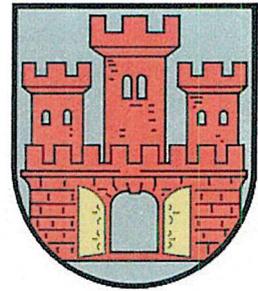


Regierungsbezirk Oberbayern
Landkreis Weilheim-Schongau



Stadt Weilheim

Bebauungsplan „Kanalstraße / Singerstraße“ - Teilgebiet SÜD -

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt auf der Grundlage der §§ 1 bis 4, §§ 8 ff sowie §13a Baugesetzbuch - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, des Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO - des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO und des Art. 3 BayNatSchG diesen Bebauungsplan als

Satzung

Die Satzung besteht aus

Teil 1: Planzeichnung

Teil 2: Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text

Planungsstand 05.03.2020
geändert 30.11.2020
red. geändert 11.02.2021

Plangeber:

Stadt Weilheim
Admiral-Hipper-Straße 20
Postfach 1664
82362 Weilheim i. OB

Planfertiger:

bgsM Architekten Stadtplaner
Weißbürger Platz 4
81667 München

Grünordnung:

Hautum Infrastruktur GmbH
Kreillerstraße 21
81637 München

Teil 2

A Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Allgemeines Wohngebiet



Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB mit einem Anteil von mind. 70% der sich aus der zugelassenen Geschossfläche (abzüglich der Geschossfläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung) ergebenden Wohnfläche Wohnungen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

(3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

(4) Im Allgemeinen Wohngebiet ist im Erdgeschoss der Bebauung eine Kinderbetreuungseinrichtung mit 1.200 qm Geschossfläche (GF) zu integrieren.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet als Höchstmaß durch die in der Planzeichnung eingetragenen und die nachfolgend angegebenen maximal zulässigen Werte der Grundfläche (GR) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO und der Geschossfläche (GF) gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sowie durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

(2) **GR 1.600 m²** Zulässige maximale Grundfläche (siehe Planeinschrieb)
z.B. 1.600 qm

ohne die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie ohne der Fläche des bestehenden Tiefgaragenbauwerks.

(3) Die nach Planzeichnung maximal zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Bei Erhalt bzw. Teilsanierung oder Teilneubau des bestehenden Tiefgaragenbauwerks ist ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu einer GRZ von max. 0,95 zulässig.

- (4) **GF 4.350 m²** Zulässige maximale Geschossfläche (siehe Planeinschrieb)
z.B. 4.350 m²
- (5) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen für zulässige notwendige Laubengangerschließungen gem. § 5 (3) in den dafür gekennzeichneten Bereichen außerhalb des Bauraums in den Obergeschossen vollständig mitzurechnen. Im Erdgeschoss bleiben Laubengangerschließungen bei der Ermittlung der Gschossfläche unberücksichtigt.
- (6) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen für Loggien unberücksichtigt.
- (7) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben in Gebäude integrierte Tiefgaragenzu- und abfahrten gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.
- (8) **· III** Zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit Art. 83 Abs. 7 BayBO 2013 in den jeweiligen Baugebieten als Höchstmaß.
z.B. maximal III Geschosse
- (9) **Ⓜ III** Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit Art. 83 Abs. 7 BayBO 2013 in den jeweiligen Baugebieten als zwingende Vorgabe.
z.B. zwingend III Geschosse
- (10) Die Flächen von Aufenthaltsräumen sind in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) Als Bezugshöhe für die festgesetzten Wandhöhen werden die im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkte festgelegt, für die Bebauung entlang der Kanalstraße der Höhenbezugspunkt in der öffentlichen Verkehrsfläche der Kanalstraße, für die beiden Gebäudekämme der Höhenbezugspunkt im Hofbereich.



555,50

Höhenbezugspunkt , z.B. 555,50 m ü. NN

- (2) **WH 14,50 m – 14,60 m** Zulässige Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß.
z.B. mindestens 14,50 m und maximal 14,60 m
- (3) Die Wandhöhen sind jeweils von der festgesetzten Geländebezugshöhe bis zum gedachten Schnittpunkt der äußeren Wandflucht mit der Dachhaut, bei Terrassengeschossen und Flachdächern bis zur Oberkante der Absturzsicherung bzw. der Attika, zu messen.
- (4) **▬** Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

Von der Lage der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung kann unter Beachtung des Schallschutzes geringfügig abgewichen werden.

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

(1) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.



Baulinie



Baugrenze

(2) Aus Gründen des Lärmschutzes ist die Bebauung entlang der Kanalstraße auf gesamter Länge entlang der Baulinie durchgängig zu errichten. Die Gebäude sind so auszubilden, dass die Vorgaben des Schallschutzes gem. § 14 eingehalten werden.



Zone für Laubengangerschließung

Im Allgemeinen Wohngebiet ist gem § 23 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO ein Überschreiten der Baulinie nach Osten zur Kanalstraße durch eine notwendige Laubengangerschließung im hierfür gekennzeichneten Bereich um maximal 1,6 m auf der gesamtem Gebäudelänge zulässig.

(4) Abstandsflächen

Die Abstandsflächen verkürzen sich auf das in der Planzeichnung dargestellte Maß.

(5) Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand von 553,5 m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.

§ 6 Bauraumüberschreitungen

(1) Ein Überschreiten der Baugrenzen durch eine notwendige Fluchttreppe je Gebäude ist ausnahmsweise bei den beiden westlichen Gebäudeteilen (Gebäudekämme) im Hofbereich bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m auf einer Länge von max. 8,5 m zulässig.

§ 7 Bauliche Gestaltung

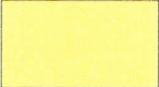
(1) Dachformen, Dachneigung und Dachaufbauten

a) **FD** Im Planungsgebiet sind nur Flachdächer zulässig.

b) Zusammenhängende Dachflächen je Bauraum ab einer Größe von 100 m² sind zumindest extensiv zu begrünen.

- c) Technische Dachaufbauten, insbesondere solche zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind – sofern sie sich hinsichtlich Größe, Form und Material einfügen – zulässig.
Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur parallel zu den Dachflächen mit einer max. Erhebung von 20 cm über den Dachflächen zulässig.

§ 8 Verkehrsflächen

- (1)  Öffentliche Verkehrsfläche

- (2)  Straßenbegrenzungslinie

- (3)  Rampe

- (4) Die Zufahrtsbereiche nördlich und südlich der umgrenzten Fläche für Nebenanlagen – Tiefgarage (§ 9 (3)) sind als Feuerwehzufahrten nach der Feuerwehrlinienrichtlinie (FwFIRL) auszuführen und zu unterhalten. Am Westlichen Ende des südlichen Zufahrtsbereiches sowie mittig im Bereich des nördlichen Zufahrtsbereiches sind Aufstellflächen für die Feuerwehr auszubilden.

§ 9 Stellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.

- (2) Notwendige Stellplätze für die Nutzungen im Baugebiet sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim vorwiegend in Tiefgaragen unterzubringen.

- (3)  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen – Tiefgarage:
Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und in Bauräumen zulässig. Tiefgaragen müssen wasserdicht ausgeführt werden und außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,6 m betragen. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

- (4) Zu- und Ausfahrten sowie notwendige Tiefgaragenzu- und -gänge bzw. Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren. Bei Erhalt und Ertüchtigung des bestehenden Tiefgaragenbauwerks sind die bestehenden Tiefgaragenzu- und -gänge außerhalb der Gebäude zulässig.

- (5) Bei Erhalt und Ertüchtigung des bestehenden Tiefgaragenbauwerks sind die für den Betrieb der Tiefgarage notwendigen Lüftungs- / Lichtschächte entlang der westlichen Kante des Garagenbauwerks in untergeordnetem Umfang bis zu einer Tiefe von jeweils 1,10 m und einer Länge von jeweils 3,50 m auch außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Tiefgarage zulässig. Bestehende Lichtschächte können, soweit sie technisch erforderlich sind, in ihrer baulichen Form erhalten bleiben.
- (6) Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

- (7)  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze sind unzulässig.

§ 10 Fahrradabstellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.

§ 11 Nebenanlagen und Versorgungsleitungen

- (1)  Fläche für untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 6 m² je Einheit und einer Wandhöhe von max. 2,5 m innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Müllräume sind davon ausgenommen.

- (2) Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 5° zulässig und mit einer zumindest extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- (3) Nebenanlagen sind baugebietsweise einheitlich zu gestalten. Sie sind in ihrer Gestaltung an das Hauptgebäude anzupassen
- (4) Innerhalb der zentralen Freispielfläche der Kinderbetreuungseinrichtung ist zusätzlich ein Fahrzeug-/Geräteschrank für die Kinderbetreuungseinrichtung mit einer maximalen Grundfläche von 5 m² und einer maximalen Wandhöhe von 1,80 m zulässig.

§ 12 Werbeanlagen

- (1) Allgemeine Festsetzungen
Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen und nur am Ort der Leistung zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen. Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- b) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Sie ist in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr abzuschalten. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.

§ 13 Einfriedungen

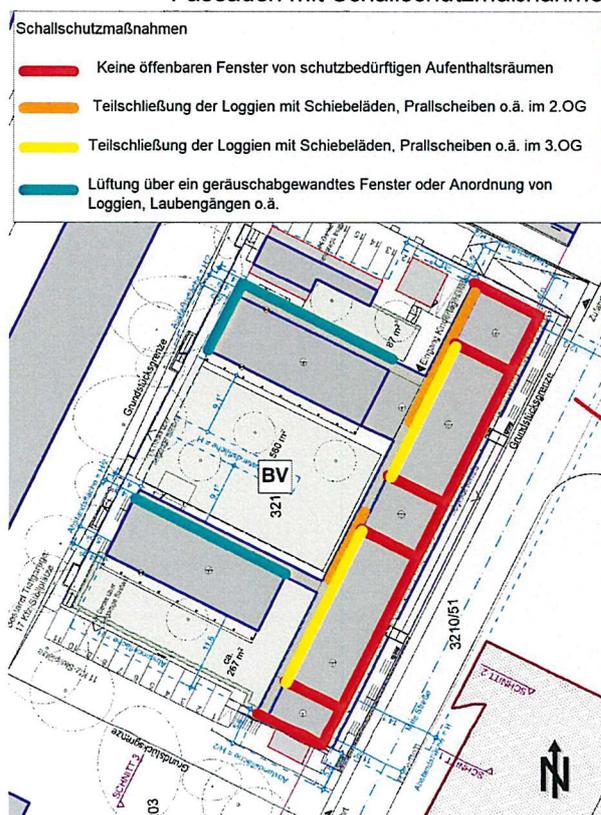
- (1) Einfriedungen sind ausschließlich zur Abgrenzung der Freispielflächen der Kinderbetreuungseinrichtung sowie zu Nachbargrundstücken zulässig.
- (2) Als Einfriedungen sind nur Holz- und Metallzäune, bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über der Geländeoberfläche zugelassen. Sie sind offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten. Einfriedungen der Freibereiche von Kinderbetreuungseinrichtungen sind mit einer Höhe von max. 1,40 m auszuführen.
- (3) Einfriedungen entlang der Kanalstraße sind unzulässig. Notwendige Absturzsicherungen sind durchlässig und nicht vollwandig zu realisieren und möglichst in Grünstreifen zu integrieren.

§ 14 Immissionsschutz

- (1) Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. M146649/01 vom 10. Januar 2019 des Büros Müller-BBM ist Teil des Bebauungsplans. Daraus abgeleitet ergeben sich nachfolgende weitere Festsetzungen.
- (2) Zum Schutz der dahinter liegenden Bebauung ist der Rohbau inklusive der Fenster der Riegelbebauung entlang der Kanalstraße zeitlich vor dem Bezug der dahinterliegenden Bebauung fertigzustellen.
- (3) An den in der Planzeichnung mit SSM sowie in der nachfolgenden Abbildung rot gekennzeichneten Fassaden sind keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 zulässig.
- (4) An den in der Planzeichnung mit SSM sowie in der nachfolgenden Abbildung orange gekennzeichneten Fassaden ist im 2.OG kein offener Balkon zulässig. Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind feststehend, d.h. auch zu Putzzwecken nicht

öffnenbar, auszuführen oder müssen hinter Loggien, Laubengängen o.ä. liegen. Zur Belüftung können Loggien und Laubengänge mit Schiebefenstern o.ä. ausgerüstet werden.

- (5) An den in der Planzeichnung mit SSM sowie in der nachfolgenden Abbildung gelb gekennzeichneten Fassaden ist im 3.OG kein offener Balkon zulässig. Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind feststehend, d.h. auch zu Putzzwecken nicht öffnbar, auszuführen oder müssen hinter Loggien, Laubengängen o.ä. liegen. Zur Belüftung können Loggien und Laubengänge mit Schiebefenstern o.ä. ausgerüstet werden.
- (6) An den in der Planzeichnung mit SSM sowie in der nachfolgenden Abbildung türkis gekennzeichneten Fassaden müssen Wohnungen Lüftungsfenster an der geräuschabgewandten (d.h. nicht gekennzeichneten) Fassade besitzen oder hinter Loggien, Laubengängen o.ä. angeordnet werden. Zur Belüftung können Loggien und Laubengänge mit Schiebefenstern o.ä. ausgerüstet werden.
- (7) Ausnahme von den Festsetzungen (3), (4), (5) und (6) sind möglich, wenn vor den öffnaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Beurteilungspegel durch verglaste Konstruktionen in der Art gemindert werden, dass die schalltechnischen Anforderungen sowohl des Gewerbelärms gemäß der TA Lärm als auch des Freizeitlärms gem. Freizeitlärmrichtlinie eingehalten werden. Dies ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch einen Fachgutachter nachzuweisen.
- (8) SSM In der Planzeichnung sowie im nachfolgenden Plan gekennzeichnete Fassaden mit Schallschutzmaßnahmen gemäß § 14 Abs. 3 – 6



- (9) Aus Gründen des Lärmschutzes dürfen auf den Dachflächen der Gebäude entlang der Kanalstraße keine privat oder gemeinschaftlich genutzten Freibereiche / Terrassen angeordnet werden.

§ 15 Grünordnung / Gestaltung unbebauter Flächen auf Baugrundstücken

- (1) Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Bauräume, sind nach Art. 7 Abs.1 BayBO als Grünfläche zu nutzen und zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung durchzuführen.
- (2)  Flächen zu begrünen
- (3)  Umgrenzung Freibereich Kinderbetreuungseinrichtung mit mind. 920 m².
- (4)  Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronenumfang)
- (5) Pro 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum II. Wuchsordnung oder starkwüchsiger Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- (6) Pflanzungen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (7) Als Ersatzpflanzung für auf den angrenzenden Nachbargrundstücken zu fallende Bäume sind je Baum ein Laubbaum I. Wuchsordnung als Hochstamm zu pflanzen.
- (8) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zumindest extensiv zu begrünen. Mindestanforderung ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 10 cm.
- (9) Tiefgaragen sind mit einer Oberbodenüberdeckung von mindestens 60 cm zu begrünen, im Bereich von Baumpflanzungen sind diese mit 100 cm zu überdecken. Das Gelände ist im Süden und Westen an das umliegenden Bestandsgelände anzupassen. Innerhalb des Planungsgebiets sind geringfügige Geländemodellierungen im funktional notwendigen Maße zur barrierefreien Erschließung oder höhengleichen Anbindung der Gebäude oder zur Gestaltung der Kinderspielflächen zulässig.
- (10) Von den Festsetzungen zur Grünordnung kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung von nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Der jeweilige Pflanzstreifen zum nördlichem Nachbar und zur Kanalstraße ist bindend.
- (11) Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind entsprechend ihres Verwendungszwecks folgende Arten zulässig:

Für Baumpflanzungen:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Purpur-Erle	<i>Alnus x spaethii</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Zierapfel	<i>Malus floribunda</i>
Eisenholzbaum	<i>Parrotio persica</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraister</i>
Obstbaumhochstämme in lokaltypischen Sorten	

Im Bereich der Kanalstraße sind, wie im Plan hinweislich dargestellt, schirmförmige, mehrstämmige Kupfer-Felsenbirnen (*Amelanchier lamarckii*), Höhe mind. 300 - 350 cm festgesetzt.

- (12) Für Strauch- und Heckenpflanzungen und Klettergehölze sind entsprechend ihres Verwendungszwecks folgende Arten zulässig:

Strauchpflanzungen:

Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Für geschnittene Hecken folgende Arten:

Hainbuchen	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> "Atrovirens"
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gemeine Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Kletterpflanzen/herabhängende Pflanzen

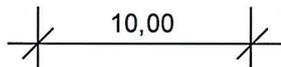
Immergrüne Kriechmispel	<i>Cotoneaster dammeri</i>
Gewöhnlicher Efeu	<i>Hedera helix</i>
Winterjasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Tafel-Wein	Vitis-Arten
Gelber Strahlengriffel	<i>Actinidia arguta</i>

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtung die Pflanzung von giftigen Pflanzen zu vermeiden ist.

- (13) Für die Bepflanzungen gelten folgende Mindest-Pflanzgrößen:

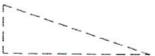
Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.
mittelgroße Bäume, Wuchsklasse II Hochstamm, 3 – 4 x verpflanzt m.DB., StU 20-25 cm
Sträucher Sol., 3xv, mB, 150 - 200 cm
Heckenpflanzen mind. 2xv, mB, 100 - 125 cm
Kletterpflanzen/herabhängende Pflanzen, Co. mit TB, Höhe mind. 30-40 cm.

§16 Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 10,0 m

B Hinweise

- | | | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1. |  | bestehende Gebäude |
| 2. |  | Neubebauung Hauptgebäude (Vorschlag) |
| 3. |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 4. |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 5. | 1373/4 | Flurstücknummer, z.B. 1373/4 |
| 6. |  | bestehende Höhe der Verkehrsflächen, z.B. 555,57 m ü NN |
| 7. |  | Bezugshöhe für Einstufung in die Gebäudeklassen, z.B. 557,63 m ü NN |
| 8. |  | bestehender Baum, zu erhalten |
| 9. |  | Baumpflanzung (Vorschlag) |
| 10. |  | bestehende / neue Treppenanlage |
| 11. |  | Sichtdreieck freizuhalten |
12. Die Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu erstellen. Für unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist ein Entwässerungskonzept zu entwickeln und mit der Stadt Weilheim i.OB und den Stadtwerken Weilheim i.OB abzustimmen, das das Einleiten des gefassten Niederschlagswassers in den vorhandenen Regenwasserkanal ermöglicht. Zur Ableitung, Speicherung und Versickerung des Regenwassers ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) mit den zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) vom 01.01.2000 zu beachten und einzuhalten.
13. Bauliche Anlagen unterhalb des Geländes sind druckwasserdicht auszuführen
14. Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriss des Baugesuchs einzutragen. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens sind als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen.

15. Bei der Umsetzung der Gebäude ist auf die Barrierefreiheit nach Art. 48 BayBO und die Einhaltung der DIN 18040-1, -2 und -3 zu achten.
16. Die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
17. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schneelastzone II.
18. Grundwasser
 - (1) 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 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
 - (2) Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.
 - (3) Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.
19. Baumschutz

Während der Bauphase gelten in Bezug auf den Baumschutz die Bestimmungen der DIN 18 920 und der RAS-LP4.
20. Bodendenkmäler

Laut Fachinformation des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht für das Planungsgebiet kein Hinweis auf Bodendenkmäler. Dennoch wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG hingewiesen. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Weilheim) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
21. Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
22. Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken grundsätzlich nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchszeiten (1. März bis 30. September) erfolgen darf. Im Rahmen von ggf. geplanten Umbauten/Anbauten/ Ersatzbauten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten. Deshalb muss 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. Gegebenenfalls bedarf es einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung der Höheren Naturschutzbehörde. Diese ist dann rechtzeitig im Voraus bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen. Erforderlichenfalls müssen entsprechende Nester/Lebensstätten durch künstliche Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang ersetzt werden.

Weiterhin kann es durch Kollision an großen Fensterfronten zum Eintreten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände kommen. Es muss sichergestellt werden, dass keine signifikante Risikoerhöhung für Vogelschlag aufgrund von großen Glasflächen, stark spiegelnden Glasflächen oder Eckfenstern (transparente Gebäudeecken) an den neuen Gebäuden entsteht. Glasflächen sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird (z.B. halbtransparente Materialien, flächige Markierungen, Außen-Jalousien).

Die geplanten Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass Greifvogelsilhouetten und UV-Licht reflektierendes Glas keinen Schutz vor Vogelschlag bieten.

Näherer Informationen und Beispiele geeigneter Abhilfe- und Gestaltungsmaßnahmen sind z.B. unter www.lfu.bayern.de/buerger erhältlich.

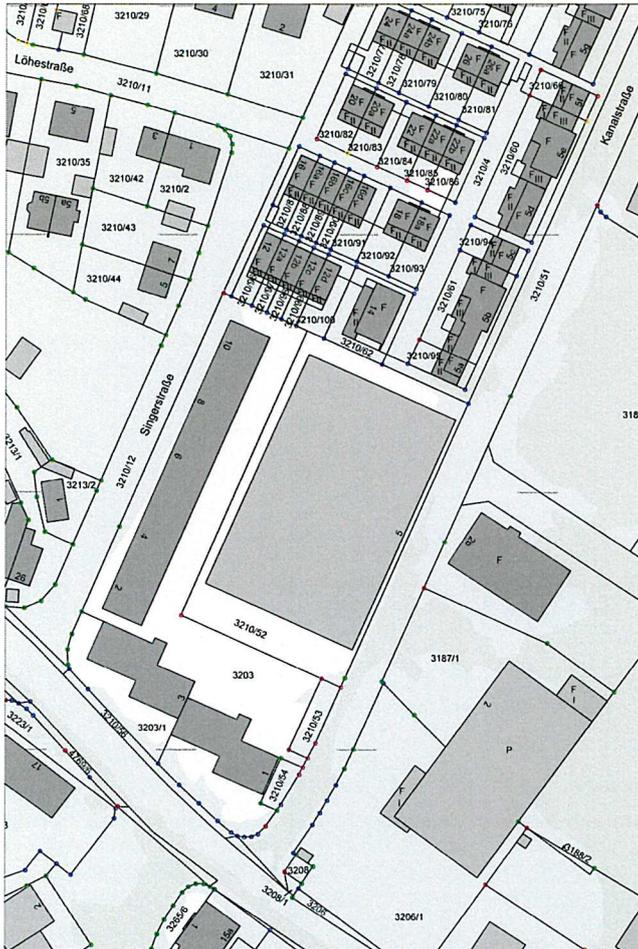
23. Altlasten

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutz-behörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutz-gesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

24. Hochwassersituation

Die geplante Bebauung liegt zum Teil im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem; vergleiche nachstehende Karte). Bei einem Extremereignis können zum Teil im und um das Planungsgebiet Wasserstände von 0 m bis 1 m auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.



Hochwasserkarte HQ extrem

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 30.07.2009 beschlossen

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 11.12.2020 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.12.2020 bis 20.01.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.02.2021 Nr. Ö 18 /2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt Nr. 21 vom 05.10.2021 der Stadt Weilheim i.OB, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan wird samt Begründung und weiteren Unterlagen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Satzung BP „Kanalstraße / Singerstraße – Teilgebiet Süd“

Weilheim, den 22. Juli 2021

Markus Loth
1. Bürgermeister



Weilheim, den 22. Juli 2021

Markus Loth
1. Bürgermeister



Weilheim, den 22. Juli 2021

Markus Loth
1. Bürgermeister

