QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN ZUR 2. ÄNDERUNG
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
DER STADT WEILHEIM i. OB
FÜR DAS GEBIET "LEPROSENWEG"

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des §2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diese Bebauungsplan-änderung als Satzung.

Der bisherige Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.1993 wird durch diesen Änderungs-Bebauungsplan ersetzt.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Begrenzungslinie für öffentl. Verkehrsflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 0.60 Maßzahl in Metern z.B. 0,60m
- GE/e eingeschränktes Gewerbegebiet
- Sichtdreiecke
- Baulinie
- GE/e 1 Gebiete für flächenbezogenen Schalleistungspegel gem. Ziffer V Abs. 5.9, z.B. GE/e 1
- Baugrenze
- Trafostation
- Öffentliche Verkehrsfläche
- St Stellplatzflächen

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- A Baufenster A
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 2759/6 bestehende Flur-Nummern (Beispiel)
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- vorhandener Schmutzwasserkanal
- abzubrechende Gebäude

IV. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

- Altgrasfluren zu erhalten
- freiwachsende Hecke zu pflanzen an Böschungen
- Böschung neu zu gestalten
- Baumreihe, zu pflanzen Standortfestsetzung
- Private Grünfläche
- 1 Pflegemaßnahmen für Niederhecke

V. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Art der baulichen Nutzung

5.1 Das Gebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 1 und § 8 BauNVO, festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 8 Abs.3 Nr.1 und 2 BauNVO werden zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Ausweisung der Baugrenzen und die nachfolgenden Festsetzungen bestimmt. Für die Ermittlung der GRZ sind die Gebäudegrundflächen maßgebend.

GRZ = max. 0,55
BMZ = max. 5,50

Gestaltung der Gebäude

5.3 Die **Grundform** der Gebäude ist ein Rechteck mit Traufseiten mindestens um 1/5 länger als die Giebelseiten.
Zur besseren Gliederung und Gestaltung ist die Verwendung von Naturholz, Naturstein, Gasbeton und Sichtbeton möglich. Grelle Farben sind nicht gestattet. Die Verwendung von gewellten Faserzementplatten als Brüstungsverkleidungen, vorgebauten Windfängen, Fassadenbekleidungen usw., sind nicht zulässig.

Als Dachform sind Satteldächer, abgesetzte Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Die Traufhöhe darf 7,50 m, gerechnet von Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut bzw. Oberkannte Attika, nicht übersteigen. Bei Satteldächern ist eine Firsthöhe von 10,00 m einzuhalten. Bei versetzten Pultdächern ist eine mittlere Höhe von 10,00m einzuhalten. Sie kann mit der einen Dachhälfte um das Maß überschritten werden, um das die andere Dachhälfte die 10,00 m unterschreitet, jedoch wird eine max. Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt.

In GE/e6 ist im Baufenster A eine zulässige maximale Wandhöhe von 17,80 m einzuhalten.

Als Dachdeckung sind Natur- oder Betonziegel, Bitumendachschindeln oder Blecheindeckung zulässig.
Bei geneigten Dächern ist 10° bis 35° festgesetzt. Dabei ist für alle Dachteile die Dachneigung einheitlich zu wählen. Dachgauben sind nur bei 35° Dachneigung zulässig. Negative Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Flachdächer sollen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

Stellplätze und Garagen

5.4 Die Anzahl der zu errichtenden Garagen und Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB. Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Betriebsgeländes, bzw. innerhalb der festgelegten Fläche herzustellen. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, das Aufstellen von Wohnwägen und Wohncontainern ist nicht erlaubt.

Sichtflächen

5.5 Die festgesetzten Sichtflächen sind stets von jeder sichtbehindernden Bebauung, Lagerung und sonstigen Hindernissen von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante für die Verkehrsübersicht freizuhalten.

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

Natürlicher Geländeverlauf

5.6 Der natürliche Geländeverlauf wurde auf den Grundstücken durch Kiesabbau bereits verändert.
Die jetzige Geländeoberfläche ist mit Gefälle nach Südwesten so zu verändern, dass möglichst keine Böschungen zu den im Westen angrenzenden Grundstücken entstehen.

Durch Terrassierung der Teilgrundstücke entstehende Böschungen sind in die randlichen Pflanzflächen zu legen und weit auszurunden.

Notwendige Stützmauern sind wie folgt auszuführen:
- Böschungswinkel max. 30 Grad.
- Stützmauern mit max. 1 m sichtbare Höhe mit Bepflanzung.
  Ausführung als - Trockenmauer
  - gestockter Beton

Die Bep flanzung und die Erschließungsstraße sind dem neuen Geländeverlauf anzupassen.

Die Böschung im Osten zum Bahndamm hin kann - wie im Plan dargestellt - sowohl im Verlauf als auch in der Neigung verändert werden. Die Neigung darf nicht steiler als n = 1:1 sein, in Teilbereichen sind flachere Neigungen auszubilden. Böschungsfuß und -krone sind weit auszurunden.

Erschließungsstraße, Zufahrten

5.7 Die Erschließungsstraße wird auf 6,50 m Breite ausgebaut. In dieser Sackgasse wird der Verkehr mit Mischungsprinzip abgewickelt. Beidseitig der befestigten öffentlichen Straße werden je 1 m breite private Grünstreifen angeordnet; die Zäune sind zurückzusetzen. Die Baumreihe ist mind. 0,5 m vom Straßenrand abzurücken, um die Schrammborde sicherzustellen.

Die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken sind so zu bündeln und zu legen, dass die geplante Baumreihe in ihrem Rhythmus (10m) verwirklicht und das Straßenbegleitgrün möglichst durchgängig angelegt werden kann.

Der Stauraum vor Garagen, bzw. Hof-/Grundstückszufahrten soll mind. 8 m zwischen Toranlage und öffentlicher Verkehrsfläche betragen.

Vor reinen Pkw-Garagen sind mind. 5 m Stauraum vorzusehen.

Einzäunungen

5.8 Zäune entlang des Leprosenweges, der Erschließungsstraße, sowie zwischen den Teilgrundstücken sind zulässig. Sie sind um 1,0 m vom Straßenrand abzurücken und wechselseitig mit Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen.

Erlaubt sind Stakettenzäune, Maschendrahtzäune und Drahtgitterzäune mit einer max. Höhe von 1,5 m. Im Bereich des Erdwalles und des Bahndammes darf der Zaun nur entlang des Böschungsfußes verlaufen, d.h. die Böschungen selbst müssen frei von Zäunen gehalten werden.

Immissionsschutz

5.9 a) Zulässig sind Betriebe und Anlagen deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet.

Es gelten gemäß dem Gutachten der Firma MüllerBBM, Planegg (Bericht Nr. M65 255/1) vom 02.05.2006, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist, folgende zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel:

Für GE/e 1-6	tagsüber	55 dB (A)
	nachts	40 dB (A)

b) Betriebswohnungen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fens tern der schutzbedürftigen Räume bei Ausschöpfung des zugelassenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte für GE/e Gebiete nicht überschritten werden.

Im 50 m Bereich der Bundesbahnlinie München-Weilheim ist ergänzend dazu die Unbedenklichkeit der von den DB-Anlagen ausgehenden Erschütterungs- und Sekundärluftschall-Immissionen auf der schützenswerte betriebliche Räume nachzuweisen.

VI. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR DIE GRÜNORDNUNG

1. Geschützter Baumbestand

Innerhalb des Traufbereiches von Bäumen sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht gestattet. Die Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (RSBB) ist anzuwenden.

2. Oberboden

Vorhandener Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen und geordnet in Mieten zu lagern.
Die DIN 18915 Blatt 3 ist zu beachten.

3. Bodenschutz

Die Überbauung und Befestigung von Flächen -insbesondre die Versiegelung sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu begrenzen. Die Freiflächen sollen grundsätzlich als biologisch aktive Fläche gebaut werden (Kiesdecken, Pflasterfugen, Schotterrasen, Pflanzflächen u.a.).

4. Hofflächen

Die Hofflächen betragen gemäß GRZ (0,55) mind. 45 % der Grundstücksfläche. Davon sind mind. 80 % als unversiegelte Flächen auszubilden in Form von Pflanzflächen, Pflasterflächen mit breiter Fuge, wasserdurchlässiger Betonstein, Rasenfugenpflaster bzw. -gittersteine usw.. Die Bodenbeläge müssen eine Wasserdurchlässigkeit von mind. 50 % haben. Insbesondere dürfen Stellplätze und Lagerflächen nicht versiegelt werden. Pro 100 m² Hoffläche ist ein Laubbaum gemäß Ziffer 8 zu bepflanzen. Die Funktionsräume z.B. Stellplätze, Lagerflächen usw. sind durch Grün zu gliedern.
Max. 20 % der nicht überbauten Fläche dürfen versiegelt werden mit entsprechenden Bodenbelägen (Teer, Asphalt, Beton, usw.), wobei die Versiegelung auf Hauptfahrwege, Waschplätze u.ä. beschränkt bleibt.

5. Freiflächen für Beschäftigte und Bewohner

Für die Beschäftigten soll ein gärtnerisch gestalteter Freisitz in besonnter Lage eingerichtet werden. Der Richtwert beträgt 1,5 m² pro Beschäftigter, wobei die Mindestgröße 15 m² ist. Zu jeder Betriebswohnung soll ein Wohngarten mit mind. 50 m² nutzbarer Gartenfläche geschaffen und der Wohnung zugeordnet werden.

6. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern. Soweit vom Geländeverlauf her möglich sind die befestigten und versiegelten Flächen über die Bankette zu entwässern und weitflächig das Wasser den obersten Bodenschichten zur Versickerung zuzuführen. Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass eine gebündelte Versickerung vermieden wird. Für Betriebe mit hohem Verbrauch an Brauchwasser wird angeregt, das Niederschlagswasser in Tanks und Zisternen zu sammeln und zu verwenden, z.B. um Fahrzeuge und Geräte zu waschen.

7. Böschungsbepflanzung

Die Böschungen des Bahndammes und des Erdwalls stehen für die frühere Terrassenkante zwischen Ammerniederung und Niederterrasse. Sie sind als Leitelement der Landschaft wie folgt zu bepflanzen:

Bäume I. Wuchsordnung:
- Acer platanoides, Spitz-Ahorn
- Fraxinzus excelsior, Gemeine Esche
- Quercus petraea, Trauben-Eiche
- Tilia platyphyllos, Sommer-Linde
- Ulmus carpinifolia, Feld-Ulme

Bäume II. Wuchsordnung:
- Acer campestre, Feld-Ahorn
- Populus tremula, Zitter-Pappel
- Pyrus pyraster, Holz-Birne

Bäume III. Wuchsordnung:
- Malus sivestris, Holz-Apfel
- Sorbus aria, Mehlbeere

Sträucher:
- Berberis vulgaris, Gemeine Berberitze
- Carategus monogyna, Weißdorn
- Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster
- Prunus mahaleb, Steinweichsel
- Prunus spinosa, Schlehdorn
- Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
- Rosa canina, Hunds-Rose
- Rosa glauca, Hecht-Rose
- Sambucus nigra, Schwarter Holunder
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Bodendecker:
- Rubus caesius, Brombeere

Die Böschung soll nicht humusiert werden, um eine Bodenentwicklung auf Rohbodenstandort einzuleiten. Für die Bepflanzung ist eine "Einzelpflanzloch-verbesserung" vorzunehmen.

8. Artenauswahl für Pflanzungen in der Ammer-Niederung (autochtones Pflanzmaterial)

Baumreihe entlang der Straße:
- Fraxinus, excelsior, gemeine Esche
  oder
- Salix alba "Liempde", Silber-Weide

Parzellenbepflanzung:

Bäume I. Wuchsordnung:
- Acer platanoides, Spitz-Ahorn
- Fraxinzus excelsior, Gemeine Esche
- Quercus robur, Stiel-Eiche
- Populus alba, Silber-Pappel
- Ulmus glabra, Berg-Ulme

Bäume II. Wuchsordnung:
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Salix alba, Silber-Weide

Bäume III. Wuchsordnung
- Prunus padus, Traubenkirsche
- Salix caprea, Sal-Weide
- Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Sträucher:
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Cornus sanguinea, echter Hartriegel
- Corylus avellana, Waldhasel
- Euonymus eropaeus, Pfaffenhütchen
- Frangula alnus, Faulbaum
- Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
- Rosa canina, Hunds-Rose
- Rosa glauca, Heckt-Rose
- Rosa rubiginosa, Wein-Rose
- Sambucus nigra, schwarzer Holunder
- Viburnum opulus, Wasserschneeball

Bodendecker:
- Ligustrum vulgare "Lodense", niedriger Liguster
- Lonicera xyl. "Clavey´s Dwarf", niedrige Heckenkirsche
- Salix repens "argentea", silberlaugige Kriech-Weide
- Symphoricarpos "Hancock", niederige Purpurbeere

9. Bepflanzung zwischen den Parzellen:

Zwischen den einzelnen Parzellen ist eine Anpflanzung mit beiderseits mind. 1,5 m Breite vorzusehen. Diese insgesamt 3 m breiten Streifen sind beidseitig im Wechsel mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und stellen die gemeinsame Bepflanzung der anliegenden Teilgrundstücke dar.
Artenauswahl siehe Ziffer 8.

10. Begrünung der Gebäude:

Die Begrünung der Gebäude ist v.a. so sicherzustellen, dass Restflächen an Gebäuden, welche für die Funktionsabläufe keine Einschränkung darstellen, Offenzuhalten und angemessen zu bepflanzen sind.
Die Fassaden der Gebäude in Bereichen ohne ausreichende Pflanzflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Ebenso sind großflächige Wände mit einem Anteil an Öffnungen unter 30 % zu bepflanzen.

11. Pflanzgrößen:

A) Für die Bepflanzung des Straßenraumes sowie der Parzellen werden folgende Pflanzgrößen festgesetzt:

Bäume I. Wuchsordnung:
Für die großkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm vorgeschrieben.
Für die Baumreihe am Straßenrand sind sogenannte "Alleebäume" zu verwenden, mit einem durchgehenden Leittrieb und einer Stammhöhe von 4,50 m.

Bäume II. Wuchsordnung:
Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm vorgeschrieben.

Bäume III. Wuchsordnung:
Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm vorgeschrieben.

Sträucher
Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150 cm, 2 x verpflanzt, o.B.

B) Für die Bepflanzung der Böschung werden folgende Pflanzgrößen festgesetzt:

Bäume I. und II. Wuchsordnung:
Für die groß- und mittelkronigen Bäume werden Heister, 2 x verpflanzt, o.B., 200 - 250 cm vorgeschrieben.

Bäume III. Wuchsordnung:
Für die kleinkronigen Bäume werden Heister, 2 x verpflanzt, o.B., 125 - 150 cm vorgeschrieben.
Sträucher:
Für die Sträucher werden leichte Büsche, 1 x verpflanzt, o.B. 40 - 70 cm vorgeschrieben.

12. Baumgruben:

Für die im Plan an der jeweiligen Stelle festgesetzten Bäume sind ausreichend große Baumgruben vorzusehen. An beengten Standorten sollen die Baumscheiben überfahrbar ausgebildet werden.
Sie sind dann mit einem Bewässerungs- und Belüftungsset zu versehen.

13. Negativ-Pflanzenliste:

Folgende Gehölze sind aus Gründen des Stadt- und Landschaftsbildes nicht zugelassen:

Ahornarten	- alle rotlaubigen und weißbunten Arten sowie Silberahorn
Buchen	- die Blutbuche sowie die Trauerbuche
Pappeln	- die italienische Pyramidenpappel
Weiden	- alle Trauerweiden
Tannen	- alle blau- und silbernadeligen Arten
Zedern	- alle Arten
Scheinzypressen	- alle blaunadeligen Sorten
Fichten	- alle blau- und silbernadeligen Arten
Lebensbaum/Thuja	- alle Sorten
Wacholder	- alle gelb-, blau-, und silbernadeligen Arten
Eiben	- alle gelbnadeligen Arten

sowie Bäume mit strenger kugel- oder säulenförmiger Krone, wie z.B. Kugel-Ahorn, Lauben-Ulme, Kugel-Akazie, Pyramidenpappel o.a.

14. Pflanzenliste zulässiger Ziergehölze

Gärten können zusätzlich zu den vorgenannten Arten mit Ziergehölzen bepflanzt werden, allerdings müssen die heimischen Arten überwiegen.

Artenauswahl zulässiger Ziergehölze:

- Amelanchier lamarckii	- Kupfer-Felsenbirne
- Berberis thunbergil	- Grüne-Hecken-Berberitze
- Buddleia davidii	- Schmetterlings-Strauch
- Buxus sempervirens	- Buchsbau
- Chaenomeles japonica	- Scheinquitte
- Syringa Veredelungen	- Flieder in Sorten
- liex aquifolium	- Gemeine Hülse
- Kolkwitzia amabilis	- Perlmuttstrauch
- Pinus mugo	- Latsche
- Potentilla fruticoea	- Fingerstrauch
- Prunus sargentii	- Scharlach-Kirsche
- Spiraea argentea u.a.	- Spiersträucher in Sorten
- Rosa spec.	- Strauchrosen in Sorten
- Viburnum	- Immergrüner
- hytidophylium	- Zungenschneeball

15. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Die ausschlagfähigen Bäume der Böschungsbepflanzung dürfen im Abstand von 15 Jahren auf den Stock gesetzt werden, wobei ein Kahlhieb nicht zulässig ist. Es muss abschnittsweise und alternierend vorgegangen werden.
Die Hiebmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit jeweils in den Wintermonaten durchgeführt werden.

VII HINWEISE

Das Schallgutachten des schalltechn. Beratungsbüros Müller BBM GmbH, Bericht-Nr. M65 255/1 vom 02.05.2006 ist Grundlage für die gemäß Ziff. V, Abs. 5, 9 der textlichen Festsetzungen zulässigen, flächenbezogenen Schalleistungspegel.
Die Berechnungen zum Bebauungsplan wurden nach der VDI 2714 mit einer Quellhöhe von 2 m durchgeführt.

Bei den Bauanträgen werden für alle Bauteile, die unterhalb von 552,50 NN gelegen sind, Maßnahmen zur Abdichtung gegen Grundwasser gefordert.

Mit den Bauanträgen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen Freiflächengestaltungspläne vorgelegt werden.

Die Schneelast ist auf die jeweils vorgeschriebenen Maximallasten abzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften -dies sind Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, Vorschriften über die Begründung sowie den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung und des Genehmigungsverfahrens-, Vorschriften über das Entwicklungsgebot und Mängel des Abwägungsvorganges, unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i.OB geltend gemacht worden sind.
Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Weilheim i. OB, den 25.01.2006
ergänzt: 08.05.2006

Markus Loth
1.Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.05.2006 bis 05.07.2006 im Rathaus öffentlich ausgelegt

Weilheim i. OB, 10.07.2006
Markus Loth
Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i. OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.07.2006 Nr. Ö 75/2006 den Bebauungs- und Grünordnungsplan samt Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i. OB, 31.07.2006
Markus Loth
Bürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird samt Begründung, Umweltbericht und abschließender Erklärung im Rathaus gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die Durchführung des Verfahrens wird im Amtsblatt der Stadt Weilheim bekannt gemacht.

Weilheim i.OB, 31.07.2006
Markus Loth
Bürgermeister