



M = 1:1000

Qualifizierter Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet

"Weilheim Süd-Ost", für den Bereich Weinhart-, Troger-, Lienhartstraße

Die Stadt Weilheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauBG), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der bestehende Bebauungsplan "Weilheim Süd-Ost" in der Fassung vom 15.12.1959 wird für den Änderungsbereich aufgehoben.

1. Festsetzung durch Planzeichen

- — — — — 1.1 Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- WR 1.2 Reines Wohngebiet
- I 1.3 Ein Vollgeschoss als Höchstmaß
- II 1.4 Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- (A) 1.5 Baugebiet
- 1.6 Abgrenzung unterschiedl. baulicher Nutzung
- SD 25°-48° 1.7 Dachneigung bei Satteldach
- PD 15°-22° 1.8 Dachneigung bei Pultdach
- 1.9 Baugrenze
- WH 6,50 1.10 Höchstmaß der Wandhöhe (OK Glänze-Dachhaut)
- FH 7,00 1.11 Höchstmaß der Firsthöhe
- GRZ (HG)=0,25 1.12 Grundflächenzahl Hauptgebäude
- O 1.13 Offene Bauweise
- 1.14 Straßenverkehrsfläche
- 1.15 Straßenbegrenzungslinie
- 1.16 Zu erhaltender Baum
- 1.17 unbedingt zu erhaltender Baum
- 1.18 bedingt erhaltenswerter Baum
- 1.19 zu erhaltende Baumreihe

2. Festsetzung durch Text:

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Das Bauland ist als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt
 - 2.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Planteil angegebene maximale Grundflächenzahl für Hauptgebäude und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO). Bei der Grundflächenzahl für Hauptgebäude werden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet. Die maximal überbaubare Fläche je Einzelhaus wird auf 160 qm und je Doppelhaus auf 180 qm (Doppelhaushälfte 90 qm) festgesetzt. Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.
 - 2.1.3 Im gesamten Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 2.1.4.1 Festsetzungen für Gebäude im Baugebiet A: Ein Vollgeschoss als Höchstmaß, Dachgeschossausbau im Rahmen der BayBO zulässig. Höchstmaß der Wandhöhe (OK FFB Erdgeschoss im Eingangsbereich/ Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut) = 4,20m. Dachneigungsbereich bei Satteldächern 25°-48°. Dachneigungsbereich bei Pultdächern 15°-22°, jedoch bei max. Firsthöhe von 7,00 m.
 - 2.1.4.2 Festsetzungen für Gebäude im Baugebiet B: Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, Dachgeschossausbau im Rahmen der BayBO zulässig. Höchstmaß der Wandhöhe (OK FFB Erdgeschoss im Eingangsbereich/ Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut) = 6,50m. Dachneigungsbereich bei Satteldächern 15°-35°.
- 2.2 Gestaltung der Gebäude und Gebäudehöhen
 - 2.2.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens Erdgeschoss im Eingangsbereich darf höchstens 45 cm über der Oberkante Strassenmitte liegen. Das Gelände ist mindestens auf die Höhe der Gehsteighinterkante 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 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 2.3.3 Zufahrten und Stellplätze sind bei Neuanlage mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
- 2.4 Einfriedungen

Zur Einfriedung von Grundstücken ist nur die Verwendung von Maschendraht- oder Holzzäunen mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 2.5 Festsetzungen zur Grünordnung
 - 2.5.1 Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind gemäß RSBB-Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (DIN 18920) vor Beginn der Baumaßnahmen mit geeigneten Mitteln im Wurzel- und Stammbereich zu sichern.
 - 2.5.2 Sollte im Einzelfall ein zu erhaltender Baum zur Fällung beantragt werden, so ist Ersatz zu leisten durch mind. 2 heimische Laubbäume, StU mind. 30-35 cm.
 - 2.5.3 Die Baumreihe in der Trogerstraße ist zu erhalten und bei Abgängen nachzupflanzen.
 - 2.5.4 Je 300 m² Freifläche ist ein Baum II. oder III. Wuchsordnung und 5 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen; vorhandene Gehölze werden gegengerechnet.
 - 2.5.5 Pflanzvorschlagsliste

Vorzugsweise sind heimische Gehölze für das Strukturgrün zu pflanzen:

- Bäume II. und III. Wuchsordnung:
 -Acer campestre, Feldahorn
 -Carpinus betulus, Hainbuche
 -Malus silvestris, Holzapfelbaum
 -Populus tremula, Zitterpappel
 -Prunus avium, Vogelkirsche
 -Pyrus pyraeaster, Holzbirne
 -Sorbus aria, Mehlbeere
 -Sorbus aucuparia, Vogelbeere
 -Taxus baccata, Gemeine Eibe

- Sträucher:
 -Corylus avellana, Waldhasel
 -Cornus mas, Kornelkirsche
 -Cornus sanguinea, Gemeiner Hartriegel
 -Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
 -Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster
 -Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenkirsche
 -Prunus spinosa, Schielehörn
 -Rosa canina, Hundsrose
 -Rosa glauca, Hechtrose
 -Rosa rubiginosa, Schottische Zaunrose
 -Salix caprea, Salweide
 -Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
 -Viburnum opulus, Wasserschneeball
 -Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

3. Hinweise

- 3.1 Keller sollen in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt sein.
- 3.2 Die Schneelast ist mit 1,06kN/m², bezogen auf die waagerechte Grundfläche zu berechnen.
- 3.3 Kabelverteilerschranke sollen vorderbündig zur Gehsteigkante aufgestellt werden.
- 3.4 Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) wird bei der Gehölzpflanzung hingewiesen.
- 3.5 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen oder den versiegelten Grundstücksflächen soll anstelle von einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte vorrangig möglichst breitflächig und oberflächennah versickert werden. Hierzu wird auf die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung- NW/FreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln (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, Küche, 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

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften wie die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, über die Begründung zum Bebauungsplan sowie zur Beschlussfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gemäß § 1 Absatz 6 BauBG vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Weilheim in OB den, 20.09.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauBG vom 12.08.2005 bis 15.09.2005 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim in OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.10.2005 Nr. 0 80/05 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauBG als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim in OB. Der Bebauungsplan wird samt Begründung im Rathaus gemäß § 10 BauBG zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Stadt Weilheim i. OB



Genehmigte Fassung

Qualifizierter Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet

"Weilheim Süd-Ost", für den Bereich Weinhart-, Troger-, Lienhartstraße

M 1 : 1000

Planfertiger:
 Architekturbüro Roppelt
 Moosstr. 2
 82362 Weilheim
 Tel: 08 81 / 63 79 60

Architekt Dipl.-Ing. Christoph Roppelt

Weilheim, den 23.06.2005