

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT WEILHEIM FÜR DAS BAUGEBIET "LEPROSENWEG II"**

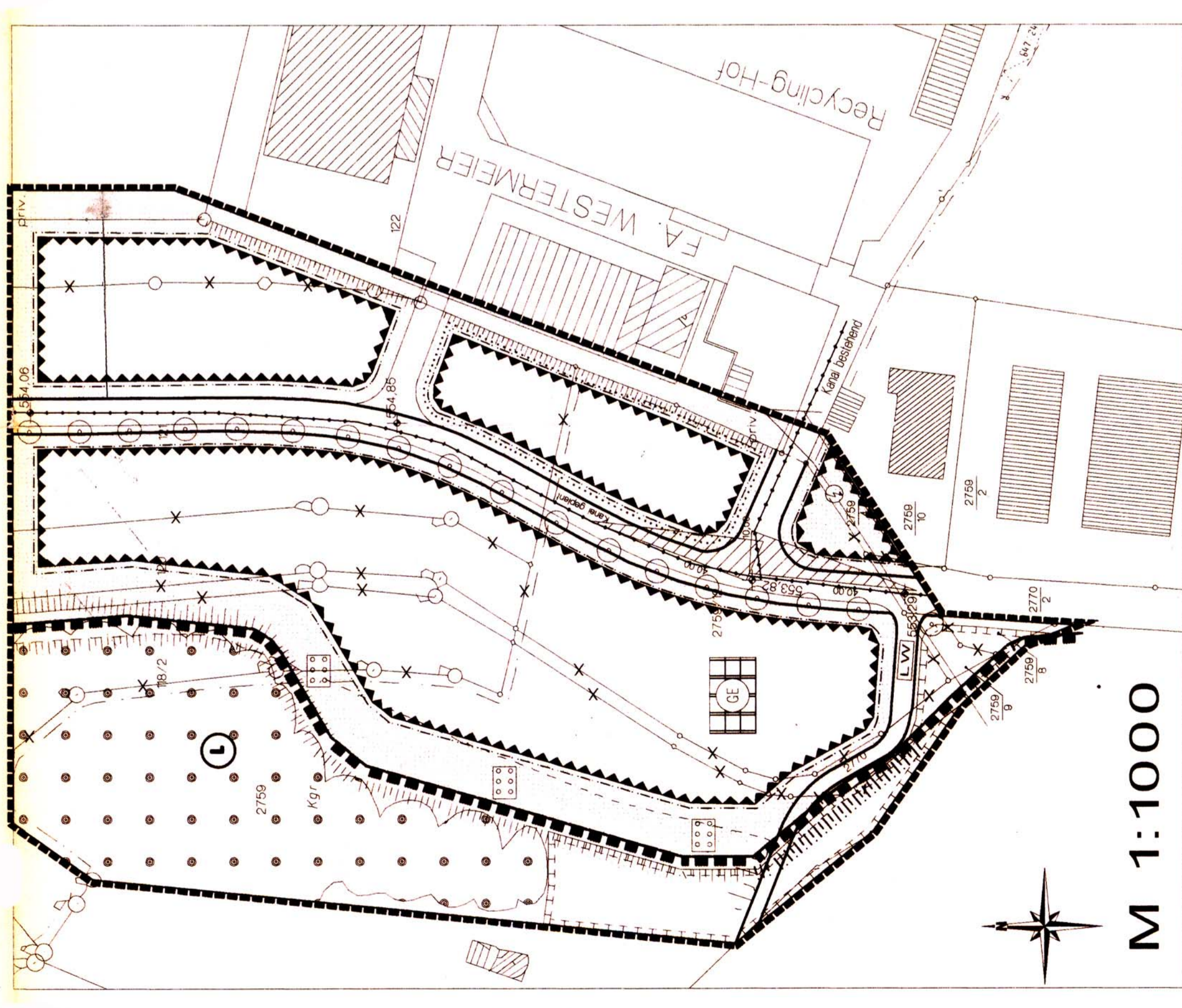
- Satzungspräambel
- Die Stadt Weilheim i.O.B. erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1 und der §§ 9 u. 10 des Baugesetzbuches, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung, Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) und der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

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1.0.0 Geltungsbereich**
  - 1.1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bebauung**
  - 2.0.0 Art und Abgrenzung der Nutzung
    - 2.1.0 Gewerbegebiet GE nach § 9 BauNVO
    - 2.1.1 Gebiete mit flächenbezogenem Schall-Leistungspegel gem. Abschnitt C.Ziffer 14.10
    - 2.1.2 Gebiete mit OK fertiger Fußboden von 50 cm über OK Straße nach Abschnitt C.Ziffer 2.3
  - 2.2.0 Art und Abgrenzung der Nutzung
    - 2.2.1 Gebiete mit flächenbezogenem Schall-Leistungspegel gem. Abschnitt C.Ziffer 14.10
    - 2.2.2 Gebiete mit OK fertiger Fußboden von 50 cm über OK Straße nach Abschnitt C.Ziffer 2.3
  - 2.3.0 Baugrenzen
    - 3.1.0 Baugrenze
  - 4.0.0 Öffentliche Verkehrsflächen
    - 4.1.0 Straßenverkehrsfläche
    - 4.2.0 Straßenbegrenzungslinie
    - 4.3.0 Sichtdreiecke
    - 4.4.0 Landwirtschaftlicher Weg
    - 4.5.0 Maßzahl in Metern, z.B. 2,6 m
    - 4.6.0 Höhenrote Erschließungsstraße (NN)
- 7.0.0 Sonstige Planzeichen**
  - 7.1.0 Bestehende Grundstücksgrenzen
  - 7.1.1 Auflösende Grundstücksgrenzen
  - 7.2.0 Bestehende Gebäude
  - 7.3.0 Bestehende Flur-Nummern, z.B. 127/2
  - 7.4.0 Gemarkungsgrenze
  - 7.5.0 Böschungflächen

**B Nachrichtliche Übernahme**

- 1.0.0 Leitungen usw.
- 1.1.0 Hauptversorgungs- und Hauptabfuhrleitungen z.B. Kanal bestehendgeplant unterrirdisch
- 1.2.0 Elektrische Versorgungsleitungen, unterrirdisch



M 1:1000

**C Festsetzungen durch Text**

- 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gem. §§ der BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 9 Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO werden zugelassen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Die bebautbaren Grundstücksflächen sind durch die Ausweisung der Baugrenzen und die nachfolgenden Festsetzungen bestimmt. Für die Ermittlung der GRZ sind die Bestimmungen des § 9 Abs. 4 der BauNVO maßgebend
- 1.4 GRZ = max. 0,55 für die Gebäude, BMZ = max. 4,50
- 1.5 Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
- 2. Gestaltung der Gebäude
- 2.1 Grundform
- 2.2 Die Grundform der Gebäude ist ein Rechteck mit Traufseiten mind. um 1/5 länger als die Giebelseiten. Zur besseren Gestaltung und Orientierung ist die Verwendung von Neuholz, Naturstein, Gipsputz, Terrakotta, Klinker, Klinker, Terrakotta, sowie Eisenrezeptelemente als Brüstungs- oder Fassadenverkleidungen, vorgebauten Windfängen usw. ist nicht zulässig
- 2.3 Dach
- 2.4 Als Dachformen sind Satteldächer, abgesetzte Pultdächer und Flachdächer vorzuziehen. Die Windhöhe bei Flachdächern die Oberkante der Attika, darf 7,00 m, gemessen von OK Fußboden bis OK Schnittfläche Wand und Dachfläche, nicht übersteigen.
- 2.5 Die Firsthöhe ist auf max. 11,70 m begrenzt.
- 2.6 Als Dachdeckung sind Ton- oder Betondachziegel, Bitumendachschindeln oder Blechendeckung zulässig. Flachdächer sollen begrünt werden.
- 2.7 Als Dachneigung für Sattel- oder Pultdächer sind 10° bis 35° festgesetzt. Für alle Dachteile ist die gleiche Dachneigung einheitlich zu wählen. Dachgauben sind nur bei 35° Dachneigung zulässig. Negative Dachschritte sind nicht erlaubt. Garagendächer sind als Flach-, Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung wie bei den Hauptdächern zulässig
- 2.8 Höhenlage
- 2.9 Die Höhe des fertigen Fußbodens im EG darf max. 30 cm. in den mit Planzeichen 2.12 ausgewiesenen Flächen max. 50 cm über OK Mitte Straße liegen.
- 3. Verkehrsflächen
- 3.1 Erschließungsstraße
- 3.2 Die öffentliche Erschließungsstraße wird auf 6,50 m Fahrbahnbreite ausgebaут und mit Asphalt befestigt. Die Höhenlage ist mit 3 Höhenkoten mit einer Genauigkeit von  $\pm 10$  cm angegeben. Auf der Westseite liegt ein Gehweg von 1,50 m Breite sowie ein Grünstreifen mit 2,00 m. Auf der Ostseite gleicht ein Grünstreifen als Böschung in einer Breite von 3,00 m die Höhenlage mit dem Grundstück Westerrmeier ab.
- 3.3 Die Befestigung ist mind. 50 cm vom Straßenrand abzurücken
- 3.4 Straßplätze sind innerhalb des Betriebsgeländes herzustellen. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.5 Das Aufstellen von Wohnwagen und Wohncontainern ist nicht erlaubt
- 4. Geländeverlauf
- 4.1 Der natürliche Geländeverlauf wird durch Kessalbau in der nördlichen Hälfte bzw. Auffüllungen in der südlichen Hälfte auf der festgesetzten Höhenkoten in der Erschließungsstraße verändert
- 4.2 Der neue Geländeverlauf ist mit 1 % Gefälle zur Erschließungsstraße hin herzustellen
- 4.3 Die randothen Böschungen sind mit unterschiedlichen Neigungen von n = 1: 1,5 bis 1: 3 laut zu modellieren
- 5. Bodenschutz und Niederschlagswasser
- 5.1 Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet im Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen. Die DIN 18 915, Blatt 3 ist zu beachten
- 5.2 Das Niederschlagswasser ist am Ort in den Untergrund zu versickern.
- 5.3 Soweit vom Geländeverlauf her möglich, sind die befestigten und versiegelten Flächen über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Grundwasser zuzuführen. Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, daß eine gebündelte Versickerung vermieden wird.
- 6. Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke (Freiflächen)
- 6.1 Die Freiflächen betragen gemäß GRZ 10,55-45 % der Grundstücksflächen. Mindestens 60 % der nicht überbauten Flächen sind als unversiegelt bzw. nur teilweise versiegelt auszubilden in Form von Pflanz- und Rasenflächen, Kesseldecken, Schotterrasen oder Pflasterflächen mit breiten Fugen etc.
- 6.2 Für Stellplätze und Lagerflächen ist nur Teilversegelung zulässig
- 6.3 Die Versiegelung ist auf Hauptfahrwege, Waschplätze u. a. zu beschränken.
- 6.4 Zwischen den Parzellen ist entlang der Grundstücksgrenze beidseits ein Pflanzstreifen von mind. 1,0 m vorzuziehen und mit einer freiwachsenden oder geschichteten Hecke gemäß der Artenliste Ziffer 10.5 oder 10.9 zu bepflanzen
- 6.5 Je 500 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Baum I. Wuchshöheordnung oder 1/5 250 m<sup>2</sup> ein Baum II. und III. Wuchshöheordnung gemäß Artenliste, Ziffer 10.1, 10.2 und 10.4 zu pflanzen, jedoch pro Grundstück mindestens 4 Bäume
- 7. Pflanzbindungen
- 7.1 Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind gemäß RSSB-Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (DIN 18920): vor Beginn der Baumaßnahme mit geeigneten Mitteln im Wurzel- und Stammbereich zu sichern.
- 8. Pflanzgebote
- 8.1 Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt mittels Baumreihen im öffentlichen Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße gemäß Artenliste, Ziffer 10.1. Der Reihenabstand der Bäume beträgt 12 bis max. 16 m. Die Baumreihen sind mit Strauchern der Artenliste, Ziffern 10.5 und 10.6 zu unterpflanzen
- 8.2 Die privaten Grundstücksfahrten sind so anzuordnen, daß der Rhythmus der Baumreihen nicht unterbrochen wird
- 8.3 Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils 5 Stellplätze 1 Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen gem. Artenliste, Ziffern 10.1 und 10.2 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten
- 8.4 Die Beschungflächen sind mit einer mehrschichtigen, freiwachsenden Hecke nach dem Prinzip der "Kern-Mantel-Pflanzung" gemäß Artenliste Ziffer 10.1 bis 10.5 zu bepflanzen. Die Mindestbreite beträgt 3 m.

- 8.5 Auf der Westseite ist der vorhandene Auwald mit Bäumen Artenliste, Ziffer 10.3 zu ergänzen. An den Rändern sind Sträucher gem. Artenliste, Ziffer 10.5 zum Aufbau eines Waldmantels einzusetzen
- 8.6 Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m<sup>2</sup> sind mit Rankengewächsen zu begrünen
- 8.7 Eingangsberieche und Gärten dürfen zusätzlich zu den unter Ziffer 10.1 bis 10.6 genannten Arten mit Eingewachsen begrünt werden, allerdings müssen die heimischen Arten überwiegen.
- 8.8 Flachdächer sollen mit einer extensiven Dachbegrünung gestaltet werden.
- 8.9 Für Dachneigungen von 10° bis max. 20° sind auch extensive Dachbegrünungen als sogen. "Industrie-Gründächer" mit integrierter Wärmedämmung zulässig
- 9. Pflanzenvorschlagsliste
- 9.1 Je nach Standort und gestalterischer Intention sind diese Baumarten auszuwählen:
  - Bepflanzung des Straßenraumes
  - Acer platanoides, Spitzahorn
  - Fraxinus excelsior, Esche
  - Quercus robur, Stieleiche
- 9.2 Begrünung der privaten Stellplätze und Hofrflächen
- 9.3 Zusätzlich zu den vorgenannten Arten:
  - Acer campestre, Feldahorn
  - Carpinus betulus, Haselnuß
  - Populus tremula, Zitterpappel
  - Prunus avium, Vogelkirsche
  - Tilia cordata, Winterlinde
  - Pinus silvestris, Waldkiefer (verenzelt)
- 9.4 Waldartige Anpflanzung:
  - Acer platanoides, Spitzahorn
  - Pinus glutinosa, Schwarzkie
  - Fraxinus excelsior, Esche
  - Quercus robur, Stieleiche
  - Ulmus glabra, Bergulme (verenzelt)
- 9.5 Mehrschichtige, geschlossene Bepflanzung:
- 9.6 Zusatzlich zu vorgenannten Arten:
  - Betula pubescens, Moosbirne
  - Sorbus aria, Mehlrose
  - Sorbus aucuparia, Vogelbeere
- 9.7 Straucher:
  - Corylus avellana, Waldbäse
  - Cornus mas, Kornelkirsche
  - Cornus sanguinea, gemeiner Hainriegl
  - Eonymus europaeus, Pfaffenhütchen
  - Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
  - Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
  - Rosa canina, Hundrose
  - Salix caprea, Salweide
  - Sambucus nigra, schwarzer Holunder
  - Viburnum opulus, Wasserschneebeil
- 9.8 Geschichtete Hecken:
  - Zusätzlich kann aus folgenden Arten ausgewählt werden
  - Acer campestre, Feldahorn
  - Carpinus betulus, Haselnuß
  - Cotoneaster dielsianus, Graue Strauchmispel
  - Ligustrum vulgare Atrivirens, schwarzgrüner Liguster
  - Taxus baccata, Gemeine Eibe
- 10. Pflanzgrößen
- 10.1 Bäume I. Wuchshöheordnung
- 10.2 Für die großkrönigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 4 x verpflanzt, Stammumfang mind 18-20 cm vorgeschrieben
- 10.3 Bäume II. Wuchshöheordnung
- 10.4 Für die mittelkrönigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm vorgeschrieben
- 10.5 Bäume III. Wuchshöheordnung
- 10.6 Für die kleinsten Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind 10 - 12 cm vorgeschrieben
- 10.7 Straucher
- 10.8 Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150 cm, i.d.R. 2 x verpflanzt.
- 10.9 Waldartige Anpflanzung
- 10.10 Für Bäume sind Heister, i.d.R. 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm, vorgeschrieben
- 11. Pflanzweite, Pflanzabstand
- 11.1 Die freiwachsenden Hecken sind als 2-reihige Hecke auszuführen. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt je 1 m.
- 11.2 Der Auwaldstreifen ist waldartig im 4 x 4 m -Raster aufzupflanzen, mit einem Waldmantelgebüsch an den Rändern.
- 12. Einfriedungen
- 12.1 Erlaubt sind Maschendraht- und Drahtgitterzäune mit max. 1,80 m Höhe
- 13. Immissionschutz
- 13.1 Unzulässig sind Betriebe und andere Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die folgenden immisionsschwachen flächenbezogenen Schallleistungspegel LwA in dB (A) überschreiten:
  - Für den Tageszeitraum (06:00 - 22:00 Uhr): 60 dB(A)
  - Für den Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr): 45 dB(A)
- 13.2 Anhand von schalltechnischen Untersuchungen nach TA Lärm ist im Genehmigungsverfahren (Neu- und Änderungsantrag) nachzuweisen, dass die den flächenbezogenen Schalleistungswerten entsprechenden immisionsschwachen flächenbezogenen Schalleistungswerten, die im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchungen festgelegt sind, im Falle der Betriebsleistung der Anlage nicht überschritten werden. Bei Betrieben, die gemäß dem Ermittlungsverfahren in der Anlage nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet werden
- 13.3 Betriebswohnungen und Büros sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern und schutzdämmenden Balken, bei Ausschöpfung des zugelassenen immisionsschwachen flächenbezogenen Schallleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete nicht überschritten werden

- D. Hinweise durch Text
- 14. Immissionschutz
- 14.1 Das Schallgutachten des schalltechnischen Beratungsbüros Müller BBM GmbH, Bericht-Nr. 41 278/3 vom 11.01.2000 ist Grundlage für die laut Abschnitt C, Ziffer 13.1 der textlichen Festsetzungen zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel.
- 14.2 Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlagen ist eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen i.S. von § 26 BImSchG vorzunehmen. Diese muss nachweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel und die sich daraus ergebenden Immissionsrichtwerte mit den nachfolgenden vorhandenen oder baurechnlich zulässigen Immissionsrichtwerten eingehalten werden.
- 15. Schmelzlat
- 15.1 Die Schmelzlat ist mit 1,06 kWh/m<sup>2</sup> bezogen auf die waagerechte Grundfläche anzusetzen.
- 16. Freiflächengestaltungspläne
- 16.1 Im Rahmen der Eingabepflanzung sind für die Einzelbauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne auf der Grundlage des Grünordnungsplanes vorzulegen, in denen detaillierte, flächenscharfe Angaben gemacht werden bezüglich begrünter Grundstücksflächen, Versickerung, Ausrichtung, Bepflanzung, Bodenbelag, Abgrabungen, Tonmenschänke usw.
- 16.2 Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind nachzuweisen und sinnvoll weiterzuentwickeln
- 16.3 Kabelvertieferschränke sind mit der Vorderfront bündig an der Grundstücksgrenze aufzustellen
- 17. Verfahren
- 17.1 Durch diesen Änderungsplan wird der bisherige Bebauungsplan vom 15.03.2000 ersetzt.

**E) Verfahrenshinweise**

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Zustimmung des Ortsbürgermeisters vom 14.02.2000 bis 16.03.2000 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.O.B. hat mit Beschluß des Stadtrates am 21.03.2000 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauOB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird mit Begründung ab 05.04.2000 im Rathaus gemäß § 10 BauOB öffentlich ausgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 05.04.2000 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird mit Begründung ab 05.04.2000 im Rathaus gemäß § 10 BauOB öffentlich ausgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 05.04.2000 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

**Klaus Rowe**  
1. Bürgermeister

**Klaus Rowe**  
1. Bürgermeister

Weilheim i.O.B., den 17.01.2001

Weilheim i.O.B., den 01.03.2001

109

Genehmigungs  
Fassung

**STADT WEILHEIM i.O.B.**

**Baugebiet "Leprosenweg II"**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

i.d. Fassung vom 20.07.2000  
geändert am 15.01.2001

Planfertiger:  
**Bebauungsplan:** Reiner Klier, Dipl.-Ing. (FH)  
Architekt: Joseph Wurm, Dipl.-Ing. Landschafts-Architekt BDLA  
Rathausplatz 10  
82362 Weilheim i.O.B.  
Tel: 08817/1613