

12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Kohlwinkstraße“

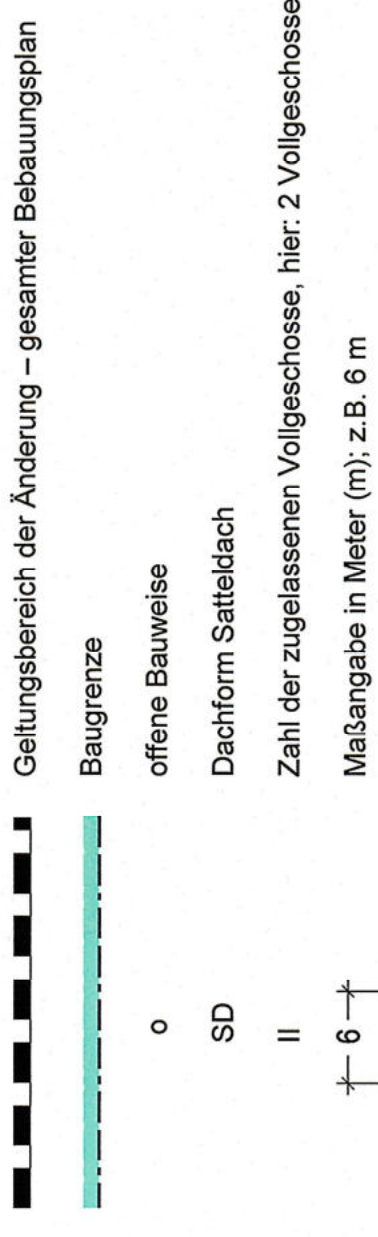
Gemarkung Unterhausen

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan "Kohlwinkstraße", Gemarkung Unterhausen, wird für die Grundstücke bzw. Teilflächen (z.TF) der Grundstücke Fl.Nrn. 1093-TF, 1094/4, 1096-TF, 111 und 111/1, Gemarkung Unterhausen, wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Festsetzung durch Planzeichen



Die beauftragte Planerstellung ersetzt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung die Planerstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes.

2. Festsetzungen durch Text

2.1 Immissionsschutz

a) Der Schall- und Erschütterungstechnische Bericht des TÜV Süd vom 02.09.2021, Nr. F20191-LG, wird für den sich mit dem Thema Lärmschutz befassenden Teil zum Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung erklärt.

b) **Stadtplanzeichen:** Bei Bau- und Erneuerungsbaumaßnahmen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung dürfen die Fenster von schutzbedürftigen Räumen (gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau") sind des Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) nur

- nach Osten orientiert werden oder
- auf einer anderen Gebäuseite nur, wenn die angrenzende Gebäuseite nicht zum öffentlichen Verkehrsraum (z.B. Fußweg, Radweg, etc.) hin offen ist, unterbrochen wird oder
- Wintergärten, (teil-)verglasen Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä.
- feststehend (d.h. auch zu Putzzwecken nicht offenbar) ausgeführt werden.

Räumlichkeiten ohne Lüftungsfenster sind mit einer mechanischen, schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlage auszurüsten. In Schlafräumen sollen die Eigengeräusche von Lüftungseinrichtungen in einem Abstand von 1 m einen Schalldruckpegel von LpA = 30 dB(A) nicht überschreiten.

a) **Bahnlinie:** Die Bahnlinie der überbauten Grundstücke der Bahnlinie Söhring/Weilheim-Ausgang dürfen bei Neu- und Erweiterungsbaumaßnahmen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1094 und 1096 Schlaf- und Kinderzimmer in Obergeschossen nur errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Osten besitzen. Alternativ können die vorgenannten Räume auch an einer anderen Gebäuseite errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines (kalten) Wintergartens, (teil-)verglasen Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.

2.2 Grünordnung

a) Je volle 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer (autochthoner) Laubbaum 2. Wuchsstufe zu pflanzen. Die Anpflanzung von zusätzlichen Obstbäumen und Beerensträuchern sowie von Ziergehölzen wird von diesen Festsetzungen nicht beschränkt. Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBNB) wird bei den Gehölzpflanzungen hingewiesen.

b) Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb eines Jahres ab Bezugs-fertigkeit als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

3. Hinweise durch Text

Immissionsschutz und Erschütterungen

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich dieser Bebauungsplanänderung im Westen an eine Bahntrasse grenzt. Auf Grund der dort zu erwartenden Verkehrsbewegungen ist zu den Betriebszeiten der Bahnlinie mit Lärmbelastungen sowie Erschütterungen zu rechnen. Es wird daher empfohlen, durch geeignete bauliche Maßnahmen sicher zu stellen, dass schutzbedürftige Räume i.S. der DIN 4109 vor möglichen Lärmimmissionen geschützt sind und mögliche baubetriebbedingte Erschütterungen bei der Baustell berückichtigt werden. Die Erstellung eines vorhabenbezogenen Lärm- und erschütterungstechnischen Gutachtens durch ein hierzu qualifiziertes Fachbüro wird empfohlen.

Belange der Deutschen Bahn AG

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und von Baunernseite durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszusperren. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Das Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschritten oder beseitigt werden. Enderleichterfalls sind sie auf Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngelände abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu versickern oder in die öffentliche Kanalisation abzugeben. Einer Versickerung in Gleisbereiche kann nicht zugestimmt werden.

Bei Bauaufsührungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Baufäche bzw. der Baubetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Krahneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kraneverordnung auszuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kraneinsatz bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bänderung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Liegenschaftsmanagement (INF-S-RL), Richtstr. 1, 80634 München, Tel.: 089/1308-72708, einzureichen. Generell ist auch ein maßstablicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelegt werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.ä.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnhöfen etc. ist hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalblenden nicht vorkommen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die ertlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebsrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu brechen oder andere betriebsstörende oder betriebgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubeimissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Emissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkerflog und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Sollen sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn wird hingewiesen. Für alle zu Schadenersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Atenschutzrechtliche Bestimmungen

Im Hinblick auf die atomrechtliche 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/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. Ersatznisträpfe, 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.

Immissionsschutz (EWS) der Stadt Weilheim i.OB vom 02.12.2009, insbesondere der Anschluss- und Benutzungsvertrag, (§ 5) ist zu beachten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die biebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der

Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Ist die flächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Rögolen herzustellen bzw. ist das Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischkanal zuzuleiten. Grundsätzlich ist die Versickerung so zu realisieren, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke und öffentliche Verkehrsflächen abfließt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Gesamtentwässerungsplan vorzulegen.

Nachhaltiges Bauen

Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltiges Bauen:

- kompakte und energetische Bauweise
- erhöhter Wärmeschutz
- passive Nutzung der Solarenergie
- sommerlicher Wärmeschutz
- Solarthermie und Photovoltaik
- Luftungsanlagen

Auf die entsprechenden spezialgesetzlichen Vorschriften dazu wird hingewiesen.

Die Festlegungen der „Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau“ (vgl. Anhang zur Begründung) sind zu beachten.

4. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung aufrechterhalten.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, den 23.12.2021
geändert 26.04.2022

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbaumeister

Bebauungsplan „Kohlwinkstraße“
12. vereinfachte Änderung
Gemarkung Unterhausen

Verfahrensvermerk

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beschriebliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beschriebliche Verletzung der Vorschriften über das Verlangen des Bebauungsplans für die Satzung und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beschriebliche 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 von Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB am 12.10.2021 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen am 15.02.2022 und 06.05.2022 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachstellen und den

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.02.2022 mit 21.03.2022 und vom 10.06.2022 mit 27.06.2022 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 19.07.2022 Nr. O 118 / 2022 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 sam Begründung, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Orsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 26.04.2022

Weilheim i.OB, 26.04.2022

Stadtbaumeister Stadt Weilheim i.OB

(Unterschrift) (Stempel)

82360 Weilheim i.OB