

Bebauungsplan „Münchener Straße Ost“
Gemarkung Weilheim

4. vereinfachte Änderung

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

§ 1 Inhalt:

Der Bebauungsplan „Münchener Straße Ost“ wird für das Grundstück Fl.Nr. 2737/2, Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenzen
- Art der baulichen Nutzung, hier: MI (Mischgebiet)
- Zahl der Vollgeschosse, z.B. 3 Vollgeschosse mit Dachgeschoss als Vollgeschoss
- zugelassene Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD)
- Fläche für Tiefgarage (TG)
- Fläche für oberirdische Kfz-Stellplätze
- Abgrenzung Bereiche unterschiedlicher Nutzung, hier: Zahl der Vollgeschosse und Dachform
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz
- anzupflanzende Bäume ohne Standortfestsetzung
- Höhenbezugspunkt in m ü.NN, hier: 560,26 m ü.NN
- Maßangabe in m, z.B. 3 m

Der bisherige Pflanzteil wird für den Geltungsbereich dieser Änderung durch den beigefügten Pflanzteil ersetzt.

B) Festsetzungen durch Text

- Die Festsetzung „1. Art der baulichen Nutzung“ wird für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wie folgt ergänzt:
Weiter werden Schank- und Speisewirtschaften ausdrücklich ausgeschlossen.
- Die Festsetzung „3. Bauweise“ wird für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wie folgt neu gefasst:



Es wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zugelassene Satteldächer und Pultdächer sind in Nord-Süd-Ausrichtung herzustellen.

- Die Festsetzung „4. Baugestaltung“ wird für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wie folgt neu gefasst:

Firsthöhe: Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 11,40 m, gemessen ab Höhenbezugspunkt bis Oberkante Dachfirst, nicht überschreiten. Bei einer Bauausführung mit Pultdach gilt als Firsthöhe der höchste Punkt der Dachfläche.

Dachneigung: 27° bis 35° bei SD, 10° bis 15° bei PD, 0° bis 5° bei FD

Dachgestaltung: Es sind unzulässig: Widerkehr, Dachzeinschnitte, Quergiebel, Dachhäuser. Dachgauben sind bei 35° Dachneigung als Satteldachgauben mit folgenden Maßgaben zugelassen:

- Aufstiegsbreite max. 1,35 m
- Höhe max. 1,50 m von traufseitiger Dachfläche bis Dachknick
- Der Dachgaubenfirst muss mind. 0,50 m unter Gebäudelinie liegen.
- Je Hausdachscheit sind max. 2 Dachgauben zulässig.

- Die Festsetzung „5. Kfz-Stellplätze, Garagen“ wird für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wie folgt neu gefasst:

Zahl und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.

Oberirdische Garagen sind nicht zugelassen. Überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und offene Kfz-Stellplätze innerhalb der für „oberirdische Stellplätze“ ausgewiesenen Flächen zugelassen. Tiefgaragenrampen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Fläche für Tiefgarage zugelassen.

Tiefgaragenrampen sind mit Überdachung in Flachdachbauweise, zumindest extensiv begrünt, sowie schallschaltender Seitenverkleidung und Tor

Um eines gute Durchgrünung der Grundstücksbereiche zu erreichen, welche durch eine Tiefgarage unterbaut und oberirdisch nicht für offene Kfz-Stellplätze und Zuwegungen sowie für die Errichtung Rampengebäude für die Tiefgarage und Nebengebäude genutzt werden, ist über der Tiefgarage eine durchwurzelbare Bodenschicht in einer Mächtigkeit von mindestens 0,80 m herzustellen, welche eine gärtnerische Gestaltung dieser Grundstücksbereiche ermöglicht. Tiefgaragen dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über das derzeit vorhandene Geländeniveau hinausragen.

C) Hinweise durch Text

Die „Hinweise durch Text“ werden wie folgt ergänzt:

Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG 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/Ersatzbauten 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 erd. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatzstiege, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw.) getroffen werden müssen. Der Eingriffsverursacher/Bauherr ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

Wasser- und Abwasser, Niederschlagswasser

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Weilheim vom 02.12.2009, insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang, (§ 5) ist zu beachten. Unverschlusste Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenschicht zu versickern. Die technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreileitungssatzung (NWFFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Ist die flächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Riegeln herzustellen bzw. ist das Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischkanal zuzuleiten.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke abfließt. Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so zu errichten, dass festgesetzte Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Gesamtentwässerungsplan vorzulegen.

Immissionsschutz

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften insbesondere im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Hierbei ist insbesondere zu klären, ob die durch die zugelassene gewerbliche Nutzung an den umgebenden Immissionsorten verursachten schallechnischen Zusatzbeiträge in der Summe mit den Vorbelastungen die zulässigen Immissionsrichtwerte einhalten können und welche Maßnahmen (Grundrissoorientierung und sonstige Schallschutzmaßnahmen) zum Schutz von Wohnräumen im neuen Gebäude erforderlich sind.

§ 2

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Münchener Straße Ost“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.2000 weiter fort.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Änderungsatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbauamt Weilheim, 25.11.2019
geändert 21.04.2020

Andrea Roppelt
Stadtbauamtsleiterin

**Verfahrensvermerke zur
4. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes für das Gebiet
„Münchener Straße Ost“**

Gemarkung Weilheim i.OB

in der Fassung vom 25.11.2019
geändert am 21.04.2020

Weilheim, den 30. Juni 2020



Der Änderungsplan wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange am 05.05.2020 zur Stellungnahme zugeleitet. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 05.05.2020 beteiligt.

Weilheim, den 30. Juni 2020



Die vereinfachte Änderung wurde am 23.06.2020 gemäß §§ 10 und 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 06. Juli 2020



Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB vom 06. Juli 2020 Nr. 25, womit die Änderung Rechtskraft erlangt. Der geänderte Bebauungsplan wird im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.