13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Kohlwinklstraße“

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 (PlanZVO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan "Kohlwinklstraße", Gemarkung Unterhausen, wird für sein Geltungsbereich wie folgt geändert:

1. Festsetzung durch Planzeichen

Geltungsbereich der Änderung – gesamter Bebauungsplan

2. Festsetzungen durch Text

2.1
Die Festsetzung durch Text Nr. 0.4 in der Fassung der 9. vereinfachten Änderung, bekannt gemacht am 20.12.2017, wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

0.4
Im Bebauungsplangebiet wird eine GRZ von 0,28 für oberirdische bauliche Anlagen festgesetzt.
Die GRZ kann durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO (z.B. Tiefgaragen) bis zu einem max. Wert von 0,56 überschritten werden, sofern diese baulichen Anlagen von einer mind. 0,40 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht überdeckt sind. Für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

2.2
Die Festsetzung durch Text Nr. 0.5 in der Fassung der 9. vereinfachten Änderung, bekannt gemacht am 20.12.2017, wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

0.5
Im Bebauungsplangebiet wird eine GFZ von 0,56 als Höchstmaß zugelassen.

2.3
Die Festsetzung durch Text Nr. 0.6 in der Fassung der 9. vereinfachten Änderung, bekannt gemacht am 20.12.2017, wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

0.6
Im Bebauungsplangebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.
Hausgruppen sind nicht zugelassen
Je Einzelhaus oder Doppelhaus sind max. 3 Wohneinheiten zugelassen.

2.4
Die Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 2. und 2.1 sowie die entsprechenden Darstellungen in der Planzeichnung werden aufgehoben.

2.5
Die Festsetzungen durch Text werden durch folgende Nr. 0.7 und 0.8 ergänzt:

0.7
Im Bebauungsplangebiet müssen Einzel- oder Doppelhäuser eine Grundfläche (GR) von mindestens 50 m² aufweisen.

0.8
Im Bebauungsplangebiet sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen zugelassen.

2.6
Folgende Festsetzung durch Text 0.18 wird ergänzt:

0.18 Immissionsschutz

a)
Der Schall- und Erschütterungstechnische Bericht des TÜV Süd vom 02.09.2021, Nr. F20/191-LG, wird für den sich mit dem Thema Lärmschutz befassenden Teil zum Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung erklärt.

Bei der Gebäudeausführung ist die Erschütterungsproblematik zu beachten.

b)
Mit Ausnahme der Grundstücke Fl.Nrn. 111 und 111/1 gilt für die in der ersten Bauzeile östlich der Bahnlinie Weilheim – Augsburg (diese verläuft u.a. auf den Fl.Nrn 125/2 und 125/13, Gemarkung Unterhausen) gelegenen Baugrundstücke folgendes:
Bei Neu- und Erweiterungsbaumaßnahmen dürfen schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) 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 Gebäudeseite errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines (kalten) Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.
Für die Grundstücke Fl.Nrn. 109/4 und 109/6 gelten die vorgenannten Maßnahmen nur für Obergeschosse.
Räumlichkeiten ohne Lüftungsfenster sind mit einer mechanischen schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlage auszurüsten. In Schlafräumen sollten die Eigengeräusche von Lüftungseinrichtungen in einem Abstand von 1 m einen Schalldruckpegel von LpA = 30 dB(A) nicht überschreiten. Zusätzlich dazu müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) bei allen Baumaßnahmen im Lärmpegelbereich IV ein erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß R'w,ges von mind. 40 dB und im Lärmpegelbereich III ein erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß R'w,ges von mind. 35 dB einhalten. Schlaf- und Kinderzimmer sind zusätzlich mit einer mechanischen schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlage auszurüsten. In Schlafräumen sollten die Eigengeräusche von Lüftungseinrichtungen in einem Abstand von 1 m einen Schalldruckpegel von LpA = 30 dB(A) nicht überschreiten.

c)
Für die Grundstücke Fl.Nrn 111 und 111/1, Gemarkung Unterhausen, gilt folgendes:

Sportplatzlärm:
Bei Neu- und Erweiterungsbaumaßnahmen auf den vorgenannten Grundstücken dürfen die Fenster von schutzbedürftigen Räumen (gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) nur

- nach Osten orientiert werden oder
- auf einer anderen Gebäudeseite nur angeordnet werden, sofern die Verbindungslinie zwischen dem Fenster und dem westlich der Bahnlinie liegenden Stockschützenplatz mittels eines (kalten) Wintergartens, (teil-) verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. unterbrochen wird oder feststehend (d.h. auch zu Putzzwecken nicht öffenbar) ausgeführt werden.

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

Die Festsetzung 2.2 der 11. vereinfachten Änderung sowie die Festsetzung 2.1 der 12. vereinfachten Änderung werden insoweit ersetzt.

2.7
Die Festsetzung durch Planzeichen Nr. 3.4 (Firstrichtung) sowie die entsprechende Darstellung in der Planzeichnung werden aufgehoben.

3.

Der Bebauungsplan „Kohlwinklstraße“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.03.1982 wird wie folgt ergänzt:

8. Hinweise

Für die Bebauung der an die Flächen der Deutsche Bahn AG (DB) grenzenden Baugrundstücke ist Folgendes zu beachten:

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 Bauherrenseite durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. 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 überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu versickern oder in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen 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 Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.
Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Liegenschaftsmanagement (I.NF-S-R(L)), Richelstr. 1, 80634 München, Tel.: 089/1308-72708, einzureichen.
Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.
Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert 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.a.) 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, Parkplatz-beleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich 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, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebs-störende oder betriebsgefährdende 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 Staubemissionen 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, Funkenflug 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.
Sollten 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 Schadensersatz 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.

Erschütterungsschutz

Es sollten grundsätzlich Betondecken eingebracht werden; hierbei sollten im Obergeschoss große Deckenspannweiten vermieden werden.
Schwimmende Estriche u.ä. Konstruktionen sollten so ausgeführt werden, dass bei diesen die Abstimmfrequenz von 16 Hz überschritten wird und somit über der Hauptanregungsfrequenz des Schienenverkehrs liegt.
Der Baugrund sollte nach Möglichkeit erschütterungsoptimiert ausgeführt werden (angepasste Fundamentierung, seitliche Trennung der Gebäude vom Erdreich mit Elastomermatten usw.).

Nachhaltiges Bauen

Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens:
> Eine ökologische Bauweise, z.B. in Massivholz-, Holzständer- bzw. Tafelbauweise mit einer ausgeglichen CO2-Bilanz, ist zu bevorzugen
> Verwendung von Baustoffen, deren Rohstoffgewinnung/Nutzung umweltverträglich ist und die einfach entsorgt werden können, idealerweise biologisch abbaubar sind und nach Möglichkeit ohne großen Energie- und Transportaufwand hergestellt wurden (Beschaffung regionaler Baustoffe)
> Einsatz von Recycling-Produkten (z.B. Recyclingbeton) und Wiederverwertung alter Baustoffe
> Nachhaltige Entwässerungstechnik, evtl. durch Trennung von Trink- und Brauchwasser, dass zum Waschen oder Blumengießen verwendet wird (z.B. Zisternen)
> kompakte und energetische Bauweise mit erhöhtem Wärmeschutz
> passive Nutzung der Solarenergie
> Solarthermie und Photovoltaik
> sommerlicher Wärmeschutz
> Lüftungskonzept

Auf die entsprechenden spezialgesetzlichen Vorschriften dazu wird hingewiesen.

Die Festlegungen der „Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau“ (siehe www.weilheim.de) sind zu beachten.

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

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, den 23.05.2022
geändert 20.09.2022
06.12.2022

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt

Bebauungsplan „Kohlwinklstraße“
13. vereinfachte Änderung
Gemarkung Unterhausen

Verfahrensvermerke

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans / der Satzung und des Flächennutzungsplans und
3. 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 (Stadtbauamt) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Die Aufstellung des Änderungsplanes wurde vom Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB am 08.02.2022 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 06.12.2022 und zuletzt am 05.01.2023 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Weilheim i.OB, den 22. Feb. 2023

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.10.2022 mit 30.11.2022 und zuletzt vom 13.01.2023 mit 30.01.2023 verkürzt gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.02.2023, Nr. Ö 18 / 2023 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i.OB, den 22. Feb. 2023

Markus Loth
1. Bürgermeister

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

Weilheim i.OB, den 22. Feb. 2023

Markus Loth
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 07. März 2023

Weilheim i.OB, 07. März 2023
Stadtbauamt Weilheim

(Unterschrift)

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt
Postfach 1254 ☎ 0881/682-0
Telefax 0881/682412
82360 Weilheim i.OB