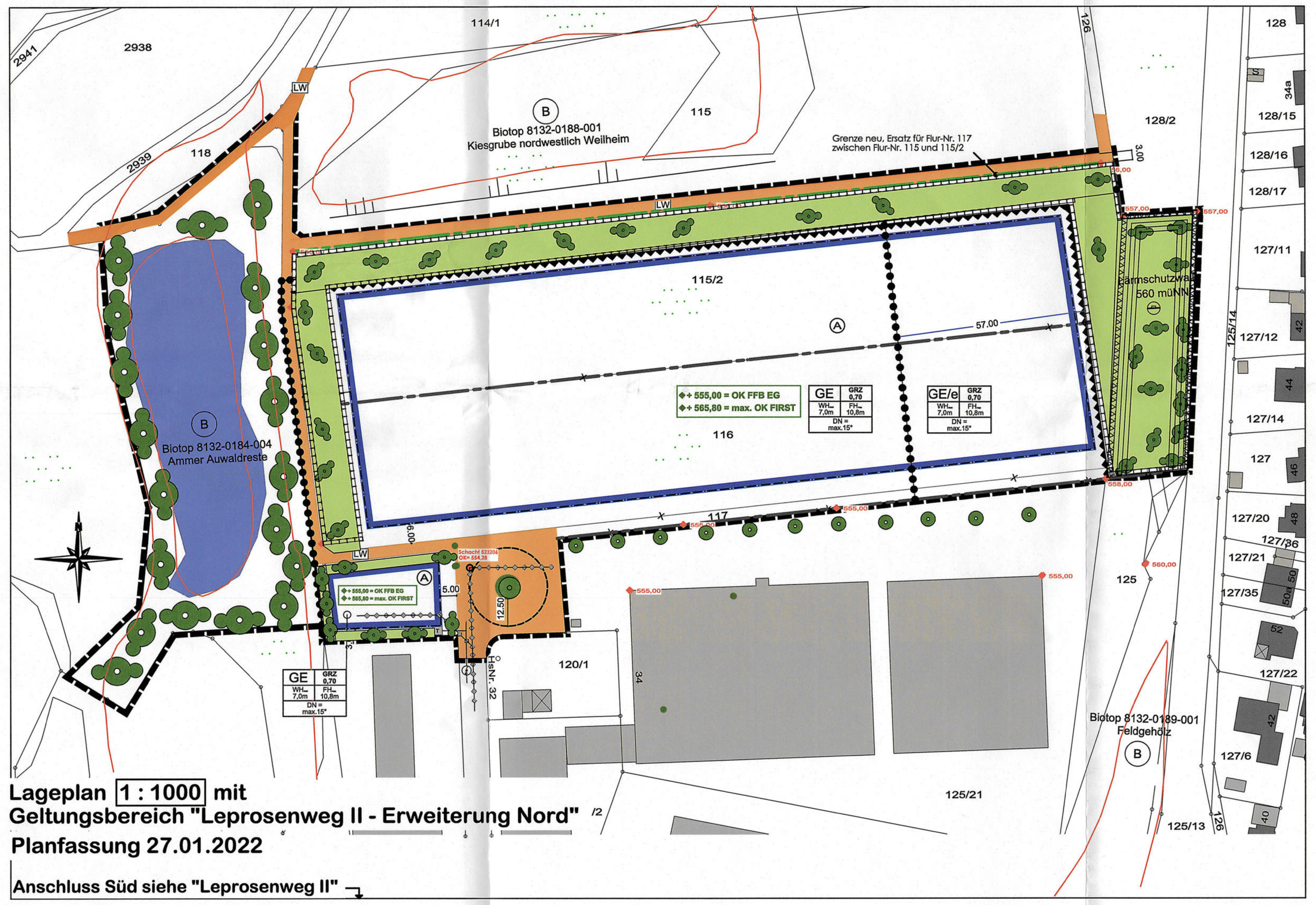
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT WEILHEIM i. OB FÜR DAS BAUGEBIET " LEPROSENWEG II ERWEITERUNG NORD"

Satzungspräambel

Die Stadt Weilheim i.OB. erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1 und der §§ 9 u. 10 des Baugesetzbuches, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) und der Planzeichenverordnung, sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes Art.3 diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan 1 : 1000 mit Geltungsbereich "Leprosenweg II - Erweiterung Nord"

Planfassung 27.01.2022

Anschluss Süd siehe "Leprosenweg II"

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Bebauung/Art und Abgrenzung der Nutzung

2.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.2 Gebiete mit Emissionskontingent gem. Festsetzung C.13.1

2.3 Böschungsflächen

2.4 Wasserflächen

2.5 Maß der baul. Nutzung/Gestaltung der Gebäude:
GE= Gewerbegebiet, bzw.
GE/e eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
GRZ_{max}= max. zulässige Grundfläche, z.B. 0,7
WH_{max}= max. zulässige Wandhöhe, z.B. 7,00 m
FH_{max}= max. zulässige Firsthöhe, z.B. 10,80 m
WH_{max}= max. zulässige Wandhöhe, z.B. 7,00 m
DN= festgesetzte Dachneigung, z.B. max. 15°

3. Baugrenzen / Baufeld

3.1 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

4.2 Landwirtschaftlicher Weg

4.3 Private Verkehrsflächen

5. Sonstige Planzeichen

5.1 ⟵ 12,42 ⟶ Maßzahl in Metern, z.B. 12,42 m

5.2 553,29 Höhenkoten (NN), Bestand, z.B. 553,29
555,00 Höhenkoten (NN), neu z.B. 555,00

5.3 OK FFB EG Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß

6. Grünordnung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

6.1 Pflanzbindungen

6.1.1 Bäume und Sträucher. zu erhalten

6.2 Pflanzgebote

6.2.1 Bäume mit Gebüschgruppe, zu pflanzen

Nachrichtlich:

6.2.2 Amtlicher Biotop mit lfd._Nummer, z.B. 8132-0184-004 Ammer Auwaldreste

6.2.3 FFH-Gebiet mit lfd.-Nummer, z.B. hier 8331-302-03 Ammer vom Alpenrand bis zum NSG "Vogelfreistätte Ammersee-Südufer".

6.3 Ausgleichsflächen

6.3.1 Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

B Hinweise durch Planzeichen

1. Leitungen usw.

1.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, z.B. Kanal bestehend/geplant

1.2 Elektrische Versorgungsleitungen, unterirdisch

2. Grenzen, Gebäude usw.

2.1 Bestehende und neue Grundstücksgrenzen

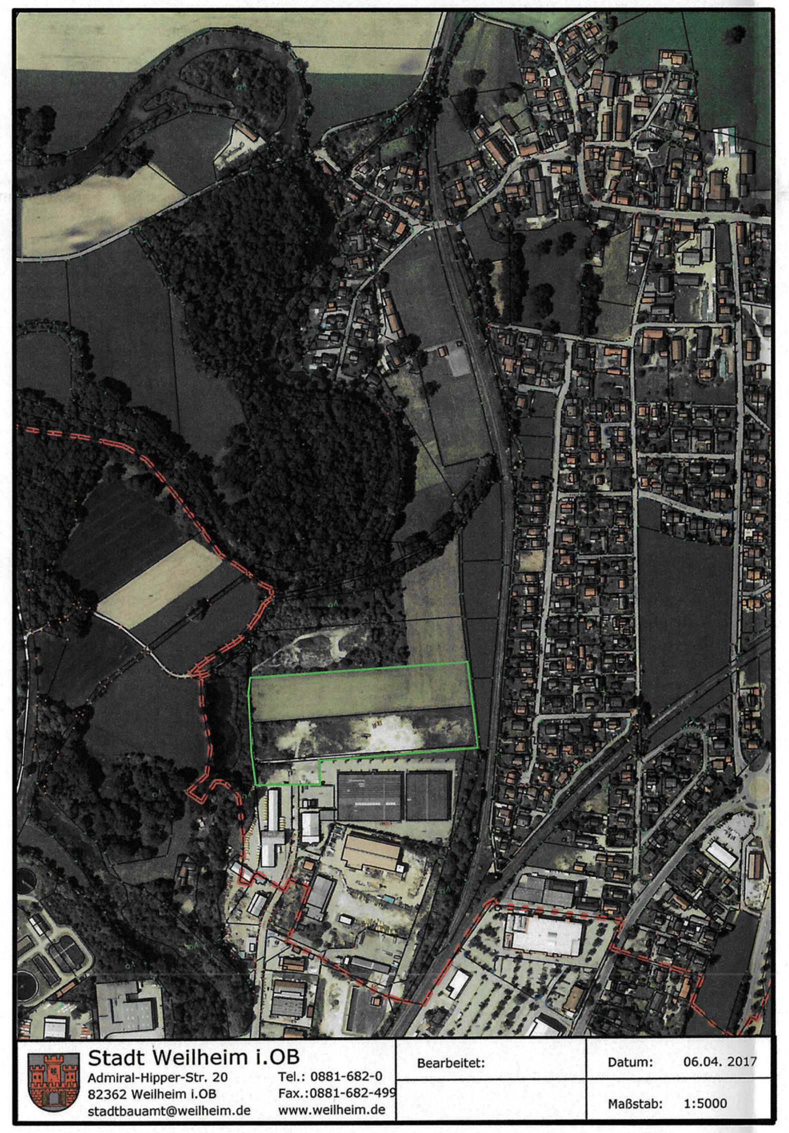
2.2 Aufzulösende Grundstücksgrenzen

2.3 Bestehende Gebäude

2.4 127/2 Bestehende Flur-Nummern, z.B. 127/2

2.5 Gemarkungsgrenze

2.6 Trafostation



C. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baul. Nutzung / Abstandsflächen

1.1 Das Gebiet wird als Gewerbegebiet GE, bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet GE/e gem. § 8 der BauNVO festgesetzt.

In den Bereichen GE und GE/e sind Nutzungen nach § 8, Abs. 2 BauNVO zugelassen, soweit diese im Folgenden nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind.

Folgende Nutzungen werden nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen:
- Einzelhandel;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten;
- Anlagen für soziale Zwecke mit Ausnahme von betrieblichen Kindertagesstätten;
- Schank-und Speisewirtschaften, mit Ausnahme von Betriebsmensen oder -kantinen;
- Beherbergungsbetriebe;
- Entsorgungs- und Recyclingbetriebe;

Im Bereich GE/e sind daüber hinaus weiter nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen:
- Freilagerflächen;

Im Bereich GE/e werden ausnahmsweise Wohnungen im Sinne von § 8, Abs.3 Nr.1 Bau NVO mit folgender Maßgabe zugelassen:
- Für jeden zulässigenGewerbebetrieb wird bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO max. 1 Wohnung zugelassen;
- Die Wohnung muss einem Gewerbebtrieb innerhalb des Plangebietes zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein;
- Wohungen sind mit einer für den jeweiligen Nutzerkreis angemessenen Wohnfläche, max. jedoch mit einer Wohnfläche von 140 m² auszubilden;

Weitere Ausnahmen werden für die Bereiche GE und GE/e nicht zugelassen.

1.2 Es wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

1.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2 Gestaltung der Gebäude

2.1 **Grundform**

Die Grundform der Gebäude ist ein Rechteck mit Traufseiten mind. um 1/5 länger als die Giebelseiten.
Zur besseren Gestaltung und Gliederung ist die Verwendung von Naturholz, Naturstein, Gasbeton und Sichtbeton möglich.
Grelle Farben sind nicht gestattet.
Die Verwendung von farbig transparenten, glatten oder gewellten Kunststoffplatten, bzw. Faserzementplatten als Brüstungs- oder Fassadenverkleidungen, vorgebauten Windfängen usw. ist nicht zulässig.

2.2 **Dach**

Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer (auch in versetzter Bauweise) und Flachdächer möglich. Die Wandhöhe, darf 7,00 m, gemessen von OK Fertig-Fußboden (FFB) EG bis OK Schnittfläche Wand und Dach nicht übersteigen. Bei Dachform "Flachdach" gilt für die Bemessung der Wandhöhe OK Attika als oberer Maßpunkt, Der höchste Punkt (= Firsthöhe FH) der Dachkonstruktion von Sattel- und Pultdächern ist auf max. 10,80 m begrenzt.
Für die Bestimmung der Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) gilt als unterer Messpunkt die festgesetzte Höhenkote neu (555,00), (vgl. A.5.2). Bei Sattel- und versetzten Pultdächern muss der höchste Punkt der Dachkonstruktion mind. um 10,00 m abgesetzt von der nächsten Außenwand hergestellt werden.
Als Dachdeckung sind Ton- oder Betondachziegel, Bitumendach- oder Blechdeckung zulässig. Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen. Als Dachneigung für Sattel- oder Pultdächer sind **max. 15°** festgesetzt.
Für alle Dachteile ist die gleiche Dachneigung einheitlich herzustellen. Negative Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zugelassen. Garagendächer und Dächer von Nebengebäuden sind als Flach-, Sattel- oder Puktdächer mit einer Dachneigung wie bei den Hauptdächern zulässig.

Beispielhafte schematische Darstellung der zugelassenen Dachformen:

2.3 **Energetische Nutzung**

Auf 100 % der Fläche von Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur energetischen Nutzung von Sonnenlicht (z.B. Photovoltaik-, bzw. Warmwassersolaranlagen) zugelassen. Diese sind auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie um das Maß ihrer konstruktiven Höhe, mindestens um 0,50 m von der Gebäudeaußenkante errichtet werden.
Die festgesetzte max. Firsthöhe gem. 2.2 darf auch mit aufgeständerten PV-Modulen nicht überschritten werden.

2.4 **Werbeanlagen und Beleuchtung**

Je Gewerbebetrieb sind objektbezogene Werbeanlagen an der Südfassade von Betriebsgebäuden bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 5,00 m² je Gebäude zugelassen.
Für das Plangebiet sind darüber hinaus eine freistehende Werbeanlage (Pylone) als Sammelwerbeanlage mit einer max. Höhe von 5,00 m, sowie max. 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von je 6,00 m zulässig.

Blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen auf den Dachflächen (z.B. Skybeamer) sind nicht zulässig.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur werktags während der Zeit von 06:00 - 22:00 Uhr erfolgen. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist blendfrei herzustellen.

Be- und Ausleuchtung des Betriebsgeländes ist ausnahmsweise zugelassen. Sie ist blendfrei und in zurückhaltender Leuchtstärke herzustellen. Zur Be- und Ausleuchtung des Betriebsgeländes ist ein Lichtgutachten eines Sachverständigen im baurechtlichen Antragsverfahren vorzulegen.

3. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude, Verkehrsflächen

3.1 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze, sowie der erforderlichen Fahrradabstellplätze richtet sich nach den Regelungen der Stellplatzsatzung und der Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i. OB, in den jeweils gültigen Fassungen.
Garagen und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, soweit dort nicht durch anderweitige Festsetzungen, insbesondere der Grünordnung, eine Bebauung ausgeschlossen ist. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.2 Die Überdachung von Stellplätzen mit Dachform Flachdach oder Pultdach mit max. 7° Neigung wird zugelassen.
Festsetzung 1.2 ist zu beachten. Die Dachflächen sind zu begrünen. Festsetzung 2.3 gilt auch für Überdachungen von Stellplätzen.

3.3 Andere Nebengebäude dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sowei dort nicht durch anderweitige Festsetzungen, insbesondere der Grünordnung, eine Bebauung ausgeschlossen ist.

3.4 Eine Versiegelung interner Verkehrsflächen ist auf das betrieblich notwendige Mindestmaß zu beschränken. Ausgenommen hiervon sind notwendige Rettungswege und Feuerwehranfahrts- und -aufstellflächen.

3.5 Notwendige technische Bauwerke:
Die zugelassenen Wand- und Firsthöhen dürfen durch Anlagen der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Lüftungsanlagen) in dem Umfang überschritten werden, der sich aus den einschlägigen immissionsrechtlichen Vorschriften ergibt. In ihrer Fläche dürfen Anlagen der technischen Gebäudeausstattung außerhalb von Gebäuden nur einen in Bezug auf die Fläche des zugehörigen Gebäudes untergeordneten Anteil aufweisen.

4. Geländeverlauf

4.1 Der natürliche Geländeverlauf wird durch Kiesabbau in der nördlichen Hälfte bzw. Auffüllungen in der südlichen Hälfte auf die festgesetzten Höhenkoten in der Erschließungsstraße verändert.

4.2 Die randlichen Böschungen sind mit unterschiedlichen Neigungen von n = 1 : 1,5 bis 1 : 3 rau zu modellieren.

4.3 Ostseitig entlang der Bahnlinie wird ein Erdwall geschüttet und naturnah modelliert.
Die Oberkante diese Erdwalles wird auf eine Höhe 560,00 ü.NN festgesetzt.

5. Bodenschutz und Niederschlagswasser

5.1 Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen. Die DIN 18 915, Blatt 3 ist zu beachten.

5.2 Das Niederschlagswasser ist am Ort in den Untergrund zu versickern.

5.3 Soweit vom Geländeverlauf her möglich, sind die befestigten und versiegelten Flächen über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Grundwasser zuzuführen. Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, daß eine gebündelte Versickerung vermieden wird.

6. Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke, Freiflächen

6.1 Unversiegelte Grundstücksflächen sind in Form von Pflanz- und Wiesenflächen auszubilden.

6.2 Die Stellplätze und Lagerflächen sind wasserdurchlässig auszubilden, in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster- oder Schotterrasen.

7. Pflanzgebote

7.1 Je 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche des Baugrundstücks ist mind. 1 Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung, sowie mindestens 30 Sträucher gruppenhaft als Eingrünung zu pflanzen. Dies gilt nicht für die Ausgleichsfläche.

7.2 Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils 5 Stellplätze 1 Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen gem. Artenliste, zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten

7.3 Für die Pflanzgebote sind nur heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

7.4 Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m2 sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

7.5 Drahtschotterkästen (Gabionen und Pergonen) sind nur in Verbindung mit Rankgehölzen zulässig.

7.6 Für Dachneigungen von 10° bis max. 15° sind auch extensive Dachbegrünungen als sogenannte "Industriegründächer" mit integrierter Wärmedämmung zulässig, in Kombination mit Photovoltaikanlagen.

7.7 Bepflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalls sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs nicht gefährdet oder gestört wird.
Ein entsprechender Abstand ist einzuhalten.
Der Lärmschutzwall darf jedenfalls in den der Eisenbahnanlage zugewandten Bereichen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

8. Pflanzgrößen

8.1 Bäume I. Wuchsordnung:
Für die großkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm vorgeschrieben.

8.2 Bäume II. Wuchsordnung:
Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm vorgeschrieben.

8.3 Bäume III. Wuchsordnung:
Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 x verpflanzt,mit einem Stammumfang mind. 10 - 12 cm vorgeschrieben.

8.4 Sträucher:
Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150 cm, i.d.R.2 x verpflanzt.

9. Pflanzenvorschlagsliste

Für die Pflanzgebote gemäß Ziffer 16 sind diese heimischen Baum- und Straucharten zu verwenden:

9.1 Bäume I. Wuchsordnung:
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Fagus silvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Esche
Tilia cordata, Winterlinde

9.2 Bäume II. und III. Wuchsordnung:
Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Malus silvestris, Holzapfelbaum
Prunus avium, Vogelkirsche
Pyrus pyraster, Holzbirne
Sorbus aria, Mehlbeere
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Taxus baccata, Gemeine Eibe

9.3 Sträucher:
Corylus avellana, Waldhasel
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, gemeiner Hartriegel
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rosa canina, Hundsrose
Salix caprea, Salweide
Sambucus nigra, schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Wasserschneeball
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

10. Einfriedungen

10.1 Erlaubt sind nur Maschendraht- und Drahtgitterzäune mit max. 1,80 m Höhe.

10.2 Geschlossenen Mauern und Gabionenwände sind nur zugelassen in Kombination mit Rankgewächsen. Dies gilt auch für Pergonen als Teil der Einfriedung. Höhe max. 1,80 m.

10.3 Einfriedungen sind mit einem Bodendurchschlupf von mind. 10 cm für Tiere auszuführen.

11 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

11.1 Der gesamte Kompensationsbedarf beträgt 0,98 ha.

11.2 Als Ausgleich für den Eingriff werden vor Ort Ausgleichsflächen mit insgesamt 0,61 ha festgesetzt: randliche Grünflächen, sowie der Lärmschutzwall.
Die randlichen Ausgleichsflächen sind als lückige, extensive Magerwiesen mit Baum- und Strauchgruppen, sowie Habitaten für Zauneidechse mit einer Gesamtfläche von 4.500 m², und für Laubfrosch, sowie Gelbbauchunke zwei Tümpel mit mind. 25 m² anzulegen.

11.3 Die externe Ausgleichsfläche (0,37 ha) wird aus dem Ökokonto der Stadt Weilheim bereitgestellt. Dabei handelt es sich um Teilflächen der Flurstücke Nrn. 2052, 2053, 2053/1, 2054, und 2055, Gemarkung Weilheim. Durch entsprechende Pflanzmaßnahmen mit Laubhölzern wird der Forstbestand aufgewertet. Gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003) wird eine anrechenbare Fläche von 0,38 ha erreicht.
Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

11.4 Maßnahmen

11.4.1 Der Oberboden ist vor der Aussaat zu entfernen;

11.4.2 Für die Magerwiesen-Aussaat ist autochthones Saatgut zu verwenden;

11.4.3 Für die erforderlichen Pflanzmaßnahmen werden standortangepasste, autochthone Gehölze vorgeschrieben aus dem Herkunftsgebiet 9 "Alpen und Alpenvorland".

11.4.4 Die Magerwiese ist nur 2-mal jährlich zu mähen, frühestens am 15. Juni und im Herbst ein Räumungsschnitt, bei dem jeweils mind. 1/3 der Magerwiese in Streifen stehen bleiben muss.

11.5 Der beigefügte Umweltbericht mit saP ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

11.6 Die geschützten Biotopflächen, sowie die geplanten Ausgleichsflächen dürfen durch jegliche Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

12 Gesetzlicher Artenschutz

12.1 Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung vom 16.11.2020 festgelegten Maßnahmen für die betroffenen Tierarten, (Zauneidechse und Laubfrosch), sind jeweils rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme umzusetzen, mit Ausnahme der beiden Maßnahmen unter 4.1 "Verlegung der landwirtschaftlichen Wegeflächen direkt an das Baufenster".
Bereiche mit Vorkommen von streng geschützten Tierarten, wie z.B. Zauneidechse sind mit besonderer Sorgfalt bei Planung und Umsiedlung zu behandeln.
Dies betrifft im Wesentlichen die ehemalige Kiesgrube und die Kiesfläche östlich davon. Während der Baufeldfreimachung und der Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden.

12.2 Wegen dem Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse sind rechtzeitig vor Beginn des Eingriffs / der Baumaßnahme über CEF-Maßnahmen geeignete Ausweich-und Ersatzlebensräume in den randlichen Ausgleichsflächen herzustellen.

13. Immissionsschutz

13.1 Innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes sind nur solche Vorhaben (Betriebe und andere Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Tageszeitraum		
Teilfläche GE	62 dB(A)	
Teilfläche GE/e	59 dB(A)	
Nachtzeitraum		
Teilfläche GE	47 dB(A)	
Teilfläche GE/e	44 dB(A)	

13.2 Im baurechtlichen Antragsverfahren ist die Einhaltung der in C 13.1 festgesetzten Emmissionskontigente im Rahmen der Prüfung von Einzelbauvorhaben nachzuweisen.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnung von ΔLi,j erfolgt nach Ziffer 4.5 in DIN 45691:2006-12 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.
Im Rahmen der Prüfung der Einzelbauvorhaben sind darüber hinaus die Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm vom August 1998 zu beachten.
Mit dem baurechtlichen Antrag ist eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen im Sinne des § 26 BImSchG vorzulegen .

D. Hinweise durch Text

1. Immissionsschutz

1.1 Die schalltechnische Untersuchung muss nachweisen, dass die in Ziff. 13.1 vorgegebenen Emmissionskontingente und die sich daraus ergebenden Richtwertanteile an den nächstgelegenen vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Immissionsorten eingehalten werden.

2 Schneelast

2.1 Die Schneelast ist mit 1,06 kN/m², bezogen auf die waagerechte Grundfläche anzusetzen.

3 Freiflächengestaltungspläne

3.1 Im Rahmen der Eingabeplanung sollen für Einzelbauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne auf der Grundlage des Grünordnungsplanes vorgelegt werden, in denen detaillierte, flächenscharfe Angaben gemacht werden bezüglich begrünter Grundstücksflächen, Versickerung, Ausstattung, Bepflanzung, Bodenbeläge, Abgrabungen, Tonnenschränke usw.

3.2 Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind nachzuweisen und sinnvoll weiterzuentwickeln.

3.3 Kabelverteilerschränke sind mit der Vorderfront bündig an der Grundstücksgrenze aufzustellen.

4 Wasserrechliche Bestimmungen

4.1 Auf die Gefahr von Grundwasseranstiegen bis in den oberflächennahen Bereich wird hingewiesen.

4.2 Keller sollen demnach als wasserdichte Keller hergestellt werden.

4.3 Für die Entwässerungsplanung im Bereich des Gewerbegebietes wird auf die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser nach Merkblatt ATV-DVWK-M 153 verwiesen.
Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser fällt im Bereich von Gewerbegebieten grundsätzlich nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und ist somit erlaubnispflichtig.

5 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

5.1 Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit (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.

5.2 Der Eingriffsverursacher/Bauherr ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass keine besonders geschützte Arten zu Schaden kommen.

6 Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser

6.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

6.2 Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Weilheim .OB vom 02.12.2009, insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang, § 5 ist zu beachten.

6.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichend Flächen hierfür vorzusehen.

Eine Versickerung über schadstoffbelasteten Auffüllungen ist nicht zugelassen.

6.4 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NMFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen regeln (TREGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

6.5 Ist die flächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige versickerung, z.B. mittels Rigolen, herzustellen, bzw. ist das Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischwasserkanal zuzuleiten.

6.6 Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf die beachbarten Grundstücke abfließt.
Die Erstellung einer Fließweganalyse für Starkregenereignisse wird empfohlen.

6.7 Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Gesamtentwässerungsplan vorzulegen.

7. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

7.1 Die Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenregister eingetragen. Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7.2 Im baurechtlichen Antragsverfahren ist mit den Antragsunterlagen ein Bericht über die Durchführung einer orientierenden Untersuchung zum bestehenden Gefährdungspotential der Altlasten im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gemäß § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzverordnung -BBodSchV- durch ein qualifiziertes Fachbüro vorzulegen, sofern für die zu errichtenden baulichen Anlagen Aushubarbeiten erforderlich sind.

Das bei künftigen Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist entsprechend den gültigen abfallrechtlichen Vorgaben auszubauen, in Haufwerke zu lagern, zu beproben, gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben in eine Einbauklasse einzustufen und entsprechend der Ergebnisse der Beprobung ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten, bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Bebauungsplan „Leprosenweg II – Erweiterung Nord"
Gemarkung Unterhausen

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB am 21.05.2015, Nr. Ö 34 / 2015, beschlossen.

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

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

Weilheim i.OB, den 23. Nov. 2022
Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2022, Nr. Ö 8 / 2022, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i.OB, den 23. Nov. 2022
Markus Loth
1. Bürgermeister

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 BauGB nochmals nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat den Bebauungsplan in der im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 BauGB öffentlich ausgelegten Fassung mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2022, Nr. Ö 90 / 2022, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i.OB, den 23. Nov. 2022
Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan rückwirkend zum 22.02.2022 in Kraft.
Der Bebauungsplan wird samt Begründung und weiteren Unterlagen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim i.OB, den 23. Nov. 2022
Markus Loth
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.11.2022
Weilheim i.OB, 30.11.2022
(Unterschrift)
Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt
Postfach 1664 · ☎ 0881/682-0
Telefax 0881/682499
82360 Weilheim i.OB

STADT WEILHEIM i.OB.

BEBAUUNGS- u. GRÜNORDNUNGSPLAN Leprosenweg II Erweiterung Nord

Planfassung vom:
12.11.2019, 10.03.2020, 17.02.2021
20.05.2021, 23.09.2021, 27.01.2022,
07.06.2022

Planfertiger

Grünordnung — Planungsbüro JOSEPH WURM

Bebauungsplan — Reiner Klier Dipl.-Ing.(FH), Architekt
Adlerweg 10 • 82362 Weilheim i.OB
Tel. 08 81 / 16 13, Funk 0171 / 7 73 10 23
Fax 6 99 09, E-Mail: dbk-wm@t-online.de

H/B = 841 / 1350 (1.14m²)

Allplan 2022