



Einfacher Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Trifthof“
Stadtbaumeister, 25.02.2016
geändert 23.06.2016, 21.03.2017,
29.06.2017

Einfacher Bebauungsplan für das Gebiet

„Gewerbegebiet Trifthof“

Gemarkung Weilheim

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, § 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan als Satzung:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

GE 1 GE 2 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (vgl. Festsetzung C) Art der baulichen Nutzung)

3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B) Hinweise durch Planzeichen

--- Bestehende Grundstücksgrenzen

■ Bestehende Gebäude

□ Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein könnten (Altlastenverdachtsflächen)

1101/10 Bestehende Flurnummern, z.B. 1101/10

C) Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich **GE 1** sind abweichend von den Regelungen des § 8 Abs. 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen

Im Bereich **GE 2** sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Ausnahmsweise können in **GE 1** und **GE 2** 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 in **GE 1** und **GE 2** ausgeschlossen.

D) Hinweise durch Text

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 sollte. 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.

Altlastenverdachtsflächen

Bei künftigen Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen sind vor der Umnutzung des Grundstücks bzw. vor Baubeginn die weiteren Maßnahmen mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Ggf. sind weitere Untersuchungen notwendig.

Grundwasser

Aufgrund von Erkenntnissen aus Bohrungen im Bereich des geplanten Bebauungsplanes ist mit Grundwasserständen können von 4 bis 6 m unter Geländeoberkante und höher zu rechnen. Aufgrund der Nähe zur Ammer ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel der Ammer korrespondiert. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtwasser sichern muss. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung statt finden 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.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Auffüllungen, Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen entspricht nicht den Regeln der Technik und ist erlaubnispflichtig. Belastete Böden oder Auffüllungen sind im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen vollständig auszuhöhen. Die Schadstofffreiheit der verbleibenden Bodens ist mittels Sohl- und Flankenbeobachtung nachzuweisen.

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 Befpflanzung, 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 schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen 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.

Ersprechende 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

Abwasserentsorgung

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.

• Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Es ist aufgrund der hohen Grundwasserstände besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der öffentlichen und privaten Kanalisation zu legen. Die Dichtheit der Kanalisation und deren ordnungsgemäßer Betrieb sind wegen Fehlens von Jahresberichten über die Eigenüberwachung der Kanalisation nicht nachgewiesen. Deshalb kann die ordnungsgemäße Erschließung nicht bestätigt werden.

• Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Hochwasser- und Überschwemmungssituation

Es wird darauf hingewiesen, dass ausweislich der Erhebungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim einen Teilbereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als „Hochwasser / Überschwemmungsgebiet HQ 100“ bzw. „Hochwasser / Überschwemmungsgebiet HQ extrem“ geführt werden. Auf die nachstehenden Übersichtskarten „HQ 100“ bzw. „HQ extrem“ wird hingewiesen.



HQ 100



HQ extrem

Stadtbaumeister Weilheim, 25.02.2016
geändert 23.06.2016
21.03.2017
29.06.2017

Andrea Roppelt
Stadtbaumeisterin

Verfahrensvermerke

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- 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 (Stadtbaumeister) 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 13.04.2017 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Weilheim, den 12. Juli 2017

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.04.2017 mit 31.05.2017 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Markus Loth
Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.06.2017, Nr. O 52 / 2017 den Bebauungsplan Gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 12. Juli 2017

Markus Loth
Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt Nr. 42 der Stadt Weilheim i.OB vom 20. Juli 2017 womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan wird samt Begründung, Umweltbericht und der abschließenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den 20. Juli 2017

Markus Loth
Bürgermeister

Einfacher Bebauungsplan für das Gebiet

„Gewerbegebiet Trifthof“

Gemarkung Weilheim



Weilheim i.OB

Stadtbaumeister Weilheim, 25.02.2016
geändert 23.06.2016
21.03.2017
29.06.2017