












Bebauungsplanes „Weilheim Süd-Ost“

Gemarkung Weilheim

vereinfachte Änderung für den Bereich Schmädstraße / Weinhartstraße



Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über der Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1584, Gemarkung Weilheim, diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenzen
-  Fläche für Tiefgarage, Tiefgaragenrampe
-  Fläche für Stellplätze (oberirdisch)
-  Ein- bzw. Ausfahrtsbereich
-  öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- II** Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss
- WH 6,30 m** max. Wandhöhe, z.B. 6,30 m
- SD** Dachform: Satteldach mit Dachneigung max. 35°
-  Firststrichtung
-  Gebäudetyp, z.B. Typ 1, Typ 2
-  Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen - hier: GO (Grundrissorientierung), siehe C)8. - zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
-  bestehender Baum (zu erhaltend)
-  Baum (zu pflanzen gemäß Festsetzung C.12)

Der bisherige Planenteil wird für den Geltungsbereich dieser Änderung durch den beigefügten Planenteil ersetzt.

B) Hinweise durch Planzeichen

-  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1584** bestehende Flurnummern, z.B. Fl.Nr. 1584
-  Bodendenkmal D 1-8132-0061 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg – Brenner)“.

C) Festsetzungen durch Text

1. Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Berechnungsgrundlage für die GRZ ist die Fläche der von dieser Bebauungsplanänderung erfassten Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1584, Gemarkung Weilheim. Die festgesetzte GRZ kann durch zugelassene Terrassen und Balkone überschritten werden. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden jeweils bis zu einer GRZ von 0,68 zugelassen.
2. In Gebäuden des Typs 1 sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen. In Gebäuden des Typs 2 sind max. 3 Wohneinheiten zugelassen.
3. Ausnahmsweise können die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Außenkante der zugehörigen Fassade, sowie durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m, gemessen ab Außenkante der zugehörigen Fassade. Die Fläche der ausnahmsweise zugelassenen Überschreitung wird auf 10 m² je Nutzungseinheit begrenzt.
Die festgesetzte „Fläche für Tiefgarage, Tiefgaragenrampe“ kann ausnahmsweise für notwendige Lüftungs- bzw. Fluchteinrichtungen in untergeordnetem Umfang bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.
4. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer an der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut.
5. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf max. 30 cm über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Bordsteinoberkante) an der straßenseitigen Fassade des jeweiligen Baukörpers liegen.
6. Die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) finden keine Anwendung.
7. Dachgauben sind nur zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung von min. 35° als Schleppegauben mit einer Breite von max. 2,05 m (Außenmaß) je Dachgaube. Der Dachansatz von Schleppegauben muss mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone und Dacheinschnitte sind unzulässig.

8. **GO** Übergeordnete Wohnräume (insbes. Kinder- und Schlafzimmer) sind so anzuordnen, dass sie mind. ein zum Lüften geeignetes Fenster an der von der „Weinhartstraße“ abgewandten westlichen, östlichen oder nördlichen Gebäudeseite besitzen. Andere übergeordnete Wohnräume (z.B. Wohn- u. Esszimmer, Wohnküchen etc.) können auch nach Süden gelüftet werden.
9. Um eine gute Durchgrünung der Grundstücksbereiche, welche durch eine Tiefgarage unterbaut werden, zu erreichen, ist über der Tiefgarage eine durchwurzelbare Bodenschicht mit mindestens 0,80 m Mächtigkeit über der Oberkante der Decke der Tiefgarage aufzubringen.
10. Das Geländeneiveau des Baugrundstückes ist an das Niveau der jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke anzuleichen. Der Toleranzspielraum des Geländeneiveaus beträgt ± 0,20 m.
11. Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung. Sie dürfen, soweit festgesetzt, nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen oder Baugrenzen errichtet werden. Die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage sind schallabsorbierend einzuhausen.
12. Befestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrtsfläche zur Tiefgarage wasserdurchlässig gemäß Empfehlung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Ministerialamtsblatt (Mabl.) Nr. 10/1985 auszubilden. Je volle 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer (autochthoner) Laubbaum 2. Wuchsordnung pflanzen. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie von Ziergehölzen wird von diesen Festsetzungen nicht beschränkt.
13. Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
14. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (im Mittel) zugelassen. Mauern, Gabionen und geschlossene Wandteile einschließlich Stabgitterzäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zugelassen. Eine Hinterpflanzung der Einfriedungen mit heimischen Rankpflanzen oder Heckengehölzen (nicht: Thuja) ist nach Maßgabe der Bestimmungen des AGBGB zugelassen.

D) Hinweise durch Text

Baumschutz
Zum Schutz des als zu erhaltend festgesetzten Baumbestandes wird auf die Einhaltung der **DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“** hingewiesen. Die darin aufgeführten Schutzmaßnahmen sind einzuhalten.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen
Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNaturSchG

wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte. Im Rahmen von ggf. geplanten Umbauten/Anbauten/Ersetzbauten 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 (NW/FreiV) vom 01.10.2008 erfüllt ist und die zugehörigen Technischen Regeln (TREGW 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.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Gesamtentwässerungsplan vorzulegen.

Denkmalschutz
Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich das Bodendenkmal D 1-8132-0061 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg – Brenner)“.

Gemäß Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bedarf die Durchführung von Erdarbeiten im Bereich von bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmälern einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

E) Ordnungswidrigkeiten

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB kann mit einer Geldbuße bis 10.000 E belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den zu erhaltenden Baumbestand beseitigt, wesentlich beschädigt oder zerstört.

Stadtbauamt Weilheim, 09.11.2017
geändert 20.02.2018
redaktionell geändert 10.04.2018

Andrea Roppelt
Stadtbaumeisterin



Verfahrensvermerke zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Weilheim Süd-Ost“ für den Bereich „Schmädstraße / Weinhartstraße“ Gemarkung Weilheim i.OB
in der Fassung vom 09.11.2017
geändert am 20.02.2018
redaktionell geändert am 10.04.2018

Der Änderungsplan wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange am 20.11.2017 und 12.03.2018 zur Stellungnahme zugeleitet. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachungen in den Amtsblättern vom 20.11.2017 und 05.03.2018 beteiligt.

Weilheim, den 17. April 2018


Markus Loth
Bürgermeister

Die vereinfachte Änderung wurde am 10.04.2018 gemäß §§ 10 und 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 17. April 2018


Markus Loth
Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB vom 20. April 2018 Nr. 09, womit die Änderung Rechtskraft erlangt. Der geänderte Bebauungsplan wird im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den 20. April 2018


Markus Loth
Bürgermeister