



B) Hinweise durch Planzeichen

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. bestehende Gebäude
- 3. bestehende Flurnummer, z. B. 1012

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Grundstücke Fl.Nr. 1012 und 1012/17 werden gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ mit den Teilbereichen GE 1 und GE 2 festgesetzt.

Ausnahme: können Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebsbedingte Wohnungen) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (für Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) zugelassen werden. Ebenso kann ausnahmsweise eine Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO für Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden.

Andere Anlagen für soziale Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

- 1.2 Das Grundstück Fl.Nr. 1022/3 wird gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Anlagen für soziale Zwecke im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO mit Ausnahme von Kindertagesstätten sind nicht zugelassen. Weiter sind Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 8) und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO werden nicht zugelassen.

Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind ausgeschlossen.

2. Gestaltung der Gebäude

- 2.1 im Gewerbegebiet:

Als Grundform der Gebäude ist ein Rechteck mit Traufseiten um mind. 1/5 länger als die Giebelseiten zu wählen.

Als Dachform ist ein Satteldach, Flachdach oder ein flach geneigtes Pultdach vorgeschrieben. Flachdächer sind auch mit extensiver Begrünung zulässig. Die Wandhöhe darf 7,00 m, gemessen von OK Fertigfußboden im Eingangsbereich des Erdgeschosses bis OK Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist auf max. 10,00 m begrenzt. Als Dacheindeckung sind Ton- oder Betondachziegel oder Blecheindeckungen zulässig. Flach geneigte Dächer mit 10° bis 20° können auch als extensiv begrünte Dächer ausgebildet werden. Dachneigung: 10° - 35°; Flachdächer sind hiervon ausgenommen. Für alle Dachteile ist die gleiche Neigung einheitlich zu wählen. Dachgauben sind nur bei einer Neigung von 35° zulässig. Negative Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Die Höhe des fertigen Fußbodens im EG darf mind. 30 cm und max. 50 cm über OK Erschließungsstraße liegen.

- 2.2 im Mischgebiet:

Die Bebauung wird durch die nachfolgenden max. zugelassenen Wand- und Firsthöhen definiert:

Wandhöhe	8,00 m
Firsthöhe	10,00 m

Die Wandhöhe wird gemessen von OK Fertigfußboden im Eingangsbereich des Erdgeschosses bis OK Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut.

Die Höhe des fertigen Fußbodens im EG darf max. 30 cm über OK natürliches Gelände im Zugangsbereich zum Gebäude liegen.

Als Dachform ist ein Satteldach mit Dachneigung 20° - 35° zulässig.

- 2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Verkehrsflächen

- 3.1 Die öffentliche Erschließungsfläche in das Gewerbegebiet wird bis zum Wendehammer auf 7,00 m Rahmenbreite ausgebaut und mit Asphalt befestigt. Ein Fußweg wird nicht vorgesehen. Die weiterführende Erschließung zum Gebäude auf Fl.Nr. 1022/3 wird mit 5,00 m Rahmenbreite mit Asphalt befestigt.
- 3.2 Der öffentliche Fuß- und Radweg auf Fl.Nr. 1024-Teilfläche wird auf eine Rahmenbreite vom 4,00 m ausgebaut und ebenfalls mit Asphalt befestigt.
- 3.3 Die Anzahl der herzustellenden Garagen und Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen in der Stadt Weilheim i.OB. Sie sind innerhalb des Baugrundstückes unterzubringen. Das Aufstellen von Wohnwagen oder Wohncontainern ist nicht erlaubt.

4. Geländeverlauf

- 4.1 Die Baugrundstücke können durch Auffüllungen an den umliegenden Geländeverlauf und die Erschließungsstraße angeglichen werden.
- 4.2 Das mögliche neue Gelände ist mit max. 1 % Gefälle zur Erschließungsstraße herzustellen. Die Grundstücksentwässerung hat auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfolgen.

5. grünordnerische Festsetzungen

- 5.1 Die nicht überbauten Flächen sind als unversiegelte bzw. nur teilweise versiegelte Flächen in Form von Pflanz- und Rasenflächen, Kiesdecken, Schotterrasen, Pflasterflächen mit breiter Fuge usw., auszubilden. Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht überpflanzt werden.
- 5.2 Stellplätze und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubilden. Die Versiegelung ist auf Hauptfahrwege, Waschplätze usw. zu beschränken.
- 5.3 Zwischen einzelnen Parzellen ist beiderseitig der Grenzen ein mind. 1,0 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und zu unterhalten.
- 5.4 Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum II. oder III. Wuchsordnung gemäß Pflanzlistenvorschlag Ziffer 6.6 zu pflanzen.
- 5.5 Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt im öffentlichen Bereich mittels Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße und am Wendeplatz.
- 5.6 Pflanzlistenvorschlag

Öffentlicher Straßenraum:
- Acer campestre Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogelkirsche
- Tilia cordata Winter-Linde

Private Baugrundstücke zusätzlich zu den oben genannten Arten:

- Malus silvestris Holzapfelbaum
- Pyrus pyrastra Holzbirne
- Sorbus aria Mehlbeere
- Sorbus aucuparia Vogelbeere

- 5.7 Im Übrigen sind standorttypische und heimische Sträucher und Hecken erlaubt.

6. Immissionsschutz / Emissionsschutz

- 6.1 Im Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 (Geräuschkontingenterung) weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L _{eq, tags}	L _{eq, nachts}
GE 1	59 dB	44 dB
GE 2	57 dB	42 dB

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45692:2006-12, Abschnitt 5.

Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

D) Hinweise durch Text

- 1. Wasserwirtschaft

Hochwasser- und Überschwemmungssituation

Es wird darauf hingewiesen, dass ausweislich der Erhebungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als „Hochwasser / Überschwemmungsgebiet HQ 100 extrem“ geführt werden. Auf die einschlägige Kartengrundlage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird verwiesen.

Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwasser-messstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. In Bohraufschlüssen in der Umgebung wurde Grundwasser bis ca. 4 m u GOK erkundet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Wenig frequentierten Verkehrsflächen wie Fußwege oder Park- und Stellplätze sind in unversiegelter Form z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rasenfuge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Rigolen herzustellen. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Weitere Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand. Bei Sickerschächten muss dieser Abstand, ab Unterkannte der Filterschicht mindestens einen Meter betragen. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so zu errichten, dass eine Beeinträchtigung durch Bepflanzung, z.B. Wurzelwerk, ausgeschlossen ist. Einzelheiten zu Bemessung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreIV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlohen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des

Programms BEN empfohlen. Dieses ist im Internet-Angebot des LfU unter <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> zu finden.

Entsprechende Informationen sind auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen zu finden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Mischsystem. Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Zur Entlastung von Kanal, Kläranlage und Gewässer ist das Niederschlagswasser von gering belasteten Flächen zurückzuhalten und möglichst an Ort und Stelle zu versickern soweit keine anderen Gründe (z.B. belastete Böden) dagegensprechen.

- 2. Das Baugebiet befindet sich in Schneelastzone II.
- 3. Im Rahmen der jeweiligen Eingabeplanung sind für die Einzelbauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne auf der Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen vorzulegen. Darin sind detaillierte und flächenscharfe Angaben über die Begrünung der Grundstücke, Versickerung, Bepflanzung, Bodenbeläge, Abgrabungen oder Auffüllungen usw. zu machen.
- 4. Notwendige Kabelverteilerschränke sind Vorderfront bündig an der Grundstücksgrenze aufzustellen.
- 5. Immissionsschutz / Emissionsschutz

- 5.1 Bei Betrieben mit geringem Emissionspotential kann im Einzelfall nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet werden. Betriebswohnungen und Büros sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete nicht überschritten werde.

- 5.2 Für neu zu errichtende bewohnte Bauten ist aus erschütterungstechnischer Betrachtung eine Mindestentfernung von 23 m zur Schienenstrasse (Gleismitte) Weilheim – Innsbruck und von 16 m zur Schienenstrasse (Gleismitte) Augsburg – Schongau einzuhalten.

- 6. Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNaturschG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen darf. 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 evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatznistplätze, 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.

Stadtbauamt Weilheim, 23.03.2016
geändert 23.06.2016
geändert 16.02.2017

Andrea Roppelt
Stadtbauamesterin

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 und des Flächennutzungsplans und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 05.12.2016 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fach-behörden versandt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2016 mit 16.01.2017 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.02.2017, Nr. Ö 13 / 2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB Nr. 6 vom 06. März 2017 womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan wird samt Begründung und der abschließenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den 27. Feb. 2017

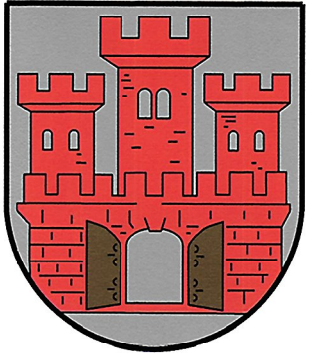
Markus Loth
Bürgermeister

Weilheim, den 27. Feb. 2017

Markus Loth
Bürgermeister

Weilheim, den 07. März 2017

Markus Loth
Bürgermeister



Stadt Weilheim i.OB

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Holzhofring“

Stadtbauamt, 23.03.2016
geändert 23.06.2016
geändert 16.02.2017