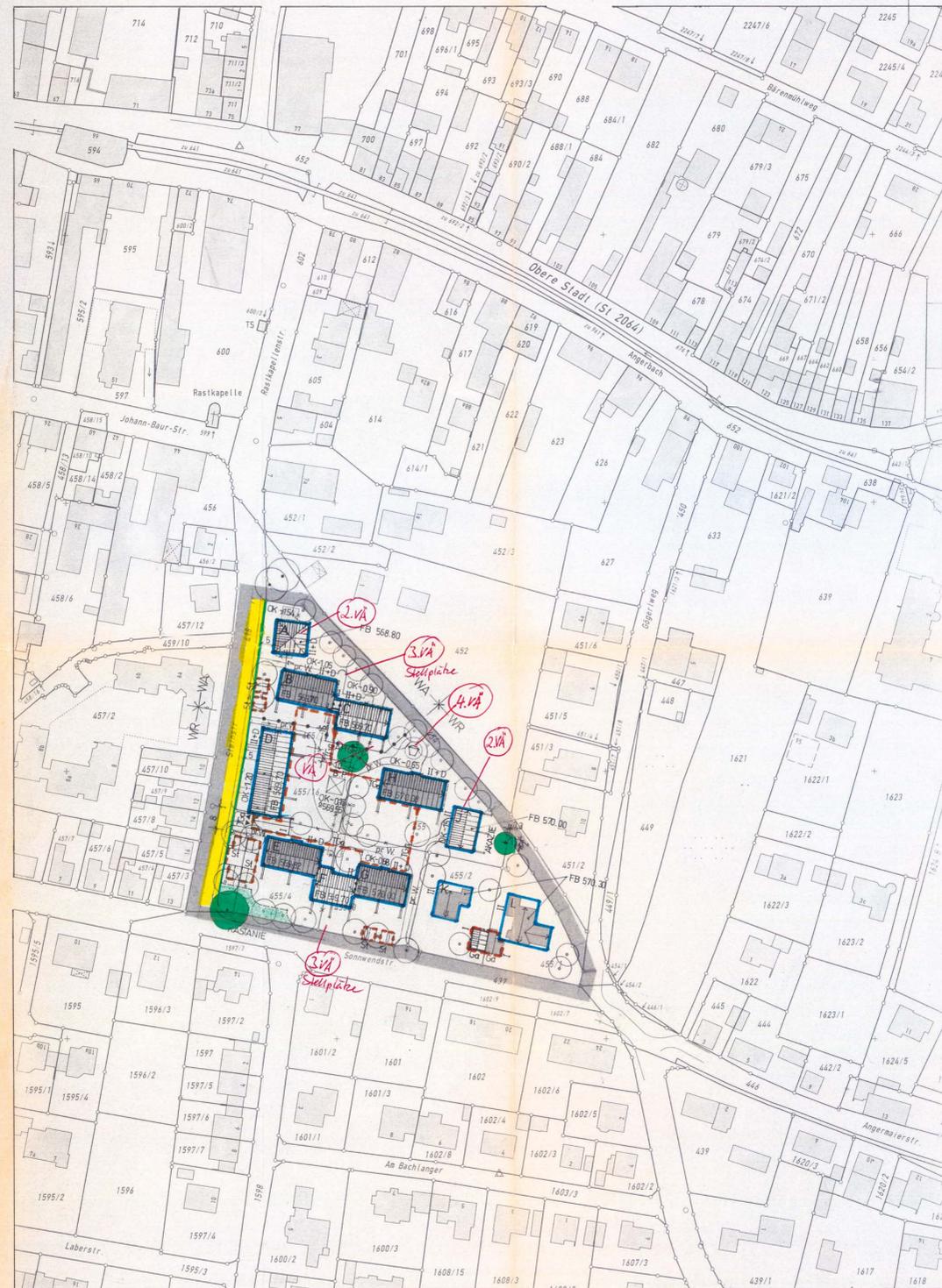


# WEILHEIM SONNWEND-/STEINSTRASSE



## BEBAUUNGSPLAN

M 1:1000

### A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- II+D** Haustyp: Erdgeschoß, Obergeschoß + Dachgeschoß (Dachgeschoßausbau im Rahmen der BayBO zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoß), Kniestockhöhe über dem Obergeschoß maximal 0,90 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut an der Außenseite der Außenwand.
- II** Haustyp: Erdgeschoß + Obergeschoß, Kniestock über dem Obergeschoß nicht zulässig, nur Doppelpfette bis max. 40 cm Höhe.
- I** Erdgeschoßiger Baukörper mit Pult- oder Satteldach, Kniestock nicht zulässig.
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- privater Wohnweg, zur Anlieferung befahrbar
- öffentliche Grünfläche
- zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lafestsetzung
- zwingend zu erhaltender Baumbestand, die DIN 18920 ist zu beachten, nach Art.96 Abs.1 Nr.15 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 100.000,- € DM belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den erhaltenen Baumbestand beschädigt oder zerstört.
- privater Spielplatz, bis 12 Jahre
- privater Bewohner-Begegnungsplatz
- Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen

- Umgrenzung von Flächen für private Tiefgaragen
- Tiefgaragenrampe, eingehaust und innenseitig schallabsorbierend verkleidet, Anordnung der Garagentore auf der Tiefgaragenebene
- Zu- und Abfahrt Tiefgarage
- Bezeichnung der unterschiedlichen Baukörper, z.B. Baukörper A
- Hauptfirstrichtung
- Maßzahl in Metern, z.B. 15 Meter
- Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß, bezogen auf Normal-Null (NN) z.B. 569,70 m NN
- Höhenkote Oberkante Hofbelag, bezogen auf Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß Haus Steinstraße Nr. 3, z.B. - 0,15 Meter
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- Parzellierungsvorschlag
- Flurstücknummer, z.B. Flur-Nr. 455/2
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- abzubrechende Nebengebäude und Garagen
- Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper

Vorschlag für Form und Situierung von Sichtschutzwänden zwischen unmittelbar den Wohnungen zugeordneten Außenbereichen (Freisitz, Mietergärten); Höhe max. 1,80 Meter, Länge max. 5,0 Meter; Material: geputztes Mauerwerk oder Holzkonstruktion

### C) Festsetzung durch Text

- 1. Art der Nutzung**  
Die Bauflächen des Geltungsbereichs werden, wie abgegrenzt, als reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO sowie als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. (9) BauNVO werden Ausnahmen nach § 3 Abs. (3) sowie § 4 Abs. (3) BauNVO nicht zugelassen.
- 2. Maß der Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige überbaubare Grundfläche, die Baugrenzen und durch die Anzahl der Vollgeschoße bestimmt.  
Für die bezeichneten Baukörper wird die max. zulässige überbaubare Grundfläche (GR max) sowie die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Wo) wie folgt festgesetzt:  

Baukörper A	GR max. = 160 m <sup>2</sup> , max. 5 Wo
B	225
C	210
D	350
E	225
F	160
G	205
H	260
J	140
K	140
L	160
- 3. Baugestaltung**  
Gebäudeform:  
Die Gebäude dürfen max. eine Breite (b) von  
a) Einzelhäuser/Doppelhäuser b = 9,5 m  
b) Mehrfamilienhäuser b = 11,0 m  
c) Punkthaus b = 12,5 m nicht überschreiten  
Die Traufseite der Gebäude muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelwände, ausgenommen Baukörper A (quadratischer Grundriß).

- Dachform, Dachneigung:** Baukörper A: Zelt- oder Walmdach, 35-40°  
Baukörper B-L: Satteldach, 35°  
Nebengebäude: Satteldach bzw. Pultdach, 18-35°
- Dachdeckung:** einheitliche rote Ziegel- oder Betondachpfannen, bei untergeordneten Bauteilen (Gauben) ist nur Blech- bzw. Glaseindeckung zulässig.
- Dachaufbauten (Quergiebel):** sind bis zu einer max. Breite von 3,50 m je Wohneinheit im Dachgeschoß, Organg max. bündig mit Aussenkante Aussenwand, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptbaukörper, zulässig. Die Firsthöhe von "Dachhäusern" muß mind. 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen. Dachaufbauten bei Baukörper A sind nicht zulässig. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.
- Dachgauben:** sind bis zu einer max. Breite von 1,50 m (Außenmaß) mit Sattel- bzw. Pultdach, zur Belichtung und Belüftung von Aufenthalts- und Nebenräumen im Dachgeschoß zulässig.
- Dachflächenfenster** pro Wohneinheit und Dachseite sind max. 2 Dachflächenfenster bis zu Fläche von je max. 0,8 m<sup>2</sup> Glasfläche zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen wie Küche, Bad, Flur etc. zulässig.

Gebäudeteile, wie Balkone, Wintergärten etc. (Holz- oder Metallkonstruktion) sind bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m über die Baugrenzen hinaus auf eine max. Breite von 2,50 m je Wohneinheit zulässig. Die Flächen werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

- 4. Fassadengestaltung**  
Außenwände von Gebäuden sind zu verputzen bzw. mit Holzverkleidung auszuführen sowie hell zu streichen, Kunst- und Zierputzarten sind nicht zulässig. Holzschalungen im Wechsel mit Putz sind zulässig.  
Sichtbare Verkleidung der Fassaden mit Kunststoff, Metall, Asbest und Ölfarbennanstriche sowie Überdachungen mit Kunststoffplatten und dergleichen sind unzulässig, ebenso Glasbau- und Ornamentsteine.

### 5. Garagen und Kfz.-Stellplätze, Lagern, Abstellen etc.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Richtzahlen für Kfz.-Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück innerhalb der ausgewiesenen Flächen unterzubringen. Soweit oberirdische Garagen zugelassen sind, sind diese als erdgeschoßige Baukörper in Massivbauweise oder als offene Garagen (Carport) auszuführen.

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für gasförmige und flüssige Stoffe sowie das Lagern von gewerblichem Gut im Freien ist unzulässig.

Das Aufstellen von Wohnwagen und Booten ist unzulässig.

### 6. Versorgung und Entsorgung

Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsleitung anzuschließen.  
Die anfallenden Abwässer sind der städtischen Kanalisation zuzuführen, Stromleitungen sind zu verkabeln. Antennenanlagen sind als Gemeinschaftsantennen auszuführen. Mülltonnen sind in geschlossenen Tonnenstränken an verkehrsgünstiger Stelle oder in den Gebäuden unterzubringen. Tonnenstränke sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen und mit Rankgerüsten einzuhausen. Die Zielsetzungen des Bayer. Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes sind zu beachten.

### 7. Solaranlagen

Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig.

### 8. Grünordnung

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserfertigung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbau und je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.  
Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern alle Art, Zypressen und Thuja in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind nicht zulässig.  
Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

### 9. Einfriedigungen

Vorgartenflächen entlang der Steinstraße sowie die Freiflächen im Binnenbereich dürfen nicht eingezäunt werden. Bestehende Einfriedigungen auf Flur-Nr. 455/1 und 455/2 sind nicht betroffen. Einfriedigungen sind mit einem max. 1,00 m hohen Holzzaun aus senkrechten Holzlaten oder Hainichen zu errichten. Zwischenzäune können auch als Maschendrahtzäune in gleicher Höhe wie die Holzäune errichtet werden. Für Zäune ist die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- und Strohmatzen, Kunststoffplatten, sowie von Ornamentsteinen oder ähnlichem untersagt. Sockel für Gartenzäune sind unzulässig.

### 10. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesschüttung) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

### D) Hinweise

- 1. Bestehende Gebäude**  
Die bestehenden Gebäude auf Flur-Nr. 455/1 und 455/2 weichen hinsichtlich Haustyp bzw. Dachneigung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab; hierfür besteht Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigung.
- 2. Schneelast**  
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,06 kN/m<sup>2</sup> waagrecht anzusetzen.
- 3. Stromverteilerschränke**  
Stromverteilerschränke sind mit der Vorderkante bündig zur Gehsteighinterkante aufzustellen.
- 4. Tiefgarage bei Hochwasser**  
Aufgrund der tiefliegenden Anordnung der Zu- und Abfahrt (-1,20 # 568,50 NN) ist die Tiefgarage baulich so auszubilden, daß sie im Hochwasserfall geflutet werden kann.
- 5. Freiflächengestaltungsplan**  
Mit dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### Präambel

Die Stadt Weilheim i. OB erläßt aufgrund § 2 Abs.1 und 4, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), § 1 und 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mieterrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WoBauERIG), Art. 98 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), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

### Verfahrensweise

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so 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 Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben 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 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. vom 20.10.97 bis 01.12.97 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i. OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.12.97 Nr. 0139/97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau zur Kenntnis gebracht.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 05.02.98 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Der Bebauungsplan wurde am 05.02.98 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Weilheim i. OB, 05.12.97  
*Klaus Rawa*  
1. Bürgermeister

Weilheim i. OB, 19.12.97  
*Klaus Rawa*  
1. Bürgermeister

Weilheim i. OB, 09.02.98  
*Klaus Rawa*  
1. Bürgermeister

Weilheim i. OB, 09.02.98  
*Klaus Rawa*  
1. Bürgermeister

- PLANUNGSSTAND
- ENTWURF
  - FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
  - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
  - GENEHMIGUNGSVERFAHREN
  - ENDFASSUNG

GEÄNDERT/ERGÄNZT: AL 22.9.1997

## WEILHEIM "SONNWEND-/STEINSTR."

STADT WEILHEIM I. OB.  
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

## BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU  
WEILHEIM I. OB., 14.4.1997

I.A.  
*Klaus Rawa*  
ALBRECHT