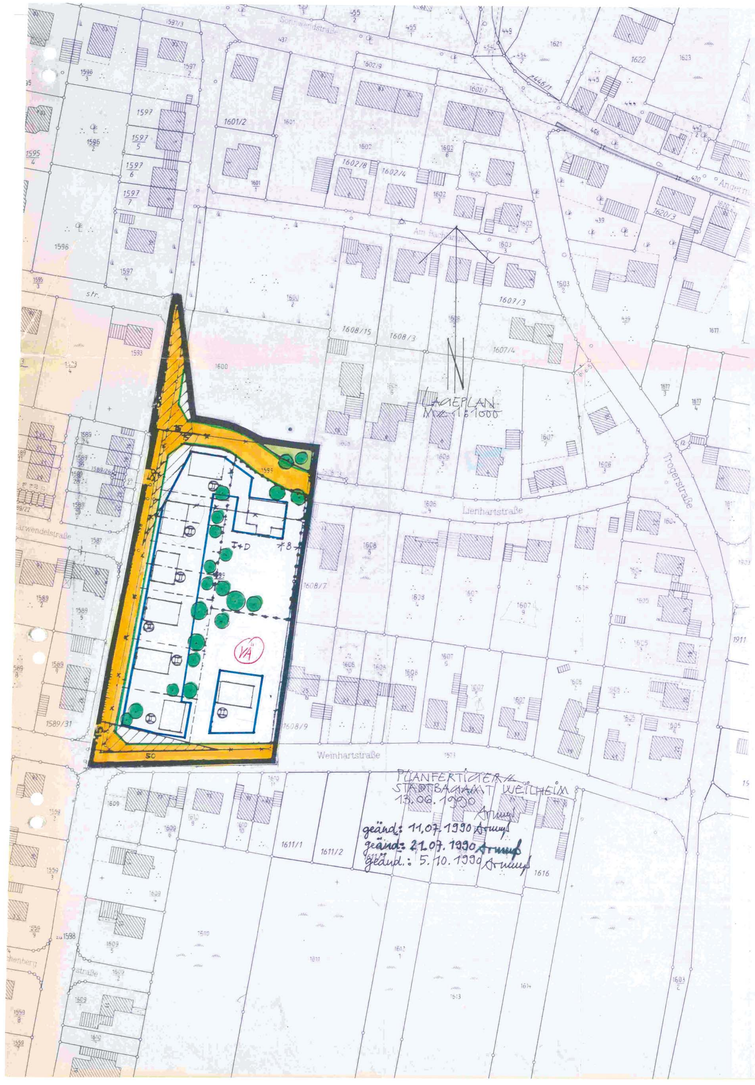

BEBAUUNGSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEBIET "WEILHEIM SÜD-OST" IN WEILHEIM i.OB, KROTTENKOPFSTRASSE

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2, Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereiches

Baugrenze

Begreunzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Grünflächen

I+D Erdgeschoss, Dachausbau möglich, Kniestock möglich

(II) Erdgeschoss + Obergeschoss zwingend, kein Kniestock, Dachausbau möglich

Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Mass der Nutzung.

5 Masszahl in Meter z.B. 5,00 m

Anpflanzung von Bäumen mit Standortfestsetzung gem. Baumartenliste 4.3

Sichtdreiecke, von jeglicher Bepflanzung und Einbauten über 1,00 m freizuhalten.

2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

1593 Bestehende Flurnummer z.B.1593

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Vorgeschlagener Hausbaukörper

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Das Bauland ist als reines Wohngebiet gemäss § 3 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3.1.2 Im gesamten Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

3.1.3 Soweit Flächen für Garagen an Grundstücksgrenzen stossen, ist Grenzbebauung festgesetzt.

3.1.4 Das Mass der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Baugrenzen, den Abstandsflächen gemäss Art. 6 und 7 BayBO und den nachfolgenden Festsetzungen.

3.1.5.1 Die Giebelwand des Gebäudes I + D darf eine max. Breite von 12,00 m nicht überschreiten. Die Traufseite muss mindestens 1/3 länger sein als die Giebelwände.

3.1.5.2 Die Giebelwände der Gebäude II dürfen eine max. Breite von 10,0 m nicht überschreiten. Die Traufseite muss mindestens 1/3 länger sein als die Giebelwände.

Die maximale Hauskörperlänge der Gebäude II darf 15,0 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern gilt dies für das gesamte Gebäude.

Gestaltung der Gebäude und Gebäudehöhen

3.2.1 Die Oberkante Fussboden Erdgeschoss darf höchstens 45 cm über Oberkante Strassenmitte liegen. Das Gelände ist mindestens auf die Höhe der Gehsteighinterkante aufzufüllen.

3.2.2 Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Zur Gliederung und Gestaltung der Fassaden ist die Verwendung von Holzverkleidung im Wechsel zum Putz möglich. Die Verwendung anderer Materialien, wie z.B. sog. Zierputze, sowie grelle Farbtöne, Kunststoffe, Metall oder zementgebundene Platten, Strohmatten, Glasbausteine oder ähnliche Baustoffe sind untersagt.

Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.

3.2.3 Die Dachflächen sind einheitlich mit roten Ziegel- oder rot gefärbten Betondachplatten einzudecken.

3.2.4 Dachüberstände bei Haustyp I + D
am Ortgang max. 80 cm
an der Traufe max. 100 ccm
Dachüberstände bei Haustyp II
am Ortgang max. 80 cm
an der Traufe max. 80 cm.

Kastengesimse sind unzulässig.

3.2.5 Bei dem Gebäude I + D ist die Errichtung einer Wiederkehr zulässig. Die maximale Breite darf 40% der Trauflänge betragen. Die Tiefe darf 4,0 m nicht überschreiten. Die Wiederkehr hat zu den Gebäudeecken einen Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.
Die Dachneigung und Dachdeckung ist wie beim Hauptgebäude festgesetzt, auszuführen. Bei Gebäuden II ist eine Wiederkehr nicht zugelassen.

3.2.6 Für die Haustypen I + D und II sind liegende Dachfenster in Aufenthaltsäumen unzulässig. Für die übrigen Räume sind liegende Dachfenster bis max. 0,80 m² Glasgrösse zugelassen, jedoch pro Dachseite nur max. 2 Stück.

VA ~~Sonnenkollektoren sind nur in der Hauptdachfläche zulässig und bedürfen der Genehmigung.~~ 13.04.94 SE

3.2.7 Stehende Dachgauben sowie negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind bei beiden Haustypen nicht zulässig.

3.2.8 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zugelassen.

3.2.9 Trennwände zwischen den Terrassen von Doppelhäusern können max. in einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 1,80 m errichtet werden. Als Baustoffe hierzu sind nur Holz, verputztes Mauerwerk oder verputzter Beton zulässig.

3.2.10 **Auf den ausgewiesenen Grundstücken ist die Errichtung von Wohnhäusern mit Firstrichtung Ost-West oder Nord-Süd möglich. Die Errichtung von Gebäuden mit schräger oder diagonaler Firstrichtung ist nicht zulässig. Der First muss parallel zur längeren Hausseite verlaufen.**

Bei Doppelhäusern ist nur eine einheitliche Firstrichtung gestattet.

3.3 Einzelfestsetzungen für Wohngebäude

3.3.1 Einzelfestsetzung für Gebäude I + D
Dachneigung 22 - 28°
Kniestock max. 1,10 der Giebelbreite

3.3.2 Einzelfestsetzung für Gebäude II
Dachneigung 22 - 28°
Kniestock unzulässig
Dachgeschossausbau im Rahmen der Bay.BO zulässig.

3.4 Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude

3.4.1 Allgemeines
Die Firstrichtung der Dächer über den Garagen sind parallel zu dem Verlauf der vorgelegerten Erschliessungsstrasse zu legen. Fassaden sind zu verputzen. Der Putz ist dem der Hauptgebäude anzugleichen.

Zulässig sind nur Holztore.

Wellblech- und Asbestzementgaragen sind nicht gestattet.
Kastengesimse sind unzulässig.

3.4.1.1 Benachbarte Garagen an der Grenze sind in gleicher Flucht, Tiefe und einheitlicher Bauweise zu errichten und einander anzugleichen. Die Dachflächen der Garage müssen in je einer Ebene liegen.

3.4.1.2 **Die nach den Richtlinien des Landkreises Weilheim-Schongau in der jeweils gültigen Fassung notwendigen Garagen sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen mit dem gem. BayBO erforderlichen Stauraum von mind. 5,00 m zu errichten.**

3.4.3 Einzelfestsetzungen für Garagen und Nebengebäude im Gebiet I + D und II

3.4.3.1 Dachneigung wie Hauptgebäude (22 - 28°)
Kniestock unzulässig.
Dachdeckung wie Deckung des Hauptgebäudes.

3.5 Stellplätze

3.5.1 Stellplätze müssen mindestens 5,00 m tief sein. Der notwendige Stauraum darf nicht eingezäunt werden.

3.5.2 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Richtzahlen für Kfz-Stellplätze im Landkreis Weilheim-Schongau.

3.5.3 Die Garagenvorplätze (Stellplätze) sind in wasserdurchlässiger Bauart zu befestigen (kein Asphalt oder Beläge auf Betonplatte).

3.6 Einfriedungen

3.6.1 Zäune sind mit einem max. 1,00 m hohen Holzzaun aus senkrechten, oder diagonal gekreuzten, Holzplatten oder Hanichln zu errichten.

3.6.2 Ölfarbenanstriche sind nicht zugelassen.

3.6.3 Für Zäune ist die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- und Strohmatten, Kunststoffplatten, sowie von Ornamentsteinen oder ähnlichem untersagt.

3.6.4 Sockel für Gartenzäune sind unzulässig.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Grundstücksflächen, die nicht bebaut werden und die nicht als Stellplatz festgesetzt sind bzw. nicht als Zugänge und Zufahrten benötigt werden, müssen gärtnerisch angelegt werden. VA

4.2 Die Garten- und Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu begrünen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für je 150 m² Fläche der Baugrundstücke ist mindestens ein Baum an geeigneter bzw. festgesetzter Stelle zu pflanzen .

4.3 Für die durch Planzeichen im Standort festgesetzten Bäume sind folgende Arten zulässig:

Baumartenliste (Auswahl)

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Betula pendula	-	Sand- oder Weißbirke
Juglans regia	-	Walnußbaum
Populus tremula	-	Zitterpappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeerbaum

Zu pflanzen sind Hochstammsorten. Der Stammumfang muss bei der Pflanzung 12 - 14 cm, gemessen in 1 m Höhe vom natürlichen Gelände, betragen

sowie wahlweise auch Obstbaum-Hochstämme folg. Arten und Sorten:

Rheinischer Bohnapfel
Wettringer Traubenapfel
Oberösterreicher Weinbirne

4.4 Nicht zulässige Bepflanzung:
Die Anpflanzung von Thujenhecken, insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen im Bereich der westlichen und nördlichen Bauzeilen, zur freien Landschaft hin, ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

4.5 Das Aufstellen von Werbeanlagen, oberirdischen Lagerbehältern, Tanks, Wohnwagen, Booten etc. im Freien ist untersagt.

In Anlehnung an Entwurf