

**BEBAUUNGSPLAN NR. 170
DER STADT WEILHEIM i.OB.**

SONDERGEBIET „GUT WAITZACKER“

SATZUNG

| | |
|------------|---------------------------|
| GEFERTIGT: | GRONSDORF, DEN 29.09.2011 |
| GEÄNDERT: | GRONSDORF, DEN 29.03.2012 |
| GEÄNDERT: | GRONSDORF, DEN 25.04.2013 |

PLANFERTIGERIN:

DIPL.-ING. (UNIV.) HELGA SCHNEIDER
ARCHITEKTIN REGIERUNGSBAUMEISTERIN
SOFIENSTR. 10, 85540 GRONSDORF/HAAR
TELEFON 089/430 36 46
TELEFAX 089/439 32 80


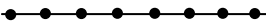
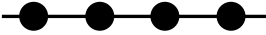
Die Stadt Weilheim i.Ob.

erlässt aufgrund des § 2 (1) in Verbindung mit den §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - , des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als


SATZUNG

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich; Abgrenzung

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO) oder von Bauräumen
- 1.3  Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete, z.B. des Sondergebietes „Reiterhof, Beherbergung und Wohnen“

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Die Art der Nutzung in den Bauräumen B1-B5 wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen: Reiterhof mit Ställen und dazugehörigen Nebenanlagen, Wohnnutzung, Gaststätte, Beherbergungsbetrieb, Büro-, Lager- und Werkstattflächen, sowie landwirtschaftliche Nutzung.

- 2.2 In den einzelnen Bauräumen sind jeweils nur folgende Nutzungen zulässig:

Bauraum B1: Reitställe mit dazugehörigen Nebenanlagen, Gaststätte, Beherbergungsbetrieb, Wohnnutzung.

Bauraum B2: Reitställe mit dazugehörigen Nebenanlagen, Büro-, Lager- und Werkstattflächen, Wohnnutzung

Bauraum B3.1 und B3.2: Beherbergungsbetrieb, Wohnnutzung.

Bauraum B4: Wohnnutzung.

Bauraum B5: Reithalle mit Ställen und dazugehörigen Nebenanlagen, Beherbergungsbetrieb mit max. 13 Gästezimmern.

- 2.3 Für die Neubauten in allen übrigen Bauräumen sind nur Gebäude und bauliche Anlagen für den Pferdepensionsbetrieb und die Landwirtschaft zulässig.
- 2.4 Die Gesamtzahl der Wohnungen in den Bauräumen B1-B4 wird auf insgesamt maximal 17 begrenzt.
- 2.5

| |
|-------------|
| Feldscheune |
|-------------|

 Art der Nutzung,
z.B. Feldscheune

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

- 3.1

| |
|-------------------------|
| GR = 870 m ² |
|-------------------------|


 maximal zulässige Grundfläche für Neubauten,
z. B. 870 m²
- Die angegebene GR ist nur einmal pro Bauraum zulässig.
- Innerhalb der ausgewiesenen Bauräume für die Reithalle und den Reitplatz sind überdachte Tribünen und Lager für Hindernisse zulässig. Hierfür dürfen die festgesetzten Werte für die Grundfläche um bis zu maximal 15 % überschritten werden.
- 3.2

| |
|----|
| II |
|----|

 Anzahl der Vollgeschoße zwingend,
z.B. zwei Vollgeschoße
- 3.3

| |
|-------------|
| WH = 7,00 m |
|-------------|

 Maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Dachhaut, z.B. 7,00 m.
- Unterscheiden sich die natürlichen Geländehöhen an den Eckpunkten eines Gebäudes, wird die höchste vorhandene Geländehöhe als Bezugspunkt festgelegt.
- Für energetische Sanierungen des Bestandes dürfen die vorhandenen Wandhöhen – sofern denkmalschutzrechtlich möglich - um bis zu 30 cm überschritten werden.
- 3.4

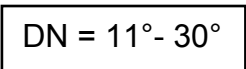
| |
|---|
|  566,40 ÜNN |
|---|

 Angabe der festgelegten Geländeoberfläche in Metern über Normalnull, z.B. 566,40 m ÜNN


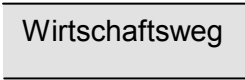
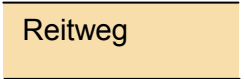
4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze


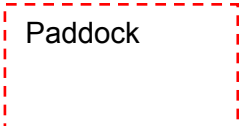

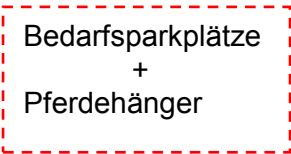

5. Bauweise, bauliche Gestaltung

- 5.1 Im Bereich des Bestandes haben die vorhandenen Dachformen Bestandschutz. Für Neubauten sind Satteldächer – im Bereich des Bauraumes B5 auch mit außermittigem First – sowie im Bereich des Bauraumes B4 zusätzlich Walm- oder Zeltdächer zulässig. Für den Anbau eines Pavillons im Bauraum B1 ist darüberhinaus die Pultdachform zulässig.
- 5.2 Das Dachgeschoss im Bereich des Bauraumes B4 darf auch als Laternengeschoss ausgebildet werden;
Das Laternengeschoss ist gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurückzusetzen;
Die Wandhöhe darf insoweit insgesamt (2 Vollgeschosse + Laternengeschoss), das heißt einschließlich des Laternengeschosses, maximal 10,50 m betragen;
Das Laternengeschoss ist so auszubilden, dass kein weiteres Vollgeschoss entsteht.
- 5.3  vorgeschriebene Dachneigung für Neubauten, z.B. 11° bis 30°
- 5.4 In Bauraum B2, B3.1 und B3.2 sind Gauben bis zu einer Breite von 2,50 m und Quergiebel bis zu einer Breite von 4,90 m zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Quergiebel darf maximal 40 % der jeweiligen Dachflächenlänge betragen.
- 5.5 Bei den Weideställen sind Vordächer bis zu 2,00 m Tiefe innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.6 Als Materialien an der Außenwand sind zulässig: Holz und Putz.
- 5.7 Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig. Eine Aufständigung dieser Anlagen ist nicht zulässig.

6. Private Verkehrsflächen

- | | | |
|-----|---|--|
| 6.1 |  | Private Verkehrsfläche als Zufahrtsfläche, Befestigung mit Asphalt oder Pflasterung zulässig. |
| 6.2 |  | Private Verkehrsfläche als Wirtschaftsweg bzw. Parkfläche, Befestigung mit Kies und Sand zulässig. |
| 6.3 |  | Private Verkehrsfläche als Reitweg, Oberfläche nicht befestigt. |

7. Nebenanlagen, Stellplätze, Müllentsorgung

- | | | |
|-------|---|--|
| 7.1 |  | Nebenanlagen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, Fahrradhäuschen und Trafostationen sind auch außerhalb der ausgewiesenen Bauräume zulässig. |
| 7.2 |  | Fläche für Paddocks Innerhalb der im Plan ausgewiesenen Flächen für Paddocks sind auch Außenboxen als Nebenanlagen – angelehnt an das angrenzende Hauptgebäude – Oberflächenbefestigungen mit Sand sowie Einzäunungen bis maximal 1,80 m Höhe zulässig. |
| 7.3 |  | Fläche für Longierplatz Oberflächenbefestigung mit Sand und Einzäunungen bis maximal 1,80 m Höhe zulässig |
| 7.4 |  | Fläche für Bedarfsparkplätze und Pferdehänger |
| 7.5.1 |  | Privater Stellplatz Abweichend zur Darstellung im Plan Oberflächenbefestigung auch als Schotterrasen zulässig. |

7.5.2 Die nachzuweisende Anzahl von Stellplätzen errechnet sich wie folgt:

| | |
|-----------------------|--|
| Pferdepensionsbetrieb | 1 Stellplatz je 5 Pferde |
| Wohnen | 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 35 qm 1,5 Stellplätze je Wohneinheit über 35 qm |
| Gaststätte/Saal | 1 Stellplatz je 10 qm Nettogasträumfläche |
| Terrasse/Biergarten | 1 Stellplatz je 20 qm der Nettofreischankfläche, die die innerhalb des Gebäudes liegende Netto- gasträumfläche der Gaststätte überschreitet (Wechselnutzung mit den Stellplätzen für die Gaststätte) |
| Beherbergungsbetrieb | 1 Stellplatz je Zimmer |

7.6



Fläche für Mistcontainer
Einhausung mit Sattel- oder Pultdach zulässig

8. Grünordnung

8.1



Zu erhaltender und ggfls. zu ersetzender Baum

8.2 Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 50 Bäume zu pflanzen.

Zulässige heimische Arten für Bäume sind z.B.:

Acer platanoides
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Sorbus intermedia
Tilia platyphyllos
Tilia cordata
Ulmus carpinifolia

Spitzahorn
Hainbuche
Rotbuche
Gewöhnliche Esche
Stieleiche
Vogelbeere
Sommerlinde
Winterlinde
Feldulme

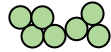
Pflanzgröße:

Hochstämme drei- bis viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang mind. 18/20 cm.

Zulässig sind außerdem alle Obstbaumarten als Halbstamm bzw. Hochstamm.

Mögliche Standorte der Baumpflanzungen siehe Ziffer B.18.

8.3



Zu pflanzende Sträucher

Zulässige heimische Straucharten sind z.B.:

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus alba | Weißer Hartriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Rainweide |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina, rubiginosa | Wildrosen |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Andere Arten wie z.B. Flieder sind nur im unmittelbaren Umfeld des Gutshofes und in den ausgewiesenen Gärten zulässig.

Pflanzgröße: zweimal verpflanzt, Höhe mind. 0,80 bis 1,00 m.

Geringfügige Abweichungen gegenüber den im Plan dargestellten Standorten sind zulässig.

8.4 Im Bereich der Pferdekoppeln sind mindestens 50 Solitärsträucher (Sambucus nigra - Holunder) zu pflanzen

Pflanzgröße: Solitär, 3xv., mit Ballen, Höhe mind. 1,50 m.

Mögliche Standorte der Strauchpflanzungen siehe Ziffer B.19.

8.5.1



Private Grünfläche

8.5.2



Private Grünfläche
Biergarten

8.6 Ökologischer Ausgleich: Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Umweltministeriums 3.000 m² Ausgleichsfläche notwendig. Der Ausgleich erfolgt nördlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Flurnummer 4802 Teilfläche durch Aufwertung der vorhandenen Flächen, auf denen Bauschutt abgelagert wurde und die derzeit von Stauden überwuchert sind, in extensiv genutztes Grünland (Wiese) (vgl. Begründung Teil B. Umweltbericht Seite 8).

9. Wasserflächen

9.1



Wasserfläche, z.B. Weiher

9.2



Überschwemmungsgebiet des Waitzackerbaches; in dem 10 m Gewässerrandstreifen entlang des Waitzackerbaches ist nur extensive Grünlandnutzung zulässig.

10. Einfriedungen

Zur Abgrenzung der Pferdekoppeln sind sockellose Einfriedungen als Koppelzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

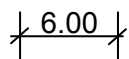
11. Sonstige Festsetzungen

11.1



Kapelle

11.2



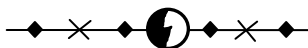
Maßzahl in Metern

11.3



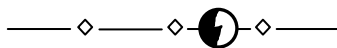
vorhandene Freileitung für die Elektroversorgung

11.4



abzubauen Freileitung für die Elektroversorgung

11.5





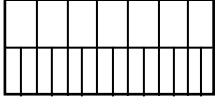
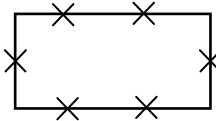
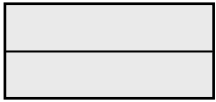


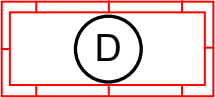
geplante Verlegung der Leitung für die Elektroversorgung (unterirdisch)

11.6

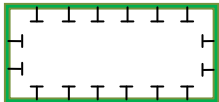
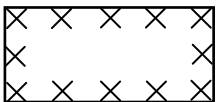


Trafostation

B) HINWEISE

1.  Flurstücksnummer
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3.  bestehendes Gebäude
4.  abzubrechendes Gebäude
5.  vorgeschlagene Gebäudestellung für den Neubau
6.  Bezeichnung des Bauraums, z.B. Bauraum B1
7.  vorgeschlagene Einzäunung der Pferdekoppeln
8.  denkmalgeschütztes Gebäude gem. Art. 1 DSchG (Denkmalschutzgesetz)
9. Bei der Versetzung von datierten Grenzsteinen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.
Bodenfunde sind nach Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
10. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Baudenkmal/Ensemble D-1-90-157-190 befindet. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal/Ensemble oder in dessen Nähe gelten die Art. 4-6 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
11. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich eines Bodendenkmals liegen könnte. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags – nach

Vorliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnis – vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hr. Freiburger, Tel.Nr. 089/2114361, peter.freiberger@blfd.bayern.de) anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass archaologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher – um Verzögerungen zu vermeiden – unbedingt rechtzeitig geplant werden sollten. Hierbei sind auch Vor- und Nachbereitung zu berücksichtigen.

12. Jedem Bauantrag und jeder Bauanzeige ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan in dreifacher Ausfertigung beizufügen.
13. Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst dezentral entsorgt und versickert werden. Hierbei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV - nebst dazugehöriger technischer Regelwerke zu beachten. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Hierfür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer – TREN OG – i.V.m. dem DWA-Merkblatt 153 und ggfls. DWA-Arbeitsblatt 117. Sollten die Bedingungen der NWFreiV bzw. der technischen Regelwerke nicht eingehalten werden, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
14. Die fachlichen Ziele und Handlungsempfehlungen des Gewässerentwicklungskonzepts (GEP) der Stadt Weilheim sind zu beachten.
15.  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Biotop 8132-0261-001
16.  Altlastenverdachtsfläche, hier: Altlastenkataster 19000157
17. Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche (siehe B.16.) ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich unzulässig. Sollte eine Niederschlagswasserbeseitigung über Altlastenverdachtsflächen erforderlich sein, ist hierfür beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

18.



Vorgeschlagener Standort für Baumpflanzungen
entsprechend Festsetzung Ziffer A.8.2.

19.



Vorgeschlagener Standort für zu pflanzende
Solitärsträucher entsprechend Festsetzung Ziffer
A.8.4.

Gronsdorf, den 25.04.2013

Stadt Weilheim i.OB., den

.....
Dipl.- Ing. (Univ.)
Helga Schneider
Regierungsbaumeisterin

.....
Markus Loth
1. Bürgermeister
Stadt Weilheim i.OB.