

**Bebauungsplanes „Trifthof II“
Gemarkung Weilheim**

7. vereinfachte Änderung und Neubekanntmachung

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über der Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan „Trifthof II“ erhält im Rahmen dieser Änderung für seinen Geltungsbereich mit den Grundstücken bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke Fl.Nr. 1101/13-TF, 1105, 1105/3, 1105/4, 1105/5, 1105/6, 1105/7, 1105/8, 1105/9, 1105/10, 1105/11, 1105/12, 1105/15, 1105/18, 1105/19-TF, 1105/20, 1105/21, 1105/22, 1105/23, 1105/24, 1105/28, 1105/30 und 1105/31, Gemarkung Weilheim, die nachfolgende überarbeitete Fassung. Die früheren rechtsverbindlichen Änderungen des Bebauungsplanes wurden in diese überarbeitete Fassung eingearbeitet.

§ 2 Festsetzungen

I. Festsetzungen durch Planzeichen

	Geltungsbereich
	Art der baulichen Nutzung; hier: Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche
	Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche
	Maßzahl in Meter, z.B. 5,0 m
	Gebiet für flächenbezogenen Schalleistungspegel (gemäß Ziffer IV. Nr. 4.2 der textlichen Festsetzungen)
	Trafostation
II. Hinweise durch Planzeichen	
	bestehende Grundstücksgrenzen
	bestehende Flurnummern, z.B. Fl.Nr. 1105/3
	bestehende Gebäude
	Hochwasser-/ Überschwemmungsgebiet HQ 100 – Bereich

III. nachrichtliche Übernahmen

	vorhandener Kanal
	vorhandene Stromleitung; hier 20 KV-Kabel (Erdkabel)

Die beigelegte Plandarstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

IV. Festsetzungen durch Text

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebsbedingte Wohnungen) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (für Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) zugelassen werden. Ebenso kann ausnahmsweise eine Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden. Andere Anlagen für soziale Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Baurechtlich vor In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zugelassene Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.

4.2 Immissionsschutz

4.2.1
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung das nachfolgend festgesetzten Emissionskontingent LEK.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes gilt folgendes Emissionskontingent LEK:	
tagsüber (08.00 bis 22.00 Uhr)	59 dB(A)
nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	44 dB(A)

4.2.2

Betriebsbedingte Wohnungen als Ausnahme und Büros sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Gebäude bei Ausschöpfung des zulässigen Emissionskontingent LEK für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionswerte für Gewerbegebiete im betroffenen Fassadenbereich nicht überschritten werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen, die einzuhaltenen Abstandflächen nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und die nachfolgenden Festsetzungen bestimmt:

GRZ	max. 0,80
BMZ	max. 8,00

4.4 Gestaltung der Gebäude

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. Die Verwendung von farbig transparenten Kunststoffplatten in glatter oder gewellter Ausführung ist für alle Bauteile nur in untergeordnetem Umfang zugelassen. Metallplatten als Wandverkleidung sind nur in großteiliger Ausführung zugelassen. Als Dachform von Hauptgebäuden sind Satteldächer oder gegeneinander versetzt Pultdächer zugelassen. Eine Wandhöhe von max. 10,50 m, gemessen an Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) im Erdgeschoss – Eingangsbereich – bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachaußenhaut, bei Dachform Flachdach bis Oberkante Attika, darf nicht überschritten werden. OKFFB wird auf die Höhenkote von + 560,10 NN (0,30 m über dem zu erwartenden Wasserstand bei einem HQ100-Ereignis) festgelegt. Bei Satteldächern und versetzten Pultdächern eine Firsthöhe von max. 12,50 m einzuhalten. Als Dachdeckung sind Ziegel, Bitumenschindeln oder Blechdeckung zulässig. Die Dachneigung darf 10° - 35° betragen. Jedoch ist für alle Bauteile auf dem jeweiligen Baugrundstück die gewählte Dachneigung einheitlich einzuhalten. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° zulässig. Negativer Dachgauben oder Dacheinschnitte sind unzulässig. Untergeordnete erdgeschossige Verbindungsbauten können mit einem Flachdach versehen werden. Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten. Kellergeschosse die wasserdicht auszubilden.

4.5 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl und Ausgestaltung der erforderlichen Garagen und Kfz-Stellplätze sowie der erforderlichen Fahrradstellplätze richtet sich nach den Regelungen der Stellplatzsatzung und der Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i. OB in den jeweils gültigen Fassungen. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Stellplätze sind unter Beachtung der Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich Ausführung und Begrünung zu errichten.

4.6 Grünordnung, Einfriedungen

Grundstücksflächen, die nicht bebaut werden und die nicht als Zugänge, Zufahrten oder für Stellplätze benötigt werden, müssen innerhalb eines Jahres ab Bezugfertigkeit des zugehörigen Gebäudes begrünt und gärtnerisch angelegt werden. Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. Auf die Einhaltung der Maßgaben des AGBGB zu Pflanzabständen wird hingewiesen. Mit dem Antrag auf Genehmigung des Einzelbauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungskonzept vorzulegen. Im Sichtbereich von Kreuzungen öffentlicher Verkehrsflächen sowie von Grundstücksein- und Ausfahrten sind Einfriedungen jeglicher Art, Bepflanzungen und Lagerungen nur bis max. 0,80 m über der Oberkante der Fahrbahn zugelassen. Einzelne freistehende Laubbäume mit Astansatz über 2,00 m Höhe sind hierbei zulässig. Einfriedungen sind mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszuführen.

V. Hinweise durch Text

Immissionsschutz

Das Schallgutachten des schalltechnischen Beratungsbüros Müller BBM GmbH, Bericht-Nr. 19.703/1 vom 06.09.1991 mit Ergänzung vom 09.11.1991 ist Grundlage für die gemäß Ziffer IV. Nr. 4.2 der textlichen Festsetzungen zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel.

Schneelast

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

Hochwasser- und Überschwemmungssituation

Es wird darauf hingewiesen, dass ausweislich der Erhebungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim ein Teilbereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als „Hochwasser / Überschwemmungsgebiet HQ100“ bzw. annähernd der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Hochwasser / Überschwemmungsgebiet HQextrem“ geführt werden. Auf die einschlägige Kartengrundlage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird verwiesen.

Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwasser-messstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. In Bohraufschlüssen in der Umgebung wurde Grundwasser bis ca. 4 m u GOK erkundet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein einzelnen Bauwerkern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserzutritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Wenig frequentierten Verkehrsflächen wie Fußwege oder Park- und Stellplätze sind in unversiegelter Form z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rautenfuge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. Daher sollte unversichertes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Rigolen herzustellen. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Weitere Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand. Bei Sickerschächten muss dieser Abstand, ab Unterkannte der Filterschicht mindestens einen Meter betragen. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so zu errichten, dass eine Beeinträchtigung durch Bepflanzung, z.B. Wurzelwerk, ausgeschlossen ist. Einzelheiten zu Bemessung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN empfohlen. Dieses ist im Internet-Angebot des LFU unter <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> zu finden.

Entsprechende Informationen sind auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen zu finden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Mischsystem. Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Bestimmung der Entwässerungssatzungen erfolgen. Zur Entlastung von Kanal, Kläranlage und Gewässer ist das Niederschlagswasser von gering belasteten Flächen zurückzuhalten und möglichst an Ort und Stelle zu versickern soweit keine anderen Gründe (z.B. belastete Böden) dagegensprechen

Erschütterungsschutz

Für neu zu errichtende bewohnte Bauten ist aus erschütterungstechnischer Betrachtung eine Mindestentfernung von 23 m zur Schienenstrasse (Gleismitte) Weilheim – Innsbruck einzuhalten.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 NaturschutzG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte. Im Rahmen von ggf. geplanten Umbauten/Anbauten/Erstbauten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten. Deshalb sollte vor einer geplanten Baumaßnahme auch überprüft werden, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler,...), Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatznistplätze, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw.) getroffen werden müssen. Der Eingriffverursacher/Bauherr ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

Vorhandene Sparten

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Leitungstrasse für Gas- und Stromversorgung sowie Wasser- und Abwasserleitungen befinden. Auskunft über die jeweilige Lage der Trasse erteilt der betreffende Ver- bzw. Entsorger.

Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung von Bahnanlage ausgehende Emissionen (insbes. Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.) sind zu dulden. Mögliche Schutzmaßnahmen sind auf eigene Kosten zu erstellen. Von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie darf keine Blendwirkung zum Bahnbetriebsgelände ausgehen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller Eisenbahnbetriebsanlagen darf durch Bauvorhaben und deren Betrieb nicht beeinträchtigt werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller Eisenbahnbetriebsanlagen darf durch Bauvorhaben und deren Betrieb nicht beeinträchtigt werden. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahnground abgeleitet werden. Bahneigene Entwässerungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Auf die Nähe zu einer 15-kV-Oberleitungstrasse im Bereich der Bahntrasse wird hingewiesen. Abstand und Art von Bepflanzungen entlang der Bahntrasse sind so zu wählen, dass diese bei Windbruch nicht auf die Gleisanlage fallen können. Der Mindestabstand von Bepflanzungen zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe der Bepflanzung und zuzügl. eines Sicherheitsabstandes von 2,50 m. Auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 23 ff. BGB) des jeweiligen Grundstückseigentümers wird hingewiesen. Bei Bauarbeiten in Bahnnahe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherheit gegen Gefahren aus dem bzw. für den Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

§ 3

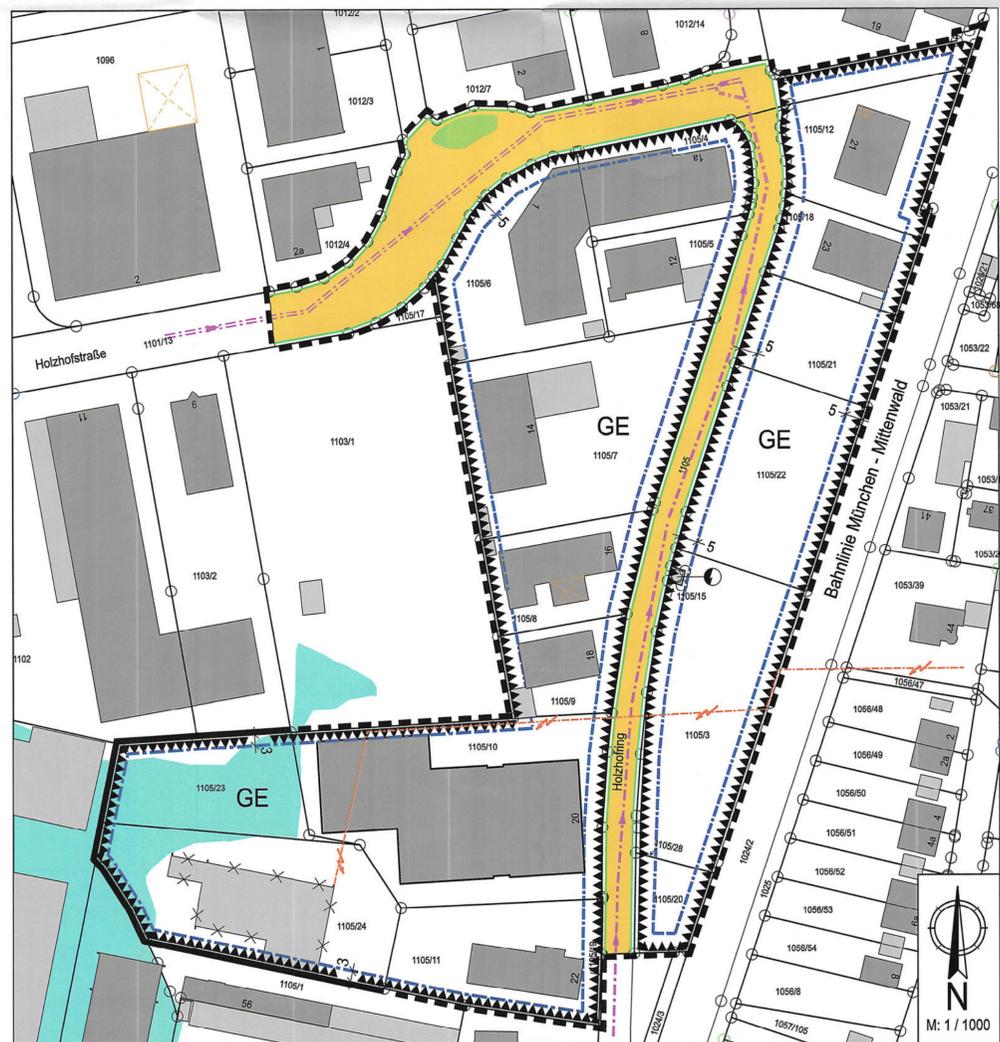
Diese Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich alle früheren Fassungen des Bebauungsplanes.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, 28.08.2024
red. geändert 03.12.2024

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbaumeister



**Bebauungsplan „Trifthof II“
7. vereinfachte Änderung und Neubekanntmachung
Gemarkung Weilheim**

Verfahrensvermerke

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans / der Satzung und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i.OB (Stadtbaumeister) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, soll, ist dabei darzulegen.

Die Aufstellung des Änderungsplanes wurde vom Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB am 09.07.2024 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 03.12.2024, Nr. 03/2024 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit der Änderungsplan Rechtskraft erlangt. Der Änderungsplan wird samt Begründung, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Örtlich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt und Aushang am **20. Dez. 2024**

Weilheim i.OB, **20. Dez. 2024**
Stadtbaumeister Weilheim i.OB
Admiral-Hilper-Strasse 20
82283 Weilheim i.OB

Weilheim i.OB, den **12. Dez. 2024**
Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den **12. Dez. 2024**
Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den **12. Dez. 2024**
Markus Loth
1. Bürgermeister