

Bebauungsplan „Im Paradeis“ Gemarkung Weilheim

17. vereinfachte Änderung

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über der Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1 Inhalt:

Der Bebauungsplan „Im Paradeis“ in der Fassung der 4. Planänderung vom 21.10.1993 wird für die Grundstücke Fl.Nrn. 2897/9 und 2897/10, Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert:

1. Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenzen

III + P

Zahl der Vollgeschosse, hier: IV Vollgeschosse, das 4. Vollgeschoss liegt in einem zurückgesetzten Penthouse



Bäume zu erhalten

TG

Tiefgarage



Tiefgaragenzufahrt (Rampe)



St

Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Garagen

Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich dieser Änderung durch den beigefügten Planteil ersetzt. Im Übrigen behalten die Festsetzungen durch Planzeichen weiter ihre Gültigkeit.

2. Festsetzungen durch Text

2.1

Die Festsetzung „**2 Maß der baulichen Nutzung**“ wird wie folgt ergänzt und geändert:

Die Abstandsflächen nach den Vorschriften des Art. 6 BayBO sind einzuhalten, soweit nicht eine abweichende Bauweise zugelassen ist.

Für die Teilbereiche A und B wird die maximale Anzahl der Wohnungen wie folgt festgesetzt:

A = max. 12 Wohneinheiten

B = max. 10 Wohneinheiten

2.2

Die Festsetzung „**3. Hauptgebäude**“ wird für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wie folgt geändert:

Die Wandhöhen der Hauptgebäude dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

III max. 11,50 m bis Oberkannte Attika

IV zurückgesetztes Penthouse max. 14,50 bis Oberkannte Attika

Die maximale Hauslänge darf nicht mehr als 18 m / 20 m (siehe Planeintrag) betragen. Das Penthouse ist jeweils im Süden um mindestens 2,0 m; im Norden, Osten und Westen min. 1,0 m von der Gebäudeaußenkannte zurückzusetzen

2.3

Die Festsetzung „**4. Garagen und Nebengebäude**“ wird wie folgt geändert:

Garagen sind in ihrer Gestaltung (Dachneigung, Dacheindeckung) wie die Hauptgebäude auf den dafür ausgewiesenen Flächen auszuführen. Oberirdische Stellflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Sie sind nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

Je Wohneinheit sind im Plangebiet **C** eine Garage und ein Stellplatz nachzuweisen.

Je Wohneinheit sind in den Plangebieten **A+B** 1,50 Stellplätze nachzuweisen. Dabei ist ein Stellplatz je Wohneinheit in einer Tiefgarage unterzubringen. Mindestens 20% der Stellplätze sind oberirdisch anzulegen. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und schallabsorbierend auszuführen. Vor der Tiefgaragenabfahrt ist ein Stauraum von 5,0 m freizuhalten.

2.4

Die Festsetzung „**5. Dachgestaltung**“ wird wie folgt geändert:

Dächer über Wohngebäuden sind als flach geneigtes Dach oder Flachdach mit max. 10° Dachneigung und mindestens extensiver Begrünung auszubilden.

3. Hinweise durch Text

Die „**Hinweise durch Text**“ werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

Das Gebiet liegt in Schneelastzone II

Artenschutzrechtliche Bestimmungen

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 Aufzuchszeiten (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. Der Eingriffsverursacher/Bauherr ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

Wasser- und Abwasser, Niederschlagswasser

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Weilheim vom 02.12.2009, insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang, (§ 5) ist zu beachten.

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 ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

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

Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke abfließt.

Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so zu errichten, dass festgesetzte Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.

Im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren ist ein Gesamtentwässerungsplan vorzulegen. Die Nutzung von Zisternen zur Zwischenspeicherung ist möglich.

§ 2

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Im Paradeis“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.1994 weiter fort.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, 12.02.2025

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt