M: 1/1000

Qualifizierter Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet

"Nördlich der Stadtsäge", für den Bereich Winterstraße – Sommerstraße

Die Stadt Weilheim erlässt aufgrund des, § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) diesen Bebauungsplan zur Satzung.

Der bestehende Bebauungsplan "Nördlich der Stadtsäge" in der Fassung vom 10.02.1959 wird für den Änderungsbereich aufgehoben.

1. Festsetzung durch Planzeichen

	1.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
WA	1.2	Allgemeines Wohngebiet
II	1.3	Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
SD 30°- 47°	1.4	Satteldach 30°- 47° Dachneigung
	1.5	Baugrenze
FH	1.6	Firsthöhe max. 9.40m (OK FFB – Dachhaut/ First)
GRZ	1.7	Grundflächenzahl
GR	1.8	Grundfläche max. 150m² je Einzelhaus
O	1.9	Offene Bauweise
	1.10	Straßenverkehrsfläche
	1.11	Straßenbegrenzungslinie

2. Festsetzung durch Text

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

2.1.2 Das Maß der Baulichen Nutzung wir durch die im Planteil angegebene maximale Grundflächenzahl für Hauptgebäude und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO).
Die maximal überbaubare Grundfläche je Einzelhaus wird auf 150m² festgesetzt.
Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

2.1.3 Im gesamten Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.1.4 Festsetzung für Gebäude:
Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, Dachgeschossausbau im Rahmen der BayBO zulässig.
Maximale Firsthöhe gemessen von OK FFB im Erdgeschoss mit dem Schnittpunkt der Dachaußenhaut 9,40m im Firstbereich.
Dachneigungsbereich bei Satteldächer max. 30°- 47°

2.2 Gestaltung der Gebäude und Gebäudehöhen

2.2.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens Erdgeschoss im Eingangsbereich darf höchstens 60cm über der Oberkante Gehsteig/ Grundstücksgrenze liegen. Das Gelände ist mindestens auf die Höhe der Gehsteigshinterkante aufzufüllen.

2.3 Stellplätze und Garagen

2.3.1 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils geltenden Stellplatzordnung der Stadt Weilheim.

2.3.2 Garagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3.3 Zufahrten und Stellplätze sind bei Neuanlagen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

2.4 Einfriedungen
Zur Einfriedung von Grundstücken ist nur die Verwendung von Maschendraht- oder Holzzäunen mit einer Höhe von maximal 1,20m zulässig.

2.5 Festsetzung zur Grünordnung

2.5.1 Je 300 m² Freifläche ist ein Baum II. oder III. Wachstumsordnung und 5 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen; vorhandene Gehölze werden gegengerechnet.

2.5.2 Pflanzvorschlagliste
Vorzugsweise sind heimische Gehölze für das Strukturgrün zu pflanzen:
Bäume II. und III. Wachsordnung:
-Acer campestre, Feldahorn
-Carpinus betulus, Hainbuche
-Malus silvestris, Holzapfelbaum
-Populus tremula, Zitterpappel
-Prunus avium, Vogelkirsche
-Pyrus pyraster, Holzbirne
-Sorbus aria, Mehlbeere
-Sorbus aucuparia, Vogelbeere
-Taxus baccata, Gemeine Eibe
-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
-Rosa glauca, Hechtrose
-Rosa rubiginosa, Schottische Zaunrose
-Salix caprea, Salweide
-Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
-Viburnum opulus, Wasserschneeball

2.5.3 Wegen der hohen Grundwasserstände sind Sickerschächte zur Beseitigung der Niederschlagswässer grundsätzlich nicht zulässig, da zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von mind. 1,5m einzuhalten ist.

3. Hinweise

3.1 Keller und notwendige Kellerlichtschächte sollen in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt sein.

3.2 Die Schneelast ist mit 1,06KN/m², bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen.

3.3 Kabelverteilerschränke sollen vorderbündig zur Gehsteigkante aufgestellt werden.

3.4 Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) wird bei der Gehölzpflanzung hingewiesen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu beachten.

3.5 Das anfallende Niederschlagwasser von den Dachflächen oder den versiegelten Grundstücksflächen ist anstelle von einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte breitflächig und oberflächennah zu versickern.

Hierzu wird auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV) und die dazugehörige technische Regel (TRENGW) hingewiesen.

3.6 Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens
Beispiele:
Passive Energiesparsysteme:
-Kompakte Bauweise
-Erhöhter Wärmeschutz
-Wintergärten als temperierte Zonen mit Speicherflächen und Lüftung
-Anordnung von Pufferräumen (Nebenräume, Küchen, etc. zur kühleren Hausseite)
-Sommerlichen Wärmeschutz beachten

Aktive Energiesparsysteme:
-Verwendung von Wärmepumpen
-Verwendung von regenerativen Energien
-Solarthermie zur Brauchwassererwärmung und Heizkreisunterstützung
-Photovoltaik im Dach

Extensive Dachbegrünung

4. Verfahrensvermerke

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.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.11.2008 bis 30.12.2008 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim, den 08.01.2009
Markus Loth
Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2009 Nr. Ö 6/2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 10.02.2009
Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Der Bebauungsplan wird samt Begründung, Umweltbericht und der abschließenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den 10.02.2009
Markus Loth
1. Bürgermeister

Stadt Weilheim i. OB

Rechtskräftige Fassung!

Qualifizierter Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Nördlich der Stadtsäge", im Bereich Winterstraße - Sommerstraße

M 1 : 1000

Planfertiger:

Stadt Weilheim in OB
Stadtbauamt
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim
Tel: 08 81 / 682 0

Frank
Stadtbaumeister

Weilheim, den 26.01.2006

Geändert: 10.05.2006
Geändert: 09.06.2008
Geändert: 24.09.2008
Geändert: 12.01.2009