

Bebauungsplan „Südendstraße / Trifflhofstraße / Bahnlinie München - GAP“
-nördlicher Teilbereich-
Gemarkung Weilheim

14. Änderung für den Bereich nördlich und westlich der Rottenbucher Straße

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 die Grundstücke Fl.Nrn. 1057, 1057/3, 1057/4, 1057/11 bis /21, 1057/42 bis /76, 1057/82 bis /95, 1057/101, 1057/104, 1057/105 und 1057/108, Gemarkung Weilheim, diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1

A) Festsetzungen durch Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

■ Baugrenzen

II Zahl der Vollgeschosse, hier 2 Vollgeschosse

H Hausgruppe als Reihenhauseinheiten

g geschlossene Bauweise

Fläche für Garagen / Carports

Maßangaben in m, z.B. 3 m

Öffentliche Verkehrsfläche

Höhenbezugspunkt in m ü.NN, z.B. 560,23 m ü.NN

B) Hinweise durch Planzeichen

— bestehende Grundstücksgrenzen

1057 bestehende Flurnummern, z.B. Fl.Nr. 1057

C) Festsetzungen durch Text

0. Bauweise

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren und mit zugehörigem Planzeichen versehenen Grundstücksbereiche wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Die mit 9,10 festgesetzte Breite der Gebäude beinhaltet bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung (z.B. Maßnahmen der Fassadendämmung).

1. Aufstockungen

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Aufstockungen unter folgenden Maßgaben zugelassen:

1.1 Es dürfen 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss errichtet werden.

1.2 Das Dach ist als Satteldach mit Anordnung des Firstes mittig zur Breite des Baukörpers und einer Dachneigung von 28° zu errichten.

1.3 Die Gebäude einer jeden Hausgruppe sind in Bezug auf Dachneigung profilgleich herzustellen.

Die Firsthöhe wird zwingend mit 8,95 m festgesetzt.
Als Firsthöhe gilt das Maß vom jeweiligen Höhenbezugspunkt zuzüglich 0,30 m Sockelhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, außen gemessen.

2. Neubauten, Ersatzbauten

2.1 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Neubauten bzw. Ersatzbauten mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zu errichten.

2.2 Das Dach ist als Satteldach mit Anordnung des Firstes mittig zur Breite des Baukörpers und einer Dachneigung von 28° zu errichten.

2.3

Die Gebäude einer jeden Hausgruppe sind in Bezug auf Dachneigung profilgleich herzustellen.

Die Firsthöhe wird zwingend mit 8,95 m festgesetzt.

Als Firsthöhe gilt das Maß vom jeweiligen Höhenbezugspunkt zuzüglich 0,30 m Sockelhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, außen gemessen.

3. Anbauten und Balkone

Über die festgesetzten Baugrenzen hinaus sind vor den zum Grundstücksinneren gerichteten Fassaden der Gebäude erdgeschossige Anbauten - auch jeweils in verglaster Ausführung - mit einer max. Wandhöhe von 2,40 m, gemessen an der gartenseitigen Außenfassade des Anbaues von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis Außenkante Dachhaut, mit einer max. Tiefe von 3,50 m, gemessen ab gartenseitiger Außenkante der Fassade des Hauptgebäudes, und Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zugelassen.

An der Süd- und Westfassaden der Gebäude, bei Grundstück Fl.Nr. 1057/21 an der Süd- und Ostfassade des Gebäudes, sind Balkone über die Baugrenzen hinaus bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 2/3 des Maßes der anschließenden Gebäudefassade zugelassen. Ein Abstand von mind. 1,00 m zu den jeweiligen Gebäudekanten ist einzuhalten.

4. energetische Sanierung

Maßnahmen zur energetischen Sanierung - z.B. Fassadendämmung, Dachdämmung - sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und unter Einhaltung der festgesetzten Breiten und Höhen von Gebäuden zugelassen.

5. Abstandsflächen

Die Regelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) finden Anwendung, soweit dieser Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung enthält.

Die Regelungen des Art. 6 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) finden keine Anwendung für Gebäude und Gebäudeteile innerhalb einer Hausgruppe.

Dies gilt auch für erdgeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 3,50 m, gemessen Außenkante der jeweiligen Gartenfassade

6. Baugesetallung

6.1

Querriegel, Wiederkehren, Zwerchhäuser, Dachgauben und Dachteilschnitte sind nicht zugelassen.

6.2

Dachflächenfenster sind grundsätzlich bis zu einer Neigung von 10° über die Dachfläche hinaus sowie mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Außenkante der Giebelwand, zur Außenkante der traufseitigen Fassade sowie zu Oberkante der Firstlinie auf max. 30% der zugehörigen Dachfläche zugelassen.

Die Vorschriften der Feuerungsverordnung (FeuV), insbesondere des § 9 FeuV sind zu beachten.

7. Garagen, Carports, offene Kfz-Stellplätze

Garagen und überdeckte Kfz-Stellplätze (Carports) sind nur in dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen auf den Grundstücke zugelassen.

Abweichend von den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB ist je Wohneinheit 1 Garage, Carport oder offener Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

Offene Kfz-Stellplätze können ausnahmsweise und vorrangig straßennah auf den jeweiligen Baugrundstücken zugelassen werden.

Das Abstellen von Wohnwägen auf notwendigen Kfz-Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist nicht zugelassen.

8. Freiflächengestaltung

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu eine 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 (keine Thuja) ist nach Maßgabe der Bestimmungen des AGBGB zugelassen.

Bestehende Einfriedungen und Bepflanzungen haben Bestandsschutz nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

D) Hinweise durch Text

Baumschutz

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



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 Aufzuchtzeiten (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. Ersatzstplätze, 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. Unverschlusntes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenezone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserreistellungsverordnung (NWFriEV) 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 Riegeln 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.

Baugestaltung
In der farblichen Fassadengestaltung sowie in der farblichen Gestaltung der Dachendeckung sollen die Gebäude einer jeden Reihenhauszeile aufeinander anzustimmen werden.

§ 2 In-Kraft-Treten

Dieser Änderungsbebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

§ 3

Mit In-Kraft-Treten dieses Änderungsbebauungsplanes tritt der Bebauungsplan „Südendstraße / Trifflhofstraße / Bahnlinie München - GAP“, nördlicher Teilbereich, in der Fassung der Genehmigung vom 09.02.1964 und alle rechtsverbindlichen Änderung dazu für den Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes außer Kraft.

Weilheim i.OB, den 31.01.2019
geändert: 07.05.2019
red. geändert 17.09.2019

Andrea Roppelt
Stadtbaumeisterin

Verfahrensvermerke zum

Bebauungsplan „Südendstraße / Trifflhofstraße / Bahnlinie München - GAP“
nördlicher Teilbereich

14. Änderung für den Bereich nördlich und westlich der Rottenbucher Straße
Gemarkung Weilheim i.OB

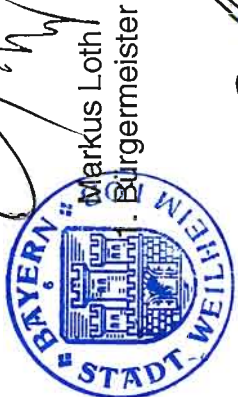
in der Fassung vom 24.01.2019
geändert: 07.05.2019
red. geändert 17.09.2019

Der Änderungsplan wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarn am 20.07.2019 zur Stellungnahme zugeleitet. Der Änderungsplan lag öffentlich aus.

Weilheim, den 09. Okt. 2019



Weilheim, den 09. Okt. 2019



Weilheim, den 21. Okt. 2019



Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB vom 2. Okt. 2019, Nr. 2, womit die Änderung Rechtskraft erlangt. Der geänderte Bebauungsplan wird im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.