

STADT WEILHEIM I.OB

FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Waldorfschulzentrum“ Gemarkung Weilheim i.OB Sondergebiet „Schule und Soziales“

Planfertiger:

Büscher Architekten und Stadtplaner
Müllerstraße 46
80469 München

Grünordnung:

Terrabiota, Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg

Plandatum: 17.10.2019
Änderungsdatum: 28.05.2020
Satzungsdatum: 10.12.2020

Dieser Plan besteht aus folgenden Teilen:

- Präambel
- Festsetzungen durch Text und Planzeichen mit
- Planzeichnung

Präambel

Die Stadt Weilheim in Oberbayern erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen

- §§ 1-4a sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO

diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich Teile des Bebauungsplanes „Am Hardtfeld II“.



Grenze des Bebauungsplanes „Am Hardtfeld II“.

1.0 Art der baulichen Nutzungen

1.1



Sondergebiet "Schule und Soziales" (§ 11 BauNVO)

Im Rahmen der o.g. Zweckbestimmung sind hier folgende Nutzungen zulässig:
Schule, Bildung und Erziehung, Kinderbetreuungseinrichtungen, Kinder- und Jugendarbeit, Werkstätten, Kulturveranstaltungen, Tagungen, Seminare, der Schule angeschlossene Pädagogische Einrichtungen, Mensa / Café / Bistro / Sportstätten, Hausmeisterwohnung, Dienstwohnung.

1.2

Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne §14 Abs.1 BauNVO sind unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ = 0,6

Die Grundflächenzahl als zulässige Größe beträgt GRZ 0,6; bei der Berechnung sind Anteile der Dachüberstände und Vordächer über 1,5 m Tiefe, Balkone und Wintergärten der Hauptanlage zuzuordnen.

2.2

Die Überschreitung der Grundflächenzahl für zulässige Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO, i.V. mit § 16 (5) BauNVO für Pkw- und Fahrradabstellplätze auch mit Überdachung, Wege > 1,2 m, Mauern, Vorplätze, Pausenhöfe, Sitzstufen und Terrassen ist bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ 0,8 zulässig.

2.3 WH = 10,00m

Höchstzulässige Wandhöhe, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachkonstruktion; z.B. 10,00 m

2.4  574,39müNN

Kanaldeckel Nr. 740117 mit 574,39müNN;
Der untere Bezugspunkt für die höchstzulässigen Wandhöhen und Firsthöhen liegt 0,30m über dem Kanaldeckel Nr. 740117 (Narbonner Ring). Dieser Bezugspunkt entspricht der Lage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) und wird insoweit festgesetzt.

2.5



Abgrenzung von Teilen des Baugebiets mit unterschiedlicher Festsetzung der Wandhöhe

3.0 Bauweise, Baugrenze

3.1



Baugrenze

3.2

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und Haustechnische Einrichtungen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig und dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

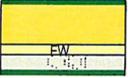
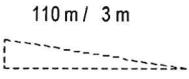
3.3



Fläche für Müllcontainer; die Lage ist nur schematisch und kann den Bedürfnissen des Abfallwirtschaftsbetriebes angepasst werden.

3.4

Die Baugrenzen ersetzen die Abstandsflächen (Art.6 Abs.5 Satz 3 BayBO). Art.6 Abs.5 Sätze 1 und 2 BayBO finden keine Anwendung

- 3.5 Es wird besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 festgesetzt. Es sind Gebäude mit über 50 m Länge zulässig
- 4.0 **Gestaltung**
- 4.1 Fassaden über 60m Länge sind durch Vor- oder Rücksprünge von min. 5,00 m deutlich zu gliedern.
- 4.2 70 % der Flachdächer mit bis zu 10° Dachneigung sind zu begrünen.
- 5.0 **Verkehrsflächen**
- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Öffentliche Verkehrsfläche; die Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche in Straßenverkehrsfläche mit Bushaltestelle, Fußweg (FW) und Verkehrsgrün ist nur in den Grundzügen bindend, und kann nach den Erfordernissen des Verkehrs angepasst werden.
- 5.3  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze; auf diesen Flächen dürfen Baumstandorte mit Baumscheiben und Zufahrten / Zugänge angeordnet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der festgesetzten Flächen angeordnet werden und sind auch innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %).
- 5.4 Die nach der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim (in den jeweils gültige Fassung) erforderlichen Stellplätze, Carports und Garagen sind auf dem Grundstück unterzubringen.
- 5.5 Einbahnregelung Auf dieser privaten Verkehrsfläche soll Einbahnregelung gelten.
- 5.6  Verkehrsanbindung; die Lage ist schematisch und kann im Einvernehmen mit der Stadt Weilheim in der Lage verschoben werden. Der Einfahrtsbereich von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen sowie von Radwegen ist von dieser Festsetzung nicht erfasst.
- 5.7 E/A Ein- bzw. Ausfahrtsbereich; die Lage ist schematisch und kann im Einvernehmen mit der Stadt Weilheim in der Lage verschoben werden.
- 5.8  Sichtdreieck Anfahrtsbreite 3 m / 110 m; Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Ablagerungen und Bepflanzungen höher als 0,8 m, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzelnstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.
- 6.0 **Grünordnung**
- 6.1 Gebäude haben sich möglichst dem Gelände anzupassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis $\pm 1,0$ m zulässig. Zur Anpassung an das umliegende Straßen- und Geländeniveau sowie zur Lärmabschirmung zum Narbonner Ring sind innerhalb des Baufensters auch größere Aufschüttungen zulässig. Davon unabhängig sind Bodenabtragung und Aufschüttungen zum Zwecke der Beseitigung von Altlasten zulässig.
- 6.2  Sonstige Grünflächen
- 6.3  Zu begrünende Flächen auf dem Baugrundstück; die Darstellung innerhalb des Baufensters ist nur schematisch und nicht lagegenau festgesetzt. Auch außerhalb der festgesetzten Flächen sind die unbebauten Flächen des Schulgrundstücks, soweit nicht als Geh-, Fahr- oder Nebenanlagen angelegt, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb des Baugrundstücks sind 2.500 m² Flächen als begrünte Flächen auszubilden. Die private Ortsrandeingrünung besteht an der Südseite aus einem mindestens 2,5 m breitem Pflanzstreifen (Hinterpflanzung der Einfriedung) und einem mindestens 5 m breitem Pflanzstreifen an der Nord und Ostseite des Grundstücks. Für die

erforderlichen Zufahrten zum Baugrundstück darf die private Ortsrandeingrünung entsprechend unterbrochen werden.

- 6.4 Für je angefangene 300 m² versiegelte oder überbaute Grundfläche des Baugrundstückes sind mindestens ein Baum der 1. und 2. Wuchsordnung und drei Gehölze der Pflanzlisten der Punkte A 6.7 und 6.9 dieser Satzung zu pflanzen.
- 6.5 Die Ortsrandeingrünung ist in sehr lockeren gestaffelten Gruppenpflanzungen zu gestalten. Entlang des östlichen Ortsrands sind je 10 lfm ein Baum mind. 2. Wuchsordnung sowie 2 Sträucher zu pflanzen, entlang des nördlichen Ortsrands ein Baum und 2 Sträucher je 15 lfm. Gruppierungen mit Lücken bis zu 25m sind zulässig. Zu landwirtschaftlichen Flächen ist für Baumstandorte ein Abstand von 4 m einzuhalten.
- 6.6 Stellplatzgruppen sind locker mit Bäumen zu überstellen, dabei ist mindestens 1 Baum je angefangene 6 Stellplätze vorzusehen).
- 6.7 Als zur Pflanzung festgesetzte Gehölze sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zulässig (Vgl. Vorschlagsliste im Umweltbericht, Kapitel 6.1). Ausnahmen entsprechend Punkt A 6.8 dieser Satzung sind zulässig. Die Pflanzgröße der neu zu pflanzenden Bäume 1. Wuchsordnung wird mit mindestens 18/20 cm 3x verpflanzt, die der 2. Wuchsordnung mit mindestens 16/18 cm Stammumfang 2 x verpflanzt, die der Sträucher mit mindestens 100-150 cm Höhe festgesetzt. Alle festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen.
- 6.8 Hecken oder Sichtschutzelemente sind unter folgenden Bedingungen gestattet:
Als Heckenpflanze zulässig sind:
- | | |
|------------------|--------------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Rosa spec. | - Heckenrosen |
- Sowie Mischhecken aus diesen Arten mit Beimengung bis zu 50 % bienenfreundlicher Zusatzarten. Im Schulgartenbereich sind als Ortsrandeingrünung auch Obstgehölze und Beerensträucher zulässig
- Folgende Arten sind als Heckenpflanzen untersagt:
alle Arten und Sorten Thuja, Chamaecyparis, Juniperus, Taxus und andere giftige Pflanzen.
- 6.9 Fensterlose Mauerflächen über 30 m² Fläche sind dauerhaft zu begrünen, soweit es die Funktion dieser Fassade erlaubt.
- 6.10 Die festgesetzte Bepflanzung der Baugrundstücke ist innerhalb einer Vegetationsperiode nach Bezug des Gebäudes fertigzustellen.
- 6.11 Alle festgesetzten Gehölze sind zu pflegen, in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Vegetationsperiode nachzupflanzen.
- 6.12 Eine Ausgleichsfläche von 4.304m² wird aus dem Ökokonto der Stadt Weilheim nachgewiesen. Auf dem Grundstück Fl.nr. 3427 der Gemarkung Weilheim hat die Stadt bereits Anfang 2015 begonnen eine artenreiche seggen- und binsenreiche Feuchtwiese zu entwickeln. Mit dem durchgeführten und noch durchzuführenden Maßnahmen wird eine Aufwertung um 1 Wertstufe erzielt, so dass die Fläche von 4.304m² für den Ausgleich zur Verfügung steht.

7.0 Einfriedungen

- 7.1 Die Höhe der Einfriedung darf 1,50 m ab Oberkante des Geländes nicht überschreiten, richtet sich aber ansonsten ausnahmsweise nach den schulischen Anforderungen. Der Abstand der Unterkante der Einfriedung bis Oberkante Gelände als Durchschlupf für Wildtiere soll mindestens 0,1m betragen, feste Sockel sind nicht zulässig. Einfriedungen sind nur als Holzzaun aus naturfarben imprägnierten oder rohem Holz, als lebende Hecken, oder aus Maschendrahtgeweben / Metallgittern mit Hinterpflanzung mit heimischen Laubgehölze entsprechend den Punkten A 6.5 und A 6.8

dieser Satzung zulässig. Umweltschädliche Behandlungen wie Teer sind ausdrücklich untersagt. Ausnahmen von diesen Bestimmungen für Ballfangzäune sind zulässig. Einfriedungshecken dürfen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen eine Höhe von 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche am Grundstücksrand nicht überschreiten. Die Einfriedungshecken sind nötigenfalls auf die zulässige Höhe zurückzuschneiden. Einzelne Gehölze 1. und 2. Wuchsordnung sind ausnahmsweise davon ausgenommen, dabei ist ein Lichtraumprofil von 3,5 m an den Verkehrsflächen freizuhalten.

8.0 Versorgungseinrichtungen

- 8.1  Trafostation ohne Standortfestsetzung; der genaue Standort ist mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

9.0 Immissionsschutz

- 9.1 Im Einwirkungsbereich der Straße ist darauf zu achten, dass die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) schutzbedürftiger Räume ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß entsprechend der Tabellen 8,9 und 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" aufweisen. Die Einhaltung ist objektbezogen im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen. Soweit in die zugelassenen Gebäude oder in Teilen der zugelassenen Gebäude eine Hausmeisterwohnung und / oder eine Dienstwohnung integriert werden sollen, wird für diese Wohnungen Grundrissorientierung mit folgenden Maßgaben festgesetzt: Übergeordnete Wohnräume (insbes. Kinder- und Schlafzimmer) sind so anzuordnen, dass sie mind. ein zum Lüften geeignetes Fenster an den von der Straße „Narbonner Ring“ abgewandten Gebäudeseiten besitzen.

- 9.2 Stationäre Anlagen:
Die Geräuschentwicklung der Zu- und Abluftöffnungen der raumlufttechnischen Anlagen ins Freie ist auf folgende gesamtbeschreibende Schallleistungspegel zu begrenzen:
- Dach Mensa LWA Tag/Nacht = 81/71 dB(A)
- Dach Festsaal LWA Tag/Nacht = 77/67 dB(A)
- Dach Sporthalle LWA Tag/Nacht = 77/67 dB(A)

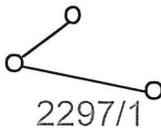
- 9.3 Veranstaltungen im Festsaal:
Die Anzahl von Veranstaltungen mit erheblichem Pkw-Aufkommen (zu erwartende Belegung des Parkplatzes zu mehr als 25 %) und einem Veranstaltungsende nach 21:45 Uhr ist auf 10 pro Jahr zu begrenzen; solche Veranstaltungen dürfen an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden.

Nutzung der Sporthalle durch Sportvereine:
Die Nutzung der Sporthalle ist so zu begrenzen, dass die Leerung des Parkplatzes sicher bis 22:00 Uhr gewährleistet ist.

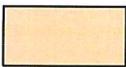
- 9.4 Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Nutzern des Schulgrundstückes zu dulden.

B. Hinweise

- 1. Grundstücksgrenze



- 2. Flurstücksnummer

- 3.  vorgeschlagener Baukörper

- 4.  Bushaltestelle, geplant

- 5.  Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung; beispielhafte Lage ohne Standortfestsetzung;

6. **Wasserwirtschaft**
 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.
 Anfallendes Schmutzwasser ist in ein Trennsystem abzuleiten. Niederschlags- und Drainagewasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese muss rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Weilheim beantragt werden.
 Es wird darauf hingewiesen, dass dafür Sorge getragen wird, dass es durch geplante Baumaßnahmen weder für die bestehende Bebauung noch für die künftige Bebauung bei Starkniederschlägen und ‚wild abfließendem Wasser‘ zu keinem belästigenden Nachteilen kommt (§ 37 WHG). Gegen hohen Grundwasserstand ist das Bauvorhaben zu sichern.
7. **Schutz vor Überflutungen durch Starkregen**
 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden hierdurch zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Neben der unbedingten Einhaltung der festgesetzten OK FFB EG (vgl. Festsetzung A.2.4) sollte dies bei der Freiflächengestaltung berücksichtigt werden. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Es wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.
8. **Bauvollzug**
 Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, in der Regel ausreichend in Form eines auf das Gesamtgrundstück ausgeweiteten Erdgeschoßgrundrisses, nachzuweisen. Dabei sind der Gehölzbestand in Art und Größe und die Höhenlinien des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeänderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Nivellement darzustellen.
9. **Denkmalschutz**
 Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung nicht die denkmalschutzrechtliche Prüfung ersetzt. Somit ist gegebenenfalls auch dann, sollte ein Bauvorhaben zu einem Eingriff in ein Denkmal führen, hierzu die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind.
 Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 8 Abs. 1-2 DSchG.

 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit § 8 Abs. 2 DSchG.

 Es wird darauf hingewiesen, dass aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
10. **Immissionsschutz**
 Schallschutzmaßnahmen:
 Für Aufenthaltsräume an geräuschbelasteten Fassaden ist eine ausreichende Raumbelüftung sicherzustellen; hier sollte auf eine ausreichend hohe Schalldämmung der Außenbauteile geachtet werden; für an diesen Fassaden gelegenen Unterrichts-räume wird der Einbau einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung empfohlen.
 Besonders ruhebedürftige Bereiche sollten möglichst weit im Osten des Grundstücks angeordnet werden. Alternativ käme bis zur Realisierung des 3. Bauabschnitts die Errichtung einer Abschirmeinrichtung unmittelbar östlich des Parkplatzes in Frage (Schallschutzwall oder -wand, temporär).
11. **Trinkwasserversorgung**
 Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (derzeitiger Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasserinstallationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Diese Vorgaben sind im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten. Die Gebäude müssen an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Stadt Weilheim angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

12. Grünordnung Umweltbericht

Die Umweltauswirkungen wurden vom Büro Terrabiota in einem Umweltbericht mit Fassungsdatum 16.09.20 schutzgutbezogen untersucht, der Teil dieses Bebauungsplanes ist. Dabei ergibt sich eine mittlere Eingriffserheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Fauna. Auf alle anderen Schutzgüter ergeben sich geringe Eingriffserheblichkeiten. Es werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen benannt und festgesetzt, unter anderem die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, sowie die Begrünung von Flachdächern. Zusätzlich wird durch die erforderliche Ausgleichsfläche von 4.304 m² ein entsprechender Ausgleich geschaffen. Somit werden alle Eingriffe naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Pflanzliste der Bäume 1. Wuchsordnung; (F geeignet für feuchte Standorte)

Fraxinus excelsior	Esche (F)
Quercus robur	Stieleiche (F)
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Salix nigra	Schwarzweide (F)

Einzelnen oder in kleinen Gruppen auch

Fagus silvatica	Buche
Pinus silvestris	Kiefer (F)

Pflanzliste der Bäume 2. Wuchsordnung; (F) für feuchte Standorte

Acer Campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus glutinosa	Schwarzerle (F)
Betula pendula	Sandbirke (F)
Betula pubescens	Moorbirke (F)
Salix caprea	Salweide (F)
Sorbus	Vogelbeere (F)
Sorbus intermedia	Mehlbeere (F)
Prunus avium	Vogelkirsche
Ulmus glabra	Bergulme

alle heimischen Obsthochstämme soweit standortgerecht, sowie Einmischungen bis 30 % anderer geeigneter Arten.

Pflanzliste der Sträucher; (F) für feuchte Standorte:

Cornus mas	Kornelkirsche (F)
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche (F)
Viburnum lantana	gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	wolliger Schneeball
Salix cinerea	Aschweide (F)
Salix triandra	Mandelweide (F)
Rhamnus frangula	Gemeiner Kreuzdorn (F)

Sowie Einmischungen bis 30 % anderer geeignete Arten.

13. Baugrund

Laut Bodengutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 27.01.2017 ist die Tragfähigkeit des Baugrundes gut. Das Grundwasser steht rd. 7m unter dem Gelände an. Kellergeschoße sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

14. Niederschlags- und Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser ist im Trennsystem über den Schmutzwasserkanal abzuleiten.

Niederschlags- und Drainagewasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden (Trennsystem).

Für die Versickerung des Niederschlagswassers aus externen Zuflüssen sind entsprechend der Fließweganalyse vom 17.09.2020 des Ingenieurbüros dibaoco GmbH, Eching, Flächen für Muldenentwässerung oder Rigolen erforderlich. Es wird empfohlen, diese in die vorhandene Freiflächenplanung zu integrieren. Die Risikobewertung zeigt, dass auf der Ostseite des Grundstücks mit einem erheblichen Wasserzutritt von der benachbarten Ackerfläche zu rechnen ist. Dagegen sind die Zuflüsse von dem nördlich angrenzenden Feld und der südlich liegenden Straße Am Hardt deutlich schwächer ausgeprägt.

15. **Abfallentsorgung**
Abfallbehälter sollten nicht nach außen in Erscheinung treten. Die Bereitstellung der Abfallbehälter hat gemäß den jeweils gültigen Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) zu erfolgen. Üblicherweise werden die Abfallbehälter an den jeweiligen Abholterminen frei zugänglich an den öffentlichen Verkehrsflächen bereitgestellt.
16. **Brandschutz**
Im Rahmen eines gesamten Brandschutzkonzeptes müssen ausreichende Zugänge für die Feuerwehr, Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen nach DIN 14 090 bzw. in Absprache mit der Feuerwehr Weilheim geplant werden.
17. **Erschließung**
Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Leitungsarbeiten sind in Absprache durchzuführen.
18. **Antennenanlagen**
Mobilfunkantennen auf den Dächern sind unzulässig.
19. **Vogelschutz**
Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen, verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden oder durch entsprechend deutliche Markierungen sichtbar zu machen. Auf spiegelndes Glas sollte komplett verzichtet werden.
20. **Insektenschutz**
Die Anpflanzung bzw. Ansaat insektenfreundlicher Pflanzen und die Anlage von Insektenhotels etc. wird empfohlen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektdichte, eingekofferte Leuchtanlagen). Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Alarmbeleuchtung ist von dieser Festsetzung ausgenommen.
21. **Geländeveränderungen, Alllasten**
Die Gebäude und Freiflächen sind zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen möglichst in den Geländeverlauf einzupassen. Abgetragener Oberboden ist schichtgerecht zu lagern und grundsätzlich möglichst wiederzuverwenden. Der Oberboden ist mit organischen Stoffen und Schwermetallen belastet. Der Wiedereinbau oder die evtl. Verbringung auf eine Deponie sind fachkundig zu begleiten. Die Versiegelungsgrad des Baugrundstückes ist möglichst zu reduzieren, Regenwasser ist möglichst vor Ort zu versickern. Bei Feststellung optischer oder organoleptischer Auffälligkeiten (Alllasten) ist das Landratsamt Weilheim zu informieren.
22. **Kartengrundlage**
Digitale Katasterkarten nach UTM -Koordinatensystem der Stadt Weilheim i.OB M 1:1000 Quelle: bayer. Vermessungsverwaltung, Stand April 2019;
23. **Planzeichnung**
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit; bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. M = 1:1000; die Planzeichnung ist genordet; Das UTM-Koordinatensystem weicht um rd. 2 Grad vom bisherigen Gauß-Krüger-Koordinatensystem ab.

München, den 10.12.2020

PLANFERTIGER

Architekt.....
Martin Büscher

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB am 17.10.2019 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 21.10.2020 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.10.2020 mit 30.11.2020 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim, den 01. Feb. 2021



Markus Loth
Erster Bürgermeister

Weilheim, den 01. Feb. 2021



Markus Loth
Erster Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.12.2020, Nr. Ö 102 / 2020 den Bebauungsplan Gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB Nr. 2 vom 05.02.2021, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan wird samt Begründung, Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den 01. Feb. 2021



Markus Loth
Erster Bürgermeister