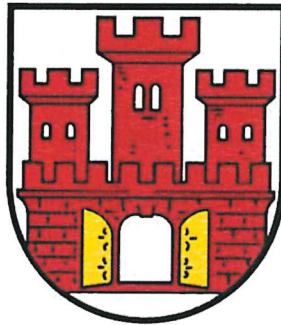


Stadt Weilheim in Oberbayern



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Stadtwerke – Deutenhausener Feld II“

Teil C – Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom: 10.07.2018

Auftraggeber:



Stadtwerke Weilheim i. OB
Stadtwerkstraße 1
82362 Weilheim i. OB

Auftragnehmer:



Narr Rist Türk

Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 – 9 89 28-0
Telefax: 08161 – 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) M. Gebhardt
Dipl. Ing. (FH) D. Narr
B. Eng. M. Backes

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauBG).....	4
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	4
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	4
1.5	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i V. m. § 9 Abs. 3 BauGB) ...	4
1.6	Führung von Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	5
1.7	Schallschutz.....	5
1.8	Grundstückszufahrten	5
1.9	Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses	5
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)	6
2.1	Gestaltung baulicher Anlagen	6
3	Grünordnerische Festsetzungen	7
3.1	Allgemeines	7
3.2	Befestigung der Stellplätze	7
3.3	Dachbegrünung	7
3.4	Pflanzliste 1	7
3.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	8
4	Hinweise	9
4.1	Allgemeines	9
4.2	Befestigte Flächen in privaten Grundstücken	9
4.3	Denkmalschutz	9
4.4	Auftreten von Altlastenverdacht	9

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Als Art der baulichen Nutzung werden Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

- Werkstatt-, Garagen- und Lagergebäude der Stadtwerke Weilheim i. OB
- Anlagen zur unterirdischen Speicherung von Energie
- Besucherzentrum für die Anlagen zur Energiespeicherung

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1) GRZ

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

(2) Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.
Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberkante und der Oberkante Attika.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die zulässige Bauweise gem. § 22 BauNVO wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Gebäude müssen in den festgesetzten Bauräumen zu liegen kommen. Gebäude, auch Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

(2) Flächen für Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen bzw. auf den durch das Planzeichen 4.3 festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

(2) Die Tiefe der Abgrabungen darf 1,00 m nicht überschreiten.

- (3) Die Höhe der Aufschüttungen darf 1,00 m nicht überschreiten.
- (4) Im gesamten Geltungsbereich sind über Abs. (2) und (3) hinausgehende Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig, sofern diese für die Anlage von Rampen, vertieften oder erhöhten Ladezonen etc. notwendig sind.

1.6 Führung von Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung", weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	Fläche	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
Werkstatt-, Lager-, Garagengebäude	2.361 m ²	65 dB	55 dB
Pumpspeicher, Besucherzentrum	898 m ²	65 dB	60 dB

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

1.8 Grundstückszufahrten

Eine Baustellen- / Feuerwehrezufahrt / Zufahrt zu Besucherstellplätzen ist an der durch Planzeichen 4.2 festgesetzten Stelle in einer maximalen Breite von 6,0 m zulässig.

Die reguläre Erschließung erfolgt über die Bestandsflächen der Stadtwerke.

1.9 Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Dachneigungen / Dachformen
 - (1.1) Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0 – 5 Grad zulässig. Die Dachflächen der Gebäude sind extensiv zu begrünen.
 - (1.2) Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- (2) Solarkollektoren / Photovoltaikanlagen / sonstige erforderliche Dachaufbauten
 - (2.1) Im gesamten Geltungsbereich sind auf den Dachflächen angebrachte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig.
 - (2.2) Freistehende Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig.
- (3) Werbeanlagen
 - (3.1) Pro Grundstück sind Werbeanlagen an den Betriebsgebäuden bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 5 m² je Gebäude sowie zusätzlich freistehende Werbeanlagen (Pylone) mit einer maximalen Höhe von 5 m und 3 Fahnenmaste mit einer maximalen Höhe von je 6 m zulässig.
 - (3.2) Blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen auf den Dachflächen (z.B. Skybeamer) sowie die Verwendung von grellen Farben sind nicht zulässig.
 - (3.3) Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur während der auf dem jeweiligen Baugrundstück herrschenden Betriebszeiten erfolgen.
- (4) Einfriedungen
 - (4.1) Einfriedungen durch Zäune sind im gesamten Geltungsbereich pro Grundstück bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bezugspunkt für die Zaunhöhe ist das geplante Gelände.
 - (4.2) Zaunsockel sind nicht zulässig.
 - (4.3) Einfriedungen sind kleintierdurchlässig auszubilden

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemeines

- (1) Je 60 m² angefangener Grünfläche (Planzeichen 3.1) ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Pflanzenauswahl siehe unter Pkt. 3.4) zu pflanzen. Im Plan als Hinweis festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.
- (2) Je 30 m² angefangener Grünfläche (Planzeichen 3.1) ist ein verpflanzter Strauch (Pflanzenauswahl siehe unter Pkt. 3.4) zu pflanzen.
- (3) Die Begrünung und Bepflanzung der Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen und Text auszuführen, zu pflegen und dauerhaft in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (4) Die Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen sind, sofern nicht anders durch Planzeichen festgesetzt, unter Berücksichtigung der Grenzabstände des Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch frei wählbar.
- (5) Im Geltungsbereich sind alle nicht bebauten, nicht für Zufahrten, Wege, Eingänge, o.ä. befestigte oder gestaltete Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaaten zu begrünen; artgerecht zu pflegen im Wuchs zu fördern und dauerhaft in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten.

3.2 Befestigung der Stellplätze

- (1) Alle Stellplätze im Geltungsbereich sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

3.3 Dachbegrünung

- (1) Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestdicke von 10 cm für extensive Begrünung vorzusehen. Die Begrünung ist auf mindestens 75% aller Dachflächen ab einer Flächengröße von 400 m² anzulegen. Eine Kombination mit Photovoltaik-Anlagen ist zulässig.

3.4 Pflanzliste 1

- (1) Für die Bäume im Bereich der Grünfläche (Planzeichen 3.1) sind nachfolgende Arten zulässig:
 - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)

- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. Stammumfang 18/20

- (2) Für die Sträucher in der Grünfläche (Planzeichen 3.1) sind nachfolgende vorwiegend heimische Arten zulässig:

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

Mindestpflanzqualität: Verpflanzter Strauch - mind. 2xv., im Container, 3 Ltr., Höhe 60-100

3.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

- (1) Das Vorhaben hat ein Ausgleichserfordernis von 956 m² zur Folge. Diese können zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs durch die Fläche A1 kompensiert werden. Die überbleibenden 423 m² Ausgleichsfläche werden auf der westlichen Teilfläche der Flurnummer 1091 Gemarkung Deutenhausen durch die Ausgleichsfläche A2 ausgeglichen.

- (2) Ausgleichsfläche A1

Auf der Teilfläche A1 mit einer Größe von 533 m² wird eine Kiesfläche in ein extensives Grünland entwickelt. Es wird eine 10 cm starke Oberbodenschicht aufgetragen. Hierauf soll eine Ansaat mit standortgerechtem, autochtonem Saatgut (Wildkräuteranteil mindestens 50%) aufgebracht werden. Die Fläche wird durch eine zweischürige Mahd (Frühjahr + Frühsommer) in den ersten drei Jahren gepflegt. Anschließend erfolgt eine einschürige Mahd im Spätsommer. Das Schnittgut ist abzufahren.

- (3) Ausgleichsfläche A2

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 423 m² wird auf der Ausgleichsfläche A2 mit der Flurnummer 1091 der Gemarkung Deutenhausen umgesetzt. Die tatsächliche Flächengröße beträgt 608 m². Aufgrund bestehender und zu erhaltender Laubbäume kann die Fläche jedoch nicht 1:1 angerechnet werden. Ziel ist die Entwicklung eines arten- und kräuterreichen Extensivgrünlandes im Verbund mit Obstbäumen. Auf der Wiese soll eine Ansaat mit standortgerechtem Saatgut (Wildkräuteranteil mindestens 50 %) durch Schlitzsaat aufgebracht werden. Die bestehenden Fichten werden gefällt. Die Obstbäume sind im lichten Abstand zu pflanzen. Die Grünlandflächen sollen in den ersten fünf Jahren durch eine dreischürige Mahd (Frühsommer, Sommer und Herbst), langfristig durch eine einschürige Mahd (Spätsommer) gepflegt werden. Das Schnittgut ist abzufahren. Die Obstbäume sind durch Gehölzpflegemaßnahmen zu pflegen.

4 Hinweise

4.1 Allgemeines

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden.

4.2 Befestigte Flächen in privaten Grundstücken

Es wird empfohlen, befestigte Flächen auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Als Beläge sind möglichst durchlässige Belagsarten zu wählen.

4.3 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 -2 DSchG.

4.4 Auftreten von Altlastenverdacht

Das bei künftigen Baumaßnahmen auf der Flurnummer 498 der Gemarkung Deutenhausen anfallende Aushubmaterial ist entsprechend der gültigen abfallrechtlichen Vorgaben ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder, sofern eine Verwertung nicht möglich ist, gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Sofern Aushubmaßnahmen im Bereich „FP Süd / Endstand“ laut der Abbildung 1 „Planskizze Beweissicherung“ vom 17.07.2017 (gelb markiert), in dem sich gemäß dem Abschlussbericht der Sanierung von Herrn Dipl.-Geograph Michael Schreiber, Ilzweg 7, 82140 Olching, vom 17.07.2017, Projekt-Nr. 16SWW01, relevante Restschadstoffbelastungen im Untergrund befinden, erfolgen, ist das auszuhebende Bodenmaterial entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen auszubauen, in Haufwerken zu lagern, zu beproben, gemäß der abfallrechtlichen Vorgaben in eine Einbauklasse einzustufen und entsprechend der Ergebnisse der Beprobung ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung bzw. gemeinwohlverträgliche Beseitigung des Aushubmaterials des Bereichs „FP Süd / Endstand“ laut der Abbildung 1 „Planskizze Beweissicherung“ vom 17.07.2017 (gelb markiert), in dem sich gemäß dem Abschlussbericht der Sanierung von Herrn Dipl.-Geograph Michael Schreiber, Ilzweg 7, 82140 Olching, vom 17.07.2017, Projekt-Nr. 16SWW01, relevante Restschadstoffbelastungen im Untergrund befinden, ist gegenüber dem Landratsamt Weilheim-Schongau mittels Vorlage geeigneter Nachweise entsprechend zu belegen.

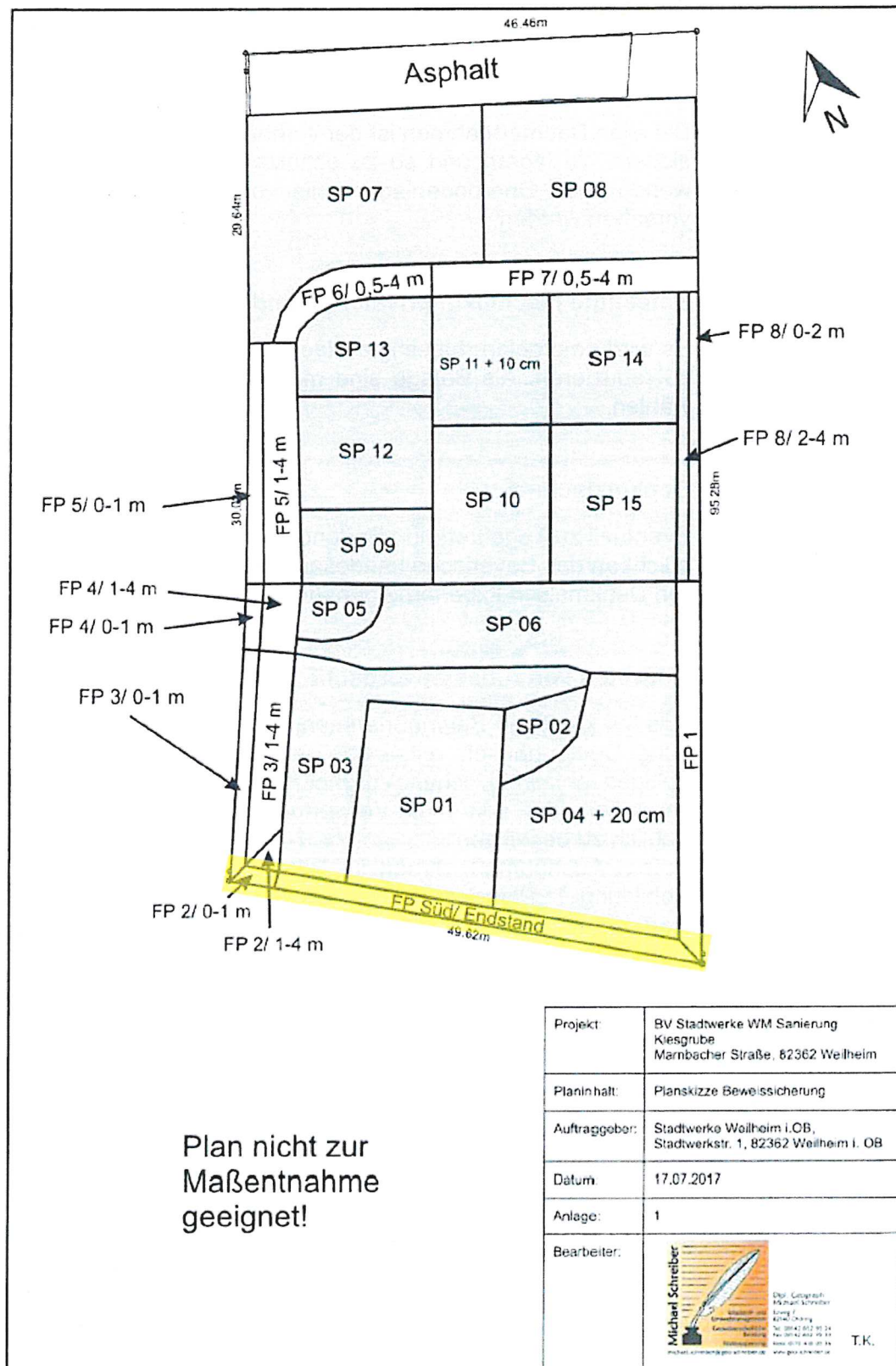
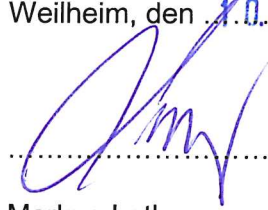


Abbildung 1: Planskizze Beweissicherung, Dipl. Geograph Michael Schreiber vom 17.07.2017

Weilheim, den 10. Juli 2018



Markus Loth
Erster Bürgermeister

