

Bebauungsplanes „Spitzbreiten“

Gemarkung Weilheim

7. vereinfachte Änderung

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über der Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1 Inhalt:

Der Bebauungsplan „Spitzbreiten“ wird für die Grundstücke Fl.Nr. 1557/4, 1560/33 – Teilfläche, 1560/34, 1560/35 und 1560/42, Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenzen
	Baulinien
	öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
	Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss als Vollgeschoss
	max. Wandhöhe, z.B. 4,60 m
	Dachform: Satteldach (SD) mit Dachneigung 45° - 55° Walmdach (WD) mit Dachneigung 40° - 45°
	B Gebäudetyp, z.B. B
	GO hier: GO (Grundrissorientierung), siehe C)3. - zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (BImSchG) des Bundesmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
	Abgrenzung Bereiche unterschiedlicher Nutzung

Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich dieser Änderung durch den beigefügten Planteil ersetzt.

B) Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenzen
	bestehende Flurnummern, z.B. Fl.Nr. 1584

C) Festsetzungen durch Text

1. Wandhöhe:
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer an der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut.
2. Höhenlage Fertigfußboden:
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf max. 30 cm über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Bordsteinoberkante) an der straßenseitigen Fassade des jeweiligen Baukörpers liegen.
3. Grundrissorientierung (GO):
Schutzbedürftige Aufenthaltsräume gem. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u.ä.) müssen beim Neubau und der wesentlichen Änderung (Eingriff in den Grundriss) mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster - an der Gebäudeostseite
oder
-, welches mittels baulicher Maßnahmen (bauliche Eigenabschirmung, Prallscheibe, verglaster Vorbau, Abschirmung durch Nebengebäude, Lückenschluss mit untergeordneten Bauteilen zwischen den Gebäuden u.ä.) vor Verkehrslärm geschützt wird,
besitzen. Schallschutzfenster allein genügen nicht.
Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu ermitteln und beim Bauvorhaben umzusetzen.
4. Garagen, Stellplätze und verkehrsmäßige Erschließung:
Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung. Die Zu- und Abfahrten zu den Baugrundstücken erfolgt über die „Kreuzeckstraße“ (Fl.Nr. 1560/63 und 1557/10 Teilfläche, Gemarkung Weilheim.
5. Einfriedungen:
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer 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 (nicht: Thuja) ist nach Maßgabe der Bestimmungen des AGBGB zugelassen

D) Hinweise durch Text

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.

werden, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler,...), Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatznischen, 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 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.

Unverschlushtes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENKGW 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 Rigolen 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.

Denkmalschutz
Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich das Bodendenkmal D 1-8132-0061 „Strate der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg – Brenner)“. Gemäß Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bedarf die Durchführung von Erdarbeiten im Bereich von bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmälern einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

E) Verhältnis zum ursprünglichen Bebauungsplan

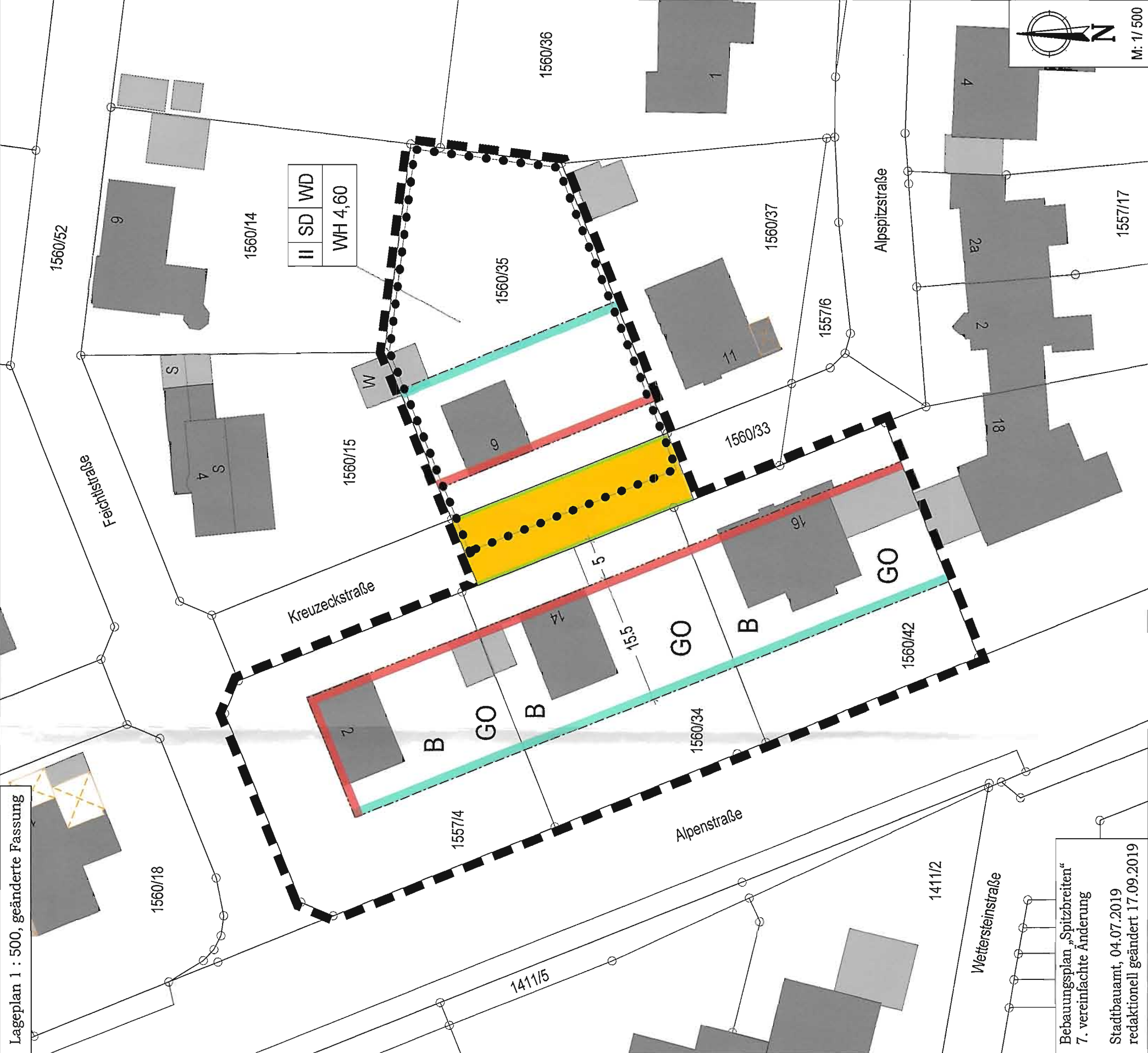
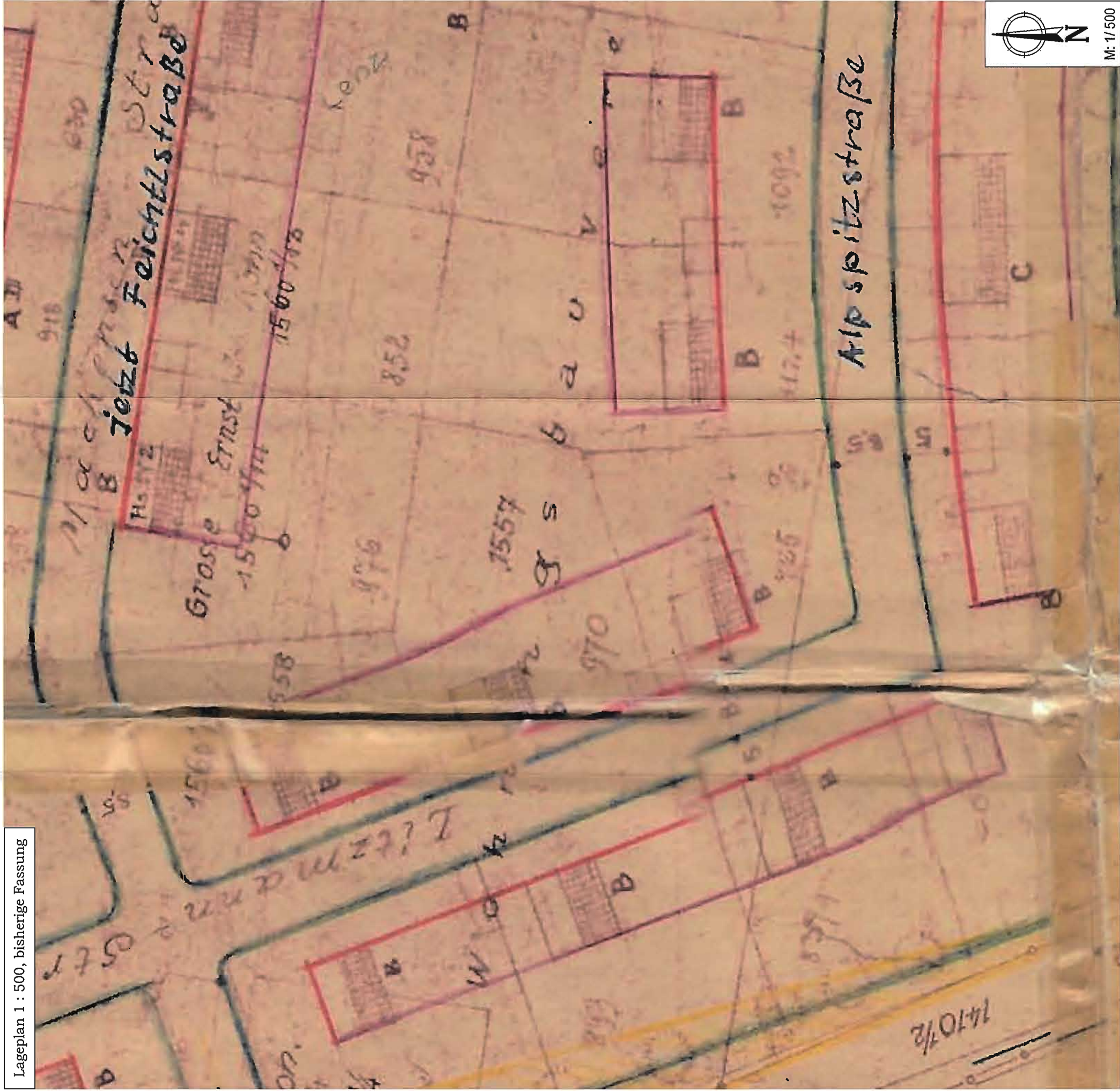
Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Spitzbreiten“ in der jeweils gültigen Fassung weiter aufrecht erhalten.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungsatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbauamt Weilheim, 04.07.2019
redaktionell geändert 17.09.2019

Andrea Poppelt
Stadtbauamtsleiterin



Verfahrensvermerke zur
7. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes „Spitzbreiten“

Gemarkung Weilheim i.OB

in der Fassung vom 04.07.2019
redaktionell geändert 17.09.2019

Der Änderungsplan wurde den
betroffenen Trägern öffentlicher
Belange und den Nachbarn jeweils
am 08.08.2019 zur Stellungnahme
zugeleitet.

Weilheim, den 30. Sep. 2019

Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim, den 30. Sep. 2019

Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim, den 30. Sep. 2019

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB vom 03. Okt. 2019 Nr. 2, womit die Änderung Rechtskraft erlangt. Der geänderte Bebauungsplan wird im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.