



C. Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die bebaubare Grundfläche GR, die Geschossfläche GF, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (siehe Planeintrag). Das genannte Maß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß – Mindestwerte werden nicht festgelegt.

Vorgehängte Balkonstrukturen dürfen die Baugrenzen um max. 1 m überschreiten, Terrassen um max. 3 m. Balkone dürfen nur max. die Hälfte der Abwicklungslänge des jeweiligen Gebäudes überbauen. Geschlossene Loggien bzw. Fensterräume, die dem Schallschutz dienen, werden auf die GF nicht angerechnet.

Die Wandhöhe wird für die Gebäude

- II mit max. 7,50 m
- III mit max. 10,50 m
- IV mit max. 14,00 m
- V mit max. 17,00 m

über den in der Planzeichnung je Baukörper festgesetzten maximalen Erdgeschossniveaus festgesetzt.

Die angegebenen Erdgeschossniveaus dürfen um maximal 30 cm überschritten werden.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bis Oberkante Attika. Liegt das Erdgeschoss tiefer als das je Baukörper festgesetzte maximale Erdgeschossniveau, so gelten nach wie vor die maximalen Wandhöhen, gemessen von dem ursprünglich festgesetzten, maximalen Erdgeschossniveau.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

3.1. Bauräume

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baulinien bzw. Baugrenzen bestimmt. Soweit sich bei Ausnutzung der Bauräume gegenüber den Nachbargrundstücken geringere Abstandsflächen als nach der BayBO ergeben, gelten diese als festgesetzt.

Die in den jeweiligen Bauräumen festgesetzten Grundflächen dürfen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Bau NVO), sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14, bis zu einer Gesamt- GRZ von maximal 0,8 überschritten werden. Technisch notwendige Licht- oder Lüftungsschächte sowie Fluchttreppen dürfen auch außerhalb der Bauräume liegen.

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Knödelinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhen kann um maximal 1 m überschritten werden, soweit die Geschossfläche dadurch nicht erhöht wird.

3.4 Dächer

Sämtliche Gebäude sind mit einem Flachdach herzustellen. Dachüberstände sind nicht zulässig. Die Flachdächer sind in den Bereichen zu begrünen, die nicht als Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünung hat mindestens extensiven Standards zu genügen (durchwurzelbare Mindestschichtdicke 8 cm).

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zusätzlich auf mindestens 50 % der Dachflächen zu errichten, welche nicht als Dachterrassenflächen genutzt werden. Notwendige Absturzicherungen dürfen die Wandhöhe um bis zu 1,20 m überschreiten, soweit sie transparent ausgeführt werden, z.B. in Form eines Stabgeländers. Folien oder dergleichen dürfen nicht angebracht werden. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückzusetzen.

Auf und in den Gebäuden sind die hierfür erforderlichen baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen.

Die Oberkante von Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie darf bei Aufständerung die zulässige Wandhöhe um maximal 1,80 m überschreiten, wobei sie um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt sein müssen (1H Regel).

Technisch notwendige Dachaufbauten, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenausgänge oder Lüftungen dürfen die zulässige Wandhöhe überschreiten, sind jedoch um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückzusetzen (1H Regel).

3.7 Garagen und Stellplätze; Fahrradstellplätze

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.O.B. in der jeweils gültigen Fassung. Sie dürfen, soweit festgesetzt, nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen oder Baugrenzen errichtet werden.

Für das Baugebiet werden Tiefgaragen festgesetzt.

Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen liegen. Sie sind mit mindestens 60 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. In Bereichen von unterbauten Großbaumpflanzungen ist eine Mindestüberdeckung von 100 cm mit durchwurzelbarem Substrat erforderlich.

Die Tiefgaragenzufahrten sind innerhalb der Gebäude unterzubringen. Ausnahmeweise im MU 1 darf die Zufahrt auch außerhalb der Baugrenzen des Gebäudes liegen. Diese Zufahrt ist so weit als möglich einzuhausen, inklusive mindestens einer extensiven Dachbegrünung in den technisch dafür geeigneten Bereichen des Einhausungsbauwerks.

Die Tiefgaragenzu- und -abfahrt ist schallsorbierend einzuhausen.

Die Zufahrten innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zählen nicht zur Geschossfläche.

Die Anzahl und Beschaffenheit der notwendigen Fahrradstellplätze richtet sich nach der Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.O.B. in der jeweils gültigen Fassung. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

4.8 Kinderspielplätze

Die nach Artikel 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind in den jeweiligen Wohnhöfen in lärmgeschützten Bereichen nachzuweisen.

Im MU2 wird die gesamte Freifläche für die vertraglich bereitzustellende Kinderbetreuungseinrichtung benötigt. Der für MU2 herzustellende Kinderspielplatz wird mit dem notwendigen Kinderspielplatz im MU1 zusammengelegt.

Der bisherige Anteil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2023 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den beiliegenden Plananteil ersetzt.

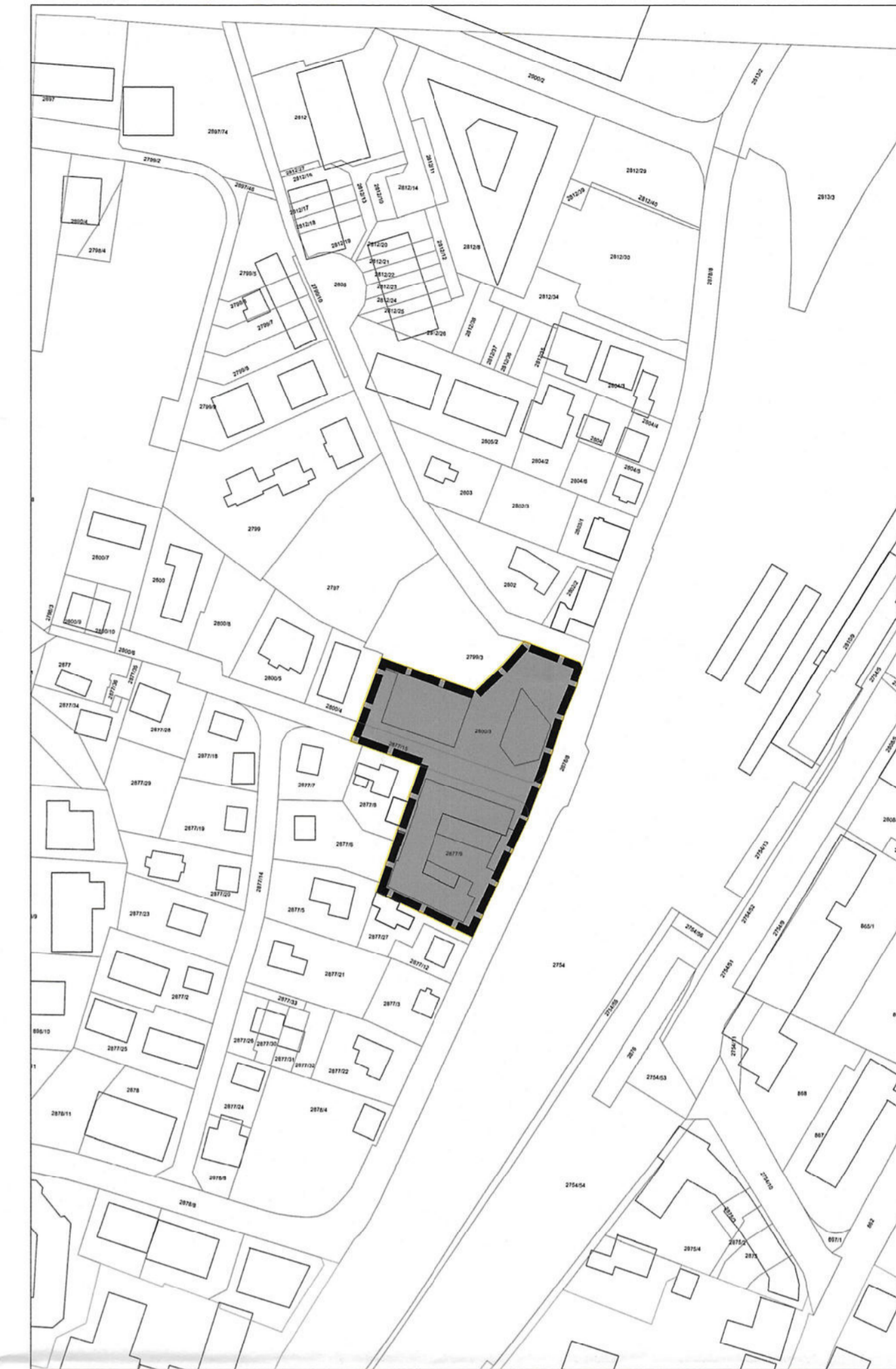
Im Übrigen bleiben die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung aufrechterhalten.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.O.B. den 20.10.2023
Stadt Weilheim i.O.B.
Stadtbaumeister

ÜBERSICHTSPLAN 1:2000



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hangstraße / Am Öferl“ i.d.F. vom 27.04.2023 Gemarkung Weilheim

Die Stadt Weilheim i.O.B. erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan „Hangstraße / Am Öferl“ in der rechtskräftigen Fassung vom 27.04.2023 wird für den gesamten Geltungsbereich wie folgt geändert bzw. ergänzt:

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderungen

Art und Maß der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 u. § 16 BauNVO)

- GR 366 maximal zulässige Grundfläche je Bauraum, z.B. 366 m²
- GF 1025 maximal zulässige Geschossfläche je Bauraum, z.B. 1025 m²

Verkehrsflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Ein- und/oder Ausfahrtsbereich in Tiefgaragen
- private Verkehrsfläche/Zuwegung, nicht eingezäunt

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche
- private Grünfläche nicht eingezäunt

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- zu pflanzender Baum mit Standortfestsetzung
- zu pflanzender Baum ohne Standortfestsetzung
- Staudenflur, Nahrungshabitat für samenfressende Vögel (ausgleichsminimierende Maßnahme entspr. Umweltbericht)

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Umgrenzung für Flächen Gemeinschaftstiefgarage
- Umgrenzung Flächen für Aufstellung Müllbehälter nur an Sammeltagen

Sonstige Planzeichen

- Flächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

Verfahrensvermerke zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplan für das Gebiet „Hangstraße / Am Öferl“

Gemarkung Weilheim i.O.B.

in der Fassung vom 20.10.2023
redaktionell geändert am 21.12.2023

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Bauausschuss der Stadt Weilheim i.O.B. am 17.10.2023 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 30.10.2023 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.11.2023 mit 04.12.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die vereinfachte Änderung wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 20.02.2024, Nr. Ö 22 / 2024 den gemäß §§ 10 und 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.O.B. Nr. 05 vom 05.03.2024, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan wird samt Begründung, Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- 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.O.B. (Stadtbaumeister) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Weilheim i.O.B. den 20.02.2024



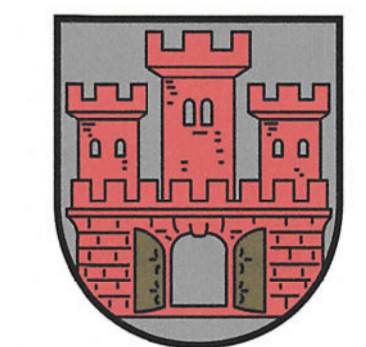
Weilheim i.O.B. den 01.03.2024



Weilheim i.O.B. den 01.03.2024



BEBAUUNGSPLAN NR. 193 HANGSTRASSE/ AM ÖFERL mit integriertem Grünordnungsplan 1. vereinfachte Änderung GEMARKUNG WEILHEIM



STADT WEILHEIM IN OBERBAYERN

STADTBAUAMT WEILHEIM

20.10.2023
ergänzt am 21.12.2023