

S W IV 16
**RECHTSGÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN
 IN DER FASSUNG VOM 4.08.1965**

VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEBIET

"VOLLMANNGARTEN"

Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 1 und 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mieterrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErLG), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Geltungsbereiches des Änderungsplanes
- Baugrenze
- II+D** Erdgeschoß und 1. Obergeschoß, Dachausbau nach den Bestimmungen der BayBO, jedoch kein Vollgeschoß, kein Kniestock
- Flächen für Stellplätze
- Fläche für Tiefgarage
- Rampenabfahrt zur Tiefgarage eingehäusert
- Maßzahl in Meter z.B. 20,0 m
- Firstrichtung Satteldach
- Kinderspielplatz nach DIN 18034, keine Standortfestsetzung
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes

2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1380/29** Bestehende Flurnummer z.B. 1380/29
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.1 Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
 - 3.1.2 Im gesamten Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
 - 3.1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich den überbaubaren Grundstücksflächen und den nachfolgenden Festsetzungen.
- 3.2 Einzelfestsetzungen für Wohngebäude
 - 3.2.1 Festsetzung für Gebäude II + D
 Dachneigung 22 - 25°
 Kniestock unzulässig, Doppelpfette max. 40 cm, Dachgeschoßausbau im Rahmen der BayBO möglich, jedoch kein Vollgeschoß.
 - 3.2.2 Bei den Gebäuden ist die Errichtung einer Wiederkohr zulässig. Die maximale Breite darf 40 % der Trauflänge betragen. Die Tiefe darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Wiederkohr hat zu den Gebäudeecken einen Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

 Die Dachdeckung ist wie beim Hauptgebäude festgesetzt, auszuführen.
 - 3.2.3 Für die Gebäude sind liegende Dachfenster bis max. 1,00 m² Glasgröße zugelassen, jedoch pro Dachseite nur max. 4 Stück.
 - 3.2.4 Stehende Dachgauben sowie negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.
- 3.3 Gestaltung der Gebäude und Gebäudehöhen
 - 3.3.1 Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Zur Gliederung und Gestaltung der Fassaden ist die Verwendung von Holzverkleidungen 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.

- 3.3.2 Die Dachflächen sind einheitlich mit roten Ziegel- oder rot gefärbten Betondachplatten einzudecken.
- 3.3.3 Dachüberstände
 am Ortsgang max. 70 cm
 an der Traufe max. 100 cm

 Kastengesimse sind unzulässig.
- 3.3.4 Trennwände zwischen den Terrassen des Doppelhauses 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.
- 3.4 Immissionsschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Wohnungen vor den Lärmemissionen der Pollinger Straße sind auf den angegebenen Flächen entsprechende Vorkehrungen zu treffen (siehe Lärmgutachten).
 Die Hauptgebäude sind an ihren West-/Süd- und Nordseiten durch eine entsprechende Fassadenausbildung (Lärmpuffer) oder Grundrißorientierung (schutzbedürftige Räume nach Osten) so auszubilden, daß für die schutzbedürftigen Räume die für Straßenlärm in allgemeinen Wohngebieten geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nicht überschritten werden.
 Als Lärmpuffer kommen vorgelagerte Wintergärten oder entsprechende Labyrinthsysteme in Frage. Die Wintergärten können aus schalltechnischer Sicht nach Osten offen sein; die Decken der Wintergärten sowie die Hausfassade innerhalb der Wintergärten sollte schallabsorbierend verkleidet werden. Schutzbedürftige Räume sind insbesondere Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer.
 Zum Schutz der Freiflächen im Erdgeschoßbereich ist entlang der gesamten westlichen Grundstücksgrenze ein mind. 2,0 m und max. 2,2 m hoher Schallschutzzaun zu errichten. Dieser ist straßenseitig mit einer geeigneten Vorpflanzung zu versehen. Pflanzstreifenbreite mind. 1,0 m.

- 3.5 Stellplätze
 - 3.5.1 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Richtzahlen für Kfz-Stellplätze im Landkreis Weilheim-Schongau.
 - 3.5.2 Stellplätze sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten.

- 3.5.3 Für jede Wohnung muß mindestens 1 Stellplatz in der Tiefgarage untergebracht werden.
- 3.5.4 Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Innenseiten der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden.
- 3.5.5 Das Einfahrtstor in die Tiefgarage ist auf der Ebene der Stellplätze in der Tiefgarage einzubauen.
- 3.6 Abfallbehälter

 Müllbehälter sind an der Hörndlestraße anzuordnen.
 Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie das Aufstellen von Wohnwagen ist unzulässig.
- 3.7 Freiflächengestaltung

Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind wasserdurchlässig auszubilden gem. Empfehlungen BStMI/BStMELF Mabl. Nr. 10/1985.
 Pro 300 m² Grundstücksfläche bzw. pro Reihenhauspazelle ist mind. 1 heimischer Laubbau zu pflanzen gem. Pflanzlistenvorschlag für standorttypische Laubbäume.
 Die Pflanzung von fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme, Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform, sowie alle blauen Formen von Tanne und Fichte sind aus Gründen der Orts- und Landschaftsbildes unzulässig.
 Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie von Ziergehölzen wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt.
 Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
 Abgrabungen, Aufschüttungen und Lichtgräben sind unzulässig. Die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
 Auf die Bekanntmachung des BStMI vom 22.06.1976, betr. "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen", Mabl Nr. 21 vom 22.07.1976 wird hingewiesen. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.

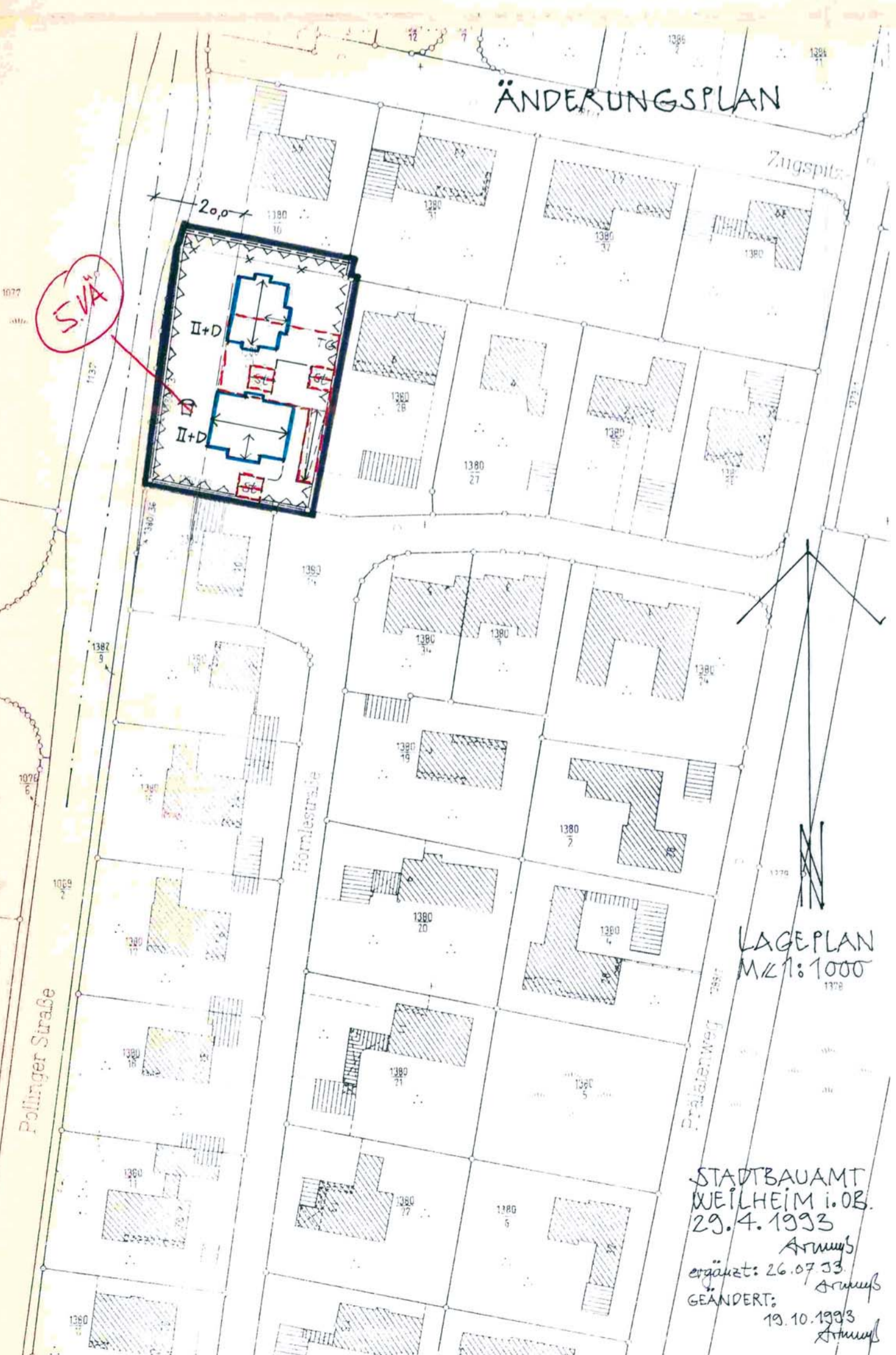
- Pflanzlistenvorschlag für standorttypische Laubbäume:
- | | |
|------------------|-----------------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Betula pendula | - Sand- oder Weißbirke |
| Carpinus betulus | - Hain- oder Weißbuche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche, Vogelbeerebaum |
| Prunus serotina | - späte Traubenkirsche |

4. HINWEISE DURCH TEXT

Schneelast ist mit 106 kp/m², bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen.

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des schalltechnischen Beratungsbüros Müller BBM GmbH, Bericht Nr. 24.215/1 vom 06.05.1993 ist Grundlage für die gem. Ziff. 3.4 der textlichen Festsetzungen zu treffenden Maßnahmen.

ÄNDERUNGSPLAN



STADTBAUAMT
 WEILHEIM i.OB.
 29.4.1993
 ergänzt: 26.07.93
 GEÄNDERT:
 19.10.1993

Verfahrensvermerke zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

"VOLLMANNGARTEN"

Grundstück Fl.Nr. 1380/29, Gemarkung Weilheim i.OB
 in der Fassung vom 29.04.1993
 GEÄNDERT: 10.10.1993

Weilheim i.OB, 02.08.1993
 Der Änderungsplan wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarn am 29.07.1993 zur Stellungnahme zugeleitet.
 1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, 27.09.1993
 Die vereinfachte Änderung wurde am 23.09.93 gemäß §§ 10 und 13 BauGB als Satzung beschlossen.
 1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, 20.10.1993
 Der Satzungsbeschluss wurde am 20.10.1993 im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Weilheim i.OB öffentlich bekanntgemacht.
 Der geänderte Bebauungsplan wird im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
 1. Bürgermeister

