Qualifizierter Bebauungsplan
"Herzogstand- / Johann-Dürr- / Zugspitzstraße / Prälatenweg

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund
des § 2 Abs.1und 4, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauBG),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
diesen Bebauungsplan als Satzung.

LAGEPLAN 1:1000

1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2	WR	Reines Wohngebiet
1.3	E	Einzelhäuser
1.4	A	Baugebiet, z.B. A
1.5		Abgrenzung untersch. baulicher Nutzung
1.6	II	Zwei Vollgeschosse
1.7		Baugrenze
1.8	WH 4,60 WH 6,50	Höchstmaß der Wandhöhe Baugebiet A Höchstmaß der Wandhöhe Baugebiet B
1.9	o	Offene Bauweise
1.10		Straßenverkehrsfläche
1.11		Straßenbegrenzungslinie
1.12		Umgrenzung mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.13		Private Grünflächen
1.14	Ga	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

2. Festsetzungen durch Text

2.1 Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Das Baugebiet wird als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.
Ausnahmen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Lageplan angegebene maximale Grundflächenzahl GRZ und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. (§ 16, Abs. 2, Nr. 1,3 und 4 BauNVO).

Es werden Einzelhäuser mit einer maximal überbaubaren Fläche von 160 qm und einer Giebelbreite von max. 11,00 m festgesetzt.

Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.1.3 Im gesamten Baugebiet wird nach § 22, Abs. 2 BauNVO offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.1.4.1 **Festsetzungen für Gebäude innerhalb Baugebiet A:**
- Wandhöhe (Schnittpunkt Außenkante (AK) Wand / Oberkante (OK) Dachhaut)
  maximal 4,60 m, bezogen auf OK natürliches Gelände;
- Dachneigung bei Satteldächern 25° - 35°, Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° möglich;
- Pult- und Flachdächer sind nur zugelassen als flachgeneigte Dächer mit extensiver Begrünung mit max. 15° Dachneigung

2.1.4.2 **Festsetzungen für Gebäude innerhalb Baugebiet B:**
- Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß;
- Dachgeschossausbau im Rahmen der BayBO zulässig;
- Wandhöhe (Schnittpunkt AK Wand / OK Dachhaut)
  maximal 6,50 m, bezogen auf OK natürliches Gelände;
- Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern 25° - 35°;
  Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° möglich;
- Pult- und Flachdächer sind nicht zugelassen.

2.2 Gestaltung der Gebäude, Geländehöhen

2.2.1 Die Oberkante des fertigen Fussbodens (OK FFB) im Erdgeschoss wird auf höchstens 30 cm über OK Mitte Erschließungsstraße / Mitte Grundstück festgesetzt.

2.2.2 Abgrabungen über 10 qm Grundfläche bei OK Gelände sind nicht zulässig

2.3 Stellplätze und Garagen

2.3.1 Die Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB, mindestens jedoch 1 Stellplatz und 1 Garage je Grundstück.

2.3.2 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der eigens ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auch ausserhalb der Baugrenzen liegen.

2.3.3 Zufahrten und Stellplätze sind auf ein Minimum zu reduzieren und mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen.

2.4 Einfriedungen

2.4.1 Zur Einfriedung der Grundstücke ist nur die Verwendung von Maschendraht- oder Holzzäunen, sowie Metallzäunen mit einer geringen Sockelhöhe zugelassen. Die maximall zulässige Zaunhöhe beträgt 1,20 m. Eine Hinterpflanzung ist zulässig.

2.5 Festsetzungen zur Grünordnung

2.5.1 Alle zu erhaltenden Vegetationsbestände sind entsprechend der RSBB-Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (DIN 18920) vor Beginn einer Baumaßnahme mit geeigneten Mitteln im Wurzel- und Stammbereich zu sichern.

2.5.2 Pflanzenvorschlagsliste

Für das Strukturgrün sind vorzugsweise heimische Gehölze zu pflanzen.

2.5.2.1 Bäume II. und III. Wuchsordnung

- Feldahorn, Acer campestre
- Hainbuche, Carpinus betulus
- Holzapfelbaum, Malus silvestris
- Zitterpappel, Populus tremula
- Vogelkirsche, Prunus avium
- Holzbirne, Pyrus pyraster
- Mehlbeere, Sorbus aria
- Vogelbeere, Sorbus aucuparia
- Gemeine Eibe, Taxus baccata

2.5.2.2 Sträucher

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

3. Hinweise

3.1 Lage von bestehenden, erhaltungswürdigen Bäumen.

3.2 Lage von stadtbildprägenden, erhaltungswürdigen Bäumen.

3.3 Für den Bebauungsplan gilt Schneelastzone II.

3.4 Kabelverteilerschränke sollen mit der Gehsteig-Hinterkante bündig aufgestellt werden.

3.5 Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) bei der Pflanzung von Gehölzen wird hingewiesen.

3.6 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen, bzw. den sonstigen versiegelten Flächen soll auf dem Grundstück versickert werden. Dazu wird eine möglichst breitflächige und oberflächennahe Versickerung empfohlen.
Auf die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser" (Niederschlagwasserfreistellungsverordnung VWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) wird hingewiesen.

3.7 Im Sinne eines nachhaltigen Bauens werden ausdrücklich Maßnahmen zur passiven und aktiven Energieeinsparung empfohlen.

4. Verfahrenshinweise

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i.OB (Stadtbauamt) geltend gemacht worden sind. der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 BauGB vom 30.03.2009 bis 08.05.2009 im Rathaus öffentlich ausgelegt. — Weilheim i.OB, den 11.05.2009

.....
Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.05.2009, Nr.: 44 / 2009 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. — Weilheim i.OB, den 19.06.2009

.....
Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB. Der Bebauungsplan wird samt Begründung im Rathaus gemäß BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. — Weilheim i.OB, den 27.07.2009

.....
Markus Loth
1. Bürgermeister

STADT WEILHEIM i.OB.

QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN
Herzogstand- / Johann-Dürr- /
Zugspitzstraße / Prälatenweg

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG
29.01.2009

Planfertiger:

Reiner Klier
Dipl.-Ing.(FH), Architekt
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Adlerweg 10 ◦ 82362 Weilheim i.OB
Tel. 08 81 / 16 13 ◦ Funk 0171 / 7 73 10 23
Fax 6 99 09 ◦ E-Mail: abk-wm@t-online.de