

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT WEILHEIM FÜR DAS GEWERBEGEBIET "ZARGES"

Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1 und der §§ 9 und 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.



Festsetzungen durch Planzeichen und Text

GE Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

1.1 Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 der BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO in den Teilflächen A, B und C zulässig, wenn die Bedingungen des Immissionsschutzes (siehe Punkt 9. dieser Festsetzungen) erfüllt sind.

1.2. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Planell angegebene maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlage bestimmt (§ 18 BauNVO). Für die Ermittlung der GRZ (Grundflächenzahl) sind die Bestimmungen des § 19 der BauNVO maßgebend. Die Wandhöhe der Gebäude darf in der Fläche C maximal 17,00 m, auf allen anderen Flächen maximal 15,00 m betragen. Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen der bestehenden Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Wand- und Dachaußenhaut.

GRZ 0,8 maximale Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen, Dachneigung

B Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Bauweise gem. § 22 BauNVO
Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Zulässigkeit von Gebäuden über 50 m.
Dachneigung
Die Dachneigung wird für alle Dachformen mit maximal 22 Grad festgelegt.

3. Sanierungsflächen

S 3.1 Fläche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB)

Sanierung der belasteten Fläche im Teilbereich C wie in der "Wasserwirtschaftlicher Beurteilung" des Wasserwirtschaftsamts Weilheim vom 03.03.2005 erläutert.
Sanierung der belasteten Fläche im Teilbereich E durch vollflächige Versiegelung (siehe Festsetzung 4.3 und Begründung zum Bebauungsplan).

4. Flächen für Nebenanlagen

4.1 Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung maßgebend. Ausgenommen davon sind die Stellplätze innerhalb der gemäß Nr. 4.3 der Festsetzungen gekennzeichneten Fläche.

4.2 Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

4.3 Private Stellplatzflächen

Fläche für das Parken von Fahrzeugen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Diese Fläche wird, mit Ausnahme der Baumpflanzstreifen, die auf Hochpunkten ausgebildet werden, vollflächig versiegelt (Erläuterung siehe Begründung zum Bebauungsplan).

5. Oberflächenentwässerung

5.1 Minimierungsgebot für Versiegelung

Die Verkehrs- und Stellplatzflächen innerhalb der Grundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder breiträumiger Versickerung anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB)

6. Verkehrsflächen

B 6.1 Öffentliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 und Abs. 6 BauGB)

B 6.2 Straßenbautechnische Eingrifffläche (private Straße mit beidseitiger Böschung) (§ 9 Abs. 1 Ziffer 26 BauGB)

B 6.3 Straßenbegrenzungslinie

7. Grünordnung

G Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15)

G Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Ziffer 5 und Abs. 6 BauGB)

B Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

B Baumpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

B Baumpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

B Baumpflanzung am Geländehochpunkt (Erläuterung in der Begründung zum Grünordnungsplan)

B Bäume, die zu erhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

B Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Grünordnung an Straßen und Stellplätzen
Straßen und Stellplatzbegrünung mit Bäumen 1. Wuchsklasse in einem Regelabstand von 9 - 12 m in Baumrängen (Mindestquerschnitt 1,5/1,0m) je 7 Stellplätze 1 Baum
Bäume sind entsprechend der Vorgabe im Planell zu pflanzen.
Zur Anpassung an die erforderlichen Grundstückszufahrten kann die Lage der durch Planzeichen festgesetzten Bäume verändert werden sofern die Anzahl beibehalten wird.

7.2 Grünordnung auf Baugrundstücken

Je 800 m² Grundstücksfläche ist 1 Baum 1. Wuchsklasse zu pflanzen

7.3 Pflanzgebot

7.3.1 Artenauswahl

Es sind nur standortgerechte, heimische Gehölze in Anlehnung an die Arten des Erlen-Eschen-Auwaldes zulässig.

Artenliste Bäume: *Alnus glutinosa*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus pedus*, *Quercus robur*, *Carpinus betulus*.

Artenliste Sträucher: *Cornus sanguinea*, *Euonymus europaea*, *Corylus avellana*, *Viburnum opulus*, *Crataegus monogyna*, *Lonicera xylosteum*, *Rhamnus frangula*, *Sambucus nigra*.

7.3.2 Pflanzgrößen

Bäume 1.2. Wuchsklasse:

Sollstärkumme mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm

Bäume 3. Wuchsklasse und Heister

Stammumfang 16 - 18 cm oder 200 - 300 cm Höhe

Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe

7.3.3 Pflanzdichte

bei Flächenpflanzungen oder Pflanzstreifen: mehrstufiger Aufbau

Pflanzdichte: 1 St. / 1 m² (Sträucher); 1 St. / 10 m² (Heister)

8. Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

B Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Es sind Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 1,12 ha, im Bereich der Flur Nm.: 2920, 2921, 2923, 2928, 2923/1, 2924/3, 2782 durch die Grundstückseigentümer durchzuführen.

Entwicklungsziel: Verbesserung der ökologischen Funktionen des gesamten Grabensystems. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

Einzelmaßnahmen:

- Säubern der Ausgleichsfläche von Unrat und alten Zäunen, standortfremden Gewächsen
- Pflegemaßnahmen Pflanzenbestand
- Aufweitung und leichte Vertiefung des Grabens im Norden und in der Nordwestecke des Grundstücks, um eine permanente Verbindung des südlichen Grabenteils zur Ammer zu schaffen, stellenweise Aufweitung des Grabens zu kleinen "Bücheln".
- Einbringen von Kostrukturen in die Fläche (z.B. Steinhäufen, Totholzhaufen)
- Pflanzung von einzelnen standortgerechten Bäumen am Grabenhang, Pflanzgröße: STU 20/25 cm, 25 Stück.
- Pflanzung von standortgerechten Strauchgruppen (Vogelstreuholz) unter den vorhandenen Bäumen im südlichen Grabenabschnitt (Nordhang), an den östlichen Uferhängen im weiteren Grabenverlauf sowie im nördlich des Grabenendes verlaufenden hängigen Ausgleichsbereich.
- Mindestpflanzgröße Sträucher Stv. 2xv. 60-100cm.
- Mindestpflanzgröße Heister Hal. 2xv. 125-150cm (Artenauswahl siehe 7.3.1)

Siehe Begründung zum Bebauungsplan.

9. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} in dB(A) nicht überschreiten:

Teilfläche	Tage (06:00 - 22:00 Uhr)		Nachts (22:00 - 06:00 Uhr)	
	dB(A)/m ²	dB(A)/m ²	dB(A)/m ²	dB(A)/m ²
A	60	53	60	48
B	60	54	60	53
C	60	51	60	50
D	60	50	60	57

Darüber hinaus sind die Bestimmungen der TA Lärm einzuhalten.

Die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ist ausnahmsweise und nur dann in den Teilflächen A, B und C zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume bei Ausschöpfung des zugelassenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete nicht überschritten werden. Es kann nicht generell davon ausgegangen werden, daß die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO im gesamten Baufeldern möglich ist. Ggf. muß z.B. durch geeignete Grundrissorientierung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte erreicht werden. In den Teilflächen D1, D2 und F ist die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig.

Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Gebäude der Firma Zarges GmbH & Co.KG
- Bestehende Gebäude, die nicht Eigentum der Zarges GmbH & Co.KG sind
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Höhenlage über Normal Null (NN)
- Bestehende Flur-Nummern, z.B. 2920/7
- Böschung
- Abgrenzung von Gebieten mit nachts unterschiedlichen Schallemissionskontingenten
- Bestehender Kanal E1 900/1350 mit Schacht
- Ausgewiesene Grundstücksfläche der Trafostation 5,20 m x 4,70 m

Hinweise durch Text

Immissionsschutz

Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist nachzuweisen, dass die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und die sich daraus ergebenden Immissionsrichtwertanteile an den nächstgelegenen vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Immissionsorten eingehalten werden

Schallgutachten

Das Schallgutachten des schalltechnischen Beratungsbüros ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB - 0404 - 2499/1 03 vom 15.03.2004 ist Grundlage für die unter Punkt 9 der Festsetzungen angegebene zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel.

Bodensanierung

Die Sanierung belasteter Böden wird im Rahmen eines städtebaulichen Sanierungsvertrages geregelt.

Freiflächengestaltungspläne

Im Rahmen der Eingabeplanung sollten für die Einzelbauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne auf der Grundlage des Grünordnungsplanes vorgelegt werden, in denen detaillierte, flächenscharfe Angaben gemacht werden bezüglich begrünter Grundstücksflächen, Versickerung, Ausstattung, Bepflanzung, Bodenbeläge, Abgrabungen, Tonnenschranke usw. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind nachzuweisen und sinnvoll weiterzuentwickeln.

Baumschutz

Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.

Beläge

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen in geeigneten Bereichen ist zu beachten.

Fassaden- / Dachbegrünung

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes wird Fassaden- und Dachbegrünung empfohlen.

Niederschlagswasser

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachwasser) darf ohne Reinigung in das Grabensystem eingeleitet werden. (§ 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB)
Verunreinigtes Niederschlagswasser (von Verkehrsflächen o.ä.) darf nur nach vorschriftsmäßiger Reinigung und über Rückhalteeinrichtungen gemäß ATV-DVWK M 153 eingeleitet werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Verfahrenshinweise

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.02.2006 bis 21.03.2006 sowie nach Änderung vom 29.03.2006 bis 04.05.2006 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Weilheim i. OB. hat mit Beschluß des Stadtrates vom2006, Nr.2006 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird samt Begründung im Rathaus gemäß § 10 BauGB zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan wurde durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Weilheim i. OB., den2006

Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i. OB., den2006

Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i. OB., den2006

Markus Loth
1. Bürgermeister

STADT WEILHEIM i. OB.

Gewerbegebiet "Zarges"

ENTWURF
BEBAUUNGS-
UND
GRÜNORDNUNGSPLAN

i.d. Fassung vom
16.03.2005

Planfertig:

Bebauungsplan:



AIS Management GmbH
Rosenheimer Straße 139
D-81671 München
Telefon: +49 (0)89 - 02 81 70 14
Telefax: +49 (0)89 - 02 81 70 44

Grünordnungsplan:



LAE Landschaftsarchitektur BDLA
Hindenburgstraße 44a
D-82343 Pöcking
Telefon: +49 (0)81 67- 40 27
Telefax: +49 (0)81 67- 82 70