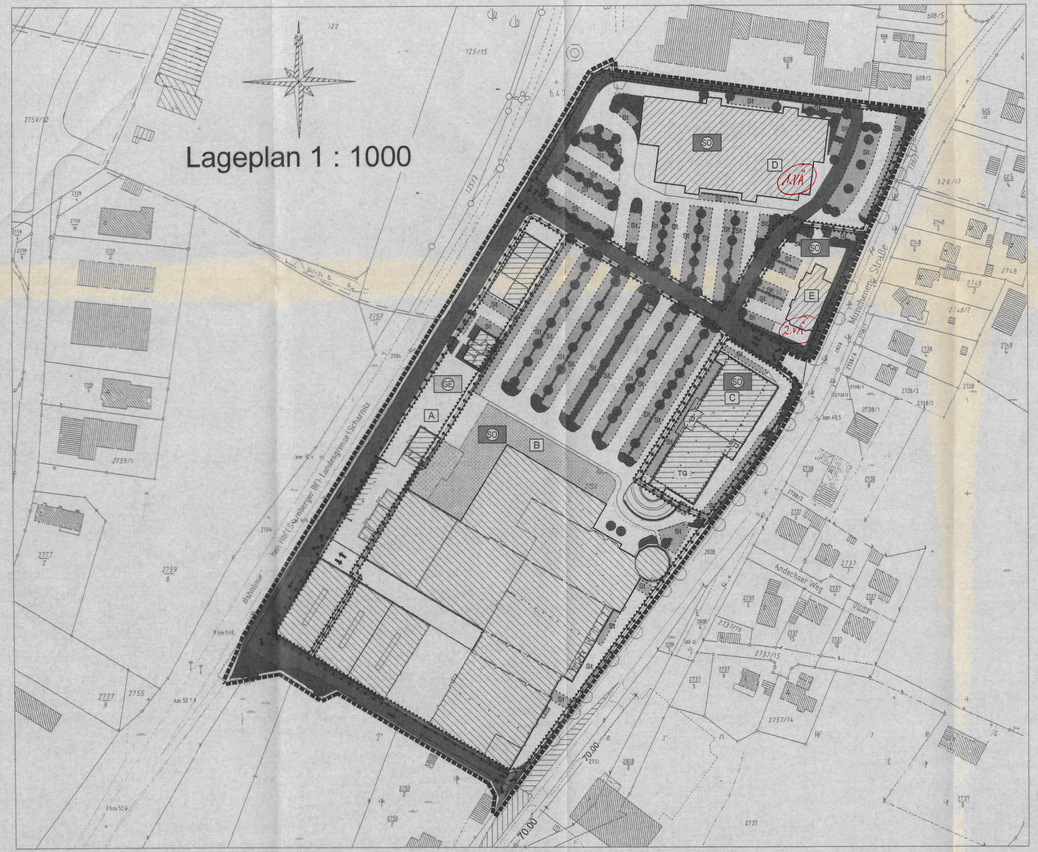
# BEBAUUNGSPLAN DER STADT WEILHEIM i.OB FÜR DAS GEBIET "GEWERBEPARK NEIDHART"

Satzungsprämpel
Die Stadt Weilheim i.OB. erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1 und der §§ 9 u. 10 des Baugesetzbuches, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung, Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) und der Planzeichenverordnung, sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes Art.3 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Lageplan 1 : 1000




## I Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches
- SO — Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren
- GE — Gewerbegebiet
- A — Flächen für Produktion (holzverarbeitendes Gewerbe)
- B-D — Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren
- E — Flächen für Gaststätten
- Gartenmarkt Freiflächen
- Abgrenzung zwischen Flächen unterschiedlicher Nutzung
- Gebiete mit flächenbezogenem Schallleistungspegel gem. Ziffer 12.1
- Baugrenzen
- Private Haupterschließungs-Straßen
- St — Private Parkflächen oberirdisch
- TG — Private Parkflächen in Tiefgarage
- Öffentlicher Fuß- und Radweg
- Vorgeschriebene Fahrtrichtung
- Bäume, Bestand
- Bäume, zu pflanzen
- Private Grünflächen

## II Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2750 — Bestehende Flur-Nummer, z.B. 2750
- Bestehende Gebäude
- Trafostation
- Sichtdreiecke, mit Anfahrtssichtweite von 3/70 m

## III Festsetzungen durch Text

1. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO für den Bereich A, als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren gemäß § 11 Abs. 3, BauNVO für den Bereich B+D, sowie als Sonstiges Sondergebiet nach § 11Abs. 2 und 3 für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke für den Bereich C festgesetzt.

2. A Flächen für Produktion

3. B Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren

Folgende Nutzungen mit den folgenden maximalen Verkaufsflächen werden festgesetzt:

3.1 Bau- und Heimwerkermarkt 6.606 m²

| BAUEN | TECHNIK | WOHNEN |
|---|---|---|
| Holzzuschnitt | Eisenwaren | Farben,Tapeten |
| Holz | Maschinen | Innendeko |
| Baustoffe | Werkzeug | Bild und Rahmen |
| Bauelemente | Werkstatt | Bodenbeläge |
| Heizung, Klima | Elektro | Regale |
| Fliesen | Autozubehör | Möbel |
| | Fahrradzubehör | Küchen,Baddeko und Badausbau |
| | | Sanitärinstallation |
| | | Gesundheit=größere Teile wie Saunas, Whirlpools etc. |

3.2 In diesen Flächen sind folgende innenstadtrelevante Sortimente und Netto - Verkaufsfläche zulässig:

Heimtextilien
Wohnaccessoirs
Creativmarkt
Haushaltswaren
Leuchten
Alles für das Heimtier — Gesamt 610 m²

3.3 Gartenmarkt 4.500 m²

Saisonmärkte, Camping, Gartenmöbel
Gartenhartware
Topfpflanzen, Wohnen mit Pflanzen, Garten- und Balkonpflanzen
Gartenbau

4. C Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren, Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke 3.408 m²

4.1 Für den Bereich C gelten die Sortiments-Feststetzungen nach 3.1 entspr.. In diesen Flächen sind Fachmärkte mit insgesamt 1510 m² Netto-Verkaufsfläche zulässig.

4.2 Als weitere Nutzung sind Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke zulässig.

5. D Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren 5.530 m²

6. E Gaststätten

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

7.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 BauNVO auf max. 0,80 festgesetzt. Abweichend von § 19, Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der grundfläche die Flächen der teilversiegelten Stellplätze nach 10.1 ausnahmsweise nicht anzurechnen (§ 19, Abs.4, Satz 3 BauNVO)..

7.2 Die Wandhöhe, bei Flachdächern die Oberkante der Attika, darf 11,00 m, die Firsthöhe 15,00 m nicht übersteigen.

8. Verkehrsflächen

8.1 Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches herzustellen. Zulässig sind oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen und Parkdecks.

9. Bodenschutz und Niederschlagswasser

9.1 Niederschlagswasser ist auf dem Gelände in den Untergrund zu versickern.

9.2 Soweit vom Geländeverlauf möglich, sind die befestigten und versiegelten Flächen über die Bankette zu entwässern und dem Grundwasser zuzuführen. Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, daß eine gebündelte Versickerung vermieden wird.

10. Nicht überbaute Fläche (Freiflächen)

10.1 Für Stellplätze ist nur Teilversiegelung in Form von Pflasterbelägen möglich.

10.2 Asphaltierungen sind auf Hauptfahrwege, Parkplatzzufahrten und Plätze für Anlieferung, Lagerung und Produktion zu beschränken.

11. Grünordnung

11.1 Auf neu zu erstellenden, oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils 5 Stellplätze 1 Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Es sind heimische Arten zu verwenden.

11.2 Zwischen den einzelnen Stellplatzreihen sind Grünstreifen anzulegen.

## IV Hinweise durch Text

12 Immissionsschutz

12.1 Es wird empfohlen, im Rahmen von Einzelbauvorhaben eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Maßgabe für die Zulässigkeit von Vorhaben ist die Einhaltung der in der Begründung aufgeführten Orientierungswert- / Immissionsrichtwertanteile.

13 Schneelast

13.1 Die Schneelast ist mit 1,06 KN / m², bezogen auf die waagrechte Grundfläche anzusetzen.

14 Freiflächengestaltungspläne

14.1 Im Rahmen der Eingabeplanungen sollen für die Bauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne auf der Grundlage der Grünordnung nach Ziff.11 vorgelegt werden, in denen Angaben über Versickerung, Befplanzung usw. gemacht werden.

## IV Verfahrenshinweise

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.10. bis 01.11.02 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i.OB., den 11.11.2002 — Markus Loth, 1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB. hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.11.02 Nr. 01/02 Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i.OB., den 22.11.2002 — Markus Loth, 1. Bürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird samt Begründung ab 20.03.03 im Rathaus gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan wurde am 26.02.03 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Weilheim i.OB., den 20.02.2003 — Markus Loth, 1. Bürgermeister

STADT WEILHEIM i.OB.

Baugebiet "Gewerbepark Neidhart"

# BEBAUUNGSPLAN

i.d. Fassung vom 26.09.2002

**geändert: 13.11.2002**

Planfertiger:


Dipl.-Ing.(FH) Reiner Klier, Architekt
BYAKAm. 93491
Adlerweg 10, 82362 Weilheim i.OB
Tel: 08 81 /16 13; 01 71 / 7 73 10 23
Fax: 08 81 /6 99 09
E-Mail: abk-wm@t-online.de


H/B = 450.0 / 1250.0 (0.56m²)

Allplan FT