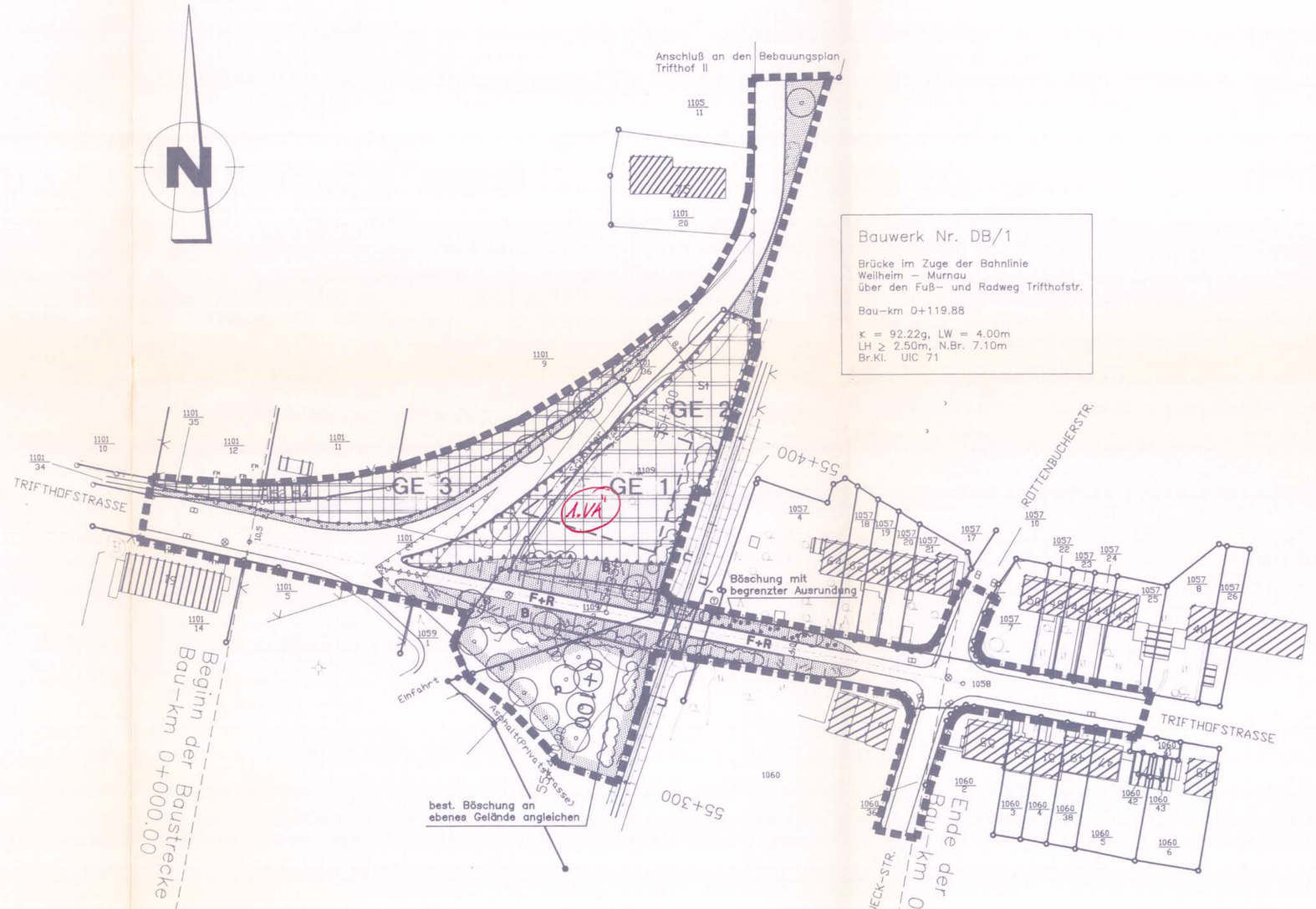
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
TRIFTHOFSTRASSE



Die Stadt Weilheim i. OB erläßt aufgrund des Par. 2, Abs. 1 und der Par. 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzVO) diesen Bebauungsplan mit Grünordnung als

S A T Z U N G :

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
   - GE – Gewerbegebiet
   - Baugrenze
   - Gebiet für flächenbezogene Schalleistungspegel
   - St – Fläche für Stellplätze
2. Verkehrsflächen
   - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - F+R – Öffentlicher Fußgänger- und Fahrradweg
   - Straßenbegrenzungslinie
3. Sonstige Festsetzungen
   - Einfahrt
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
   - Von Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtfläche)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnung
   - 8,5 – Maßzahl in Meter hier: 8m 50 cm

GRÜNORDNUNG

4. Grünflächen
   - Öffentliche Grünfläche
   - B – Öffentliche Grünfläche, Böschungsgrün
   - P – private Grünfläche
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Anpflanzen von Bäumen 1., 11. Ordnung
   - Anpflanzen von geschlossenen Gehölzbeständen (Hecken, Gehölzgruppen etc.)
   - Landschaftsrasen
6. Geländegestaltung
   - Angleichen der Böschung von 1:1.5 auf ca. 1:3

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DURCH PLANZEICHEN

1. Brückenbauwerk
2. 1532 – Flurgrundstücke hier: Flurstück Nr. 1532
3. X X X – zu beseitigender Bestand
4. 0+300 – Kilometrierung der Verkehrsfläche
5. Bauwerk Nr. 1/2 Grundbeschreibung im Zuge der Bahnlinie Murnau – Garmisch-Partenkirchen – Bau-km 0+000.00 – 0+195.00 – Beschreibung der notwendigen Bauwerke
6. bestehende Gebäude

GRÜNORDNUNG

- bestehende Böschung

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

-Art der baulichen Nutzung

1. Das mit GE bezeichnete Gebiet wird als Gewerbegebiet gem. Para. 8 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. Para. 8 Abs. 3 mit ausnahme der Vergnügungsstätten (Ziffer 3) werden zugelassen.

-Immissionsschutz

2. a) Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel entsprechend der folgenden Teilgebietsfestsetzung nicht überschreiten.

Gebiet	tagsüber	/	nachts	
GE 1	54	/	39	db (A)
GE 2	58	/	43	db (A)
GE 3	55	/	40	db (A)

b) Betriebswohnungen und Büros sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Gebäude, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Verbelastung, die Immissionswerte für GE-Gebiete nicht überschritten werden.

-Maß der baulichen Nutzung

3. Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch die Ausweisung der Baugrenzen die Mindestabstände nach Art. 6 und 7 BayBO und die nachfolgenden Festsetzungen bestimmt.

GRZ 0,5
BMZ 4,0

-Gestaltung der Gebäude

4. Grundform der Gebäude ist ein Rechteck mit Traufseite mindestens 1/5 länger als die Giebelseite. Zur besseren Gliederung und Gestaltung ist die Sinnvolle Verwendung von Naturholz, Naturstein und Sichtbeton möglich. Grelle Farben sind nicht gestattet. Als Wandverkleidung sind auch großteilige Metallplatten zulässig.

Dachform
Satteldächer oder abgesetzte Pultdächer für die Hauptgebäude; untergeordnete, erdgeschoßige Verbindungsbauten können mit einem Flachdach versehen werden.

Die Traufhöhe darf 7,50 m, gerechnet von der Geländeoberkante bis Oberkante Traufrinne, nicht übersteigen. Bei Satteldächern ist eine Firsthöhe von 10,00m einzuhalten. Bei versetzten Pultdächern wird von einer mittleren Höhe von 10,00 m ausgegegangen. Sie kann mit einer Dachhöhe um dasselbe Maß überschritten werden, um das die andere Hälfte die 10,00 m unterschreitet, jedoch max. Firsthöhe 12,00 m. Als Dachdeckung sind Ziegel, Bitumenschindeln oder Blecheindeckung zulässig. Dachneigung ist 18 Grad bis 35 Grad. Jedoch ist für alle Dachteile die gewählte Dachneigung einheitlich einzuhalten. Dachgauben sind nur bei 35 Grad Dachneigung zulässig, negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

Gestaltung der Garagen / Dachform

Satteldach, zulässige Dachneigung wie Dachneigung der Hauptgebäude. Dachdeckung Ziegel, Bitumenschindel oder Blecheindeckung.

-Stellplätze und Garagen

5. Die Anzahl der zu errichtenden Garagen und Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Stellplatzrichtlinien des Landkreises Weilheim Schongau. Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Betriebsgeländes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind durch Bepflanzung mit standortgemäßen Laubbäumen zu begrünen. Je 10 Stellplätze wird die Anpflanzung von mind. einem Laubbaum festgesetzt. Die Baumscheiben sind mind. 2,0 m x 2,0 m auszuführen. Für die Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien, keinen Teer, Asphalt o.ä. zu verwenden.

Das Aufstellen von Wohnwägen ist unzulässig.

Sichtflächen

6. Die Sichtflächen sind jederzeit von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Lagerung und sonstigen Hindernissen für die Verkehrsübersicht (mehr als 0,80 Meter Höhe über Fahrbahn Oberkante) freizuhalten. Einzelne freistehende Laubbäume mit Astansatz über 2,50 m Höhe sind zulässig.

GRÜNORDNUNG

7. Grundstücksflächen, die nicht überbaut werden und die nicht als Zugänge oder Zufahrten, sowie für Stellplätze benötigt werden müssen gärtnerisch angelegt werden. Mit dem Antrag auf Genehmigung des Einzelbauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

8. Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude gemäß Freiflächengestaltungsplan zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

9. Für die durch Planzeichen festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraums, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten:

Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
Tilia cordata - Winterlinde
Malus spec.
Pyrus spec. Obstbäume
Prunus spec.
Juglans regia - Walnuß

Salix alba - Silber-Weide
Fraxinus exelsior - Esche

Sträucher

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamus cathartica - Kreuzdorn
Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Zaunrose
Salix caprea - Sal-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung:

Großkronige Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4 x verpflanzt; Stammumfang (STU) 18-20

Mittelkronige Bäume: wie vor, jedoch STU 16-18

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100,

Pflanzdichte:
Sträucher: ca. 1 Stck. pro 1,5 qm
Reihen- und Pflanzabstand ca. 1 x 1,5 m

Sicherstellung des Pflanzenstandraums:

für Bäume: Bodenstandraum mind. 9 qm, Mindestbreite 2,0 m, Tiefe 1,0 m

Ausführungszeitpunkt der Pflanzungen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind möglichst schon vor, spätestens jedoch mit Beginn des Straßenbaus zu beginnen. Die Straßenbegleitpflanzung ist spätestens in der 1. Pflanzsaison nach Fertigstellung des Straßenbaus zu pflanzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Die nährstoffreicheren Wiesen sind 2-3 mal pro Jahr zu mähen, die Magerrasen 1-2 mal pro Jahr. Das Mähgut ist jeweils abzufahren.

Bei allen Pflegemaßnahmen ist die jeweilige Entwicklung der Vegetation zu berücksichtigen. Änderungen des Pflegekonzepts sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10. Zu verpflanzende und zu beseitigende Gehölze

Die im Konfliktplan als "zu verpflanzen" gekennzeichneten Gehölze sollen im Planungsbereich für die Gehölzgruppen wiederverwendet werden.

Die Wurzelstöcke der zu beseitigenden Weidenbüsche und sonstiges anfallendes Totholz sollen, zumindest teilweise, auf den Sukzessionsflächen als Unterschlupf für Kleintiere aufgeschichtet werden.

D) HINWEISE DURCH TEXT

1. Das Schallgutachten des schalltechnischen Beratungsbüros Darsch Consult, Ingenieurgesellschaft mbH, schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Trifthofstraße Fl. Nr. 1193 Oktober 1992
ist Grundlage für die gemäß Ziffer C 2. a) der textlichen Festsetzungen zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel.

Schneelast ist 1,06 kN/m2 bezogen auf waagrechte Grundfläche.

2. Erschütterungsschutz

Im Hinblick auf die Nähe der Bahnlinie (Erschütterungen) ist damit zu rechnen, daß im Rahmen der Entscheidung über den Einzelbauantrag für den Fall der Unterbringung von Betriebswohnungen ein Abstand von mind. 18 m zur Mitte des westlichen Gleises einzuhalten ist.

Die Wohnung ist dann so zu situieren, daß dieser Abstand unabhängig von der gewerblichen Bebauung gewährleistet wird.

GRÜNORDNUNG

3. Schutz des Oberbodens

Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gem 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten (Zwischenlagerung auf Mieten gem. DIN 18300, max. Schütthöhe 2,0 m) und vor Verrichtung und Vergeudung zu schützen.

122

E) VERFAHRENSHINWEISE

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, über die Begründung zum Bebauungsplan sowie zur Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. Par. 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen:

München, den

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung gem. Par. 3 Abs. 2 BauGB von 08.02.1993 bis 10.03.1993 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i. OB den 10.03.1993
1. Bürgermeister
Klaus Rewe

Die Stadt Weilheim i. OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 25.03.1993 Nr. G 49/93 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. Par. 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i. OB den 30.03.1993
1. Bürgermeister
Klaus Rewe

Das Landratsamt Weilheim -Schongau hat mit Bescheid vom 28.05.1993 Nr. 602-84-4030/61 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nach Par. 11 Abs. 3 BauGB ~~nicht~~ geltend gemacht.

Weilheim i. OB den 28.05.94
i. A. gez. Weishar
Weishar, Reg.Rat

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird samt Begründung ab 20.08.94 im Rathaus gem. Par. 12 BauGB GB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 20.08.94 durch Amtsblatt bekannt gemacht.

Weilheim i. OB den 22.08.1994
1. Bürgermeister
Klaus Rewe

STADT WEILHEIM I. OB

Bebauungsplan mit Grünordnung Trifthofstraße

Genehmigte Fassung

Maßstab 1:1000

Bahnunterführung Trifthofstraße

DORSCH CONSULT Ingenieurgesellschaft mbH, München

5. Februar 1993 ergänzt: 17.05.1994 Anlage 3.3.1