

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEBIET "SPITZBREITEN",  
IM BEREICH ZWISCHEN WEINHART-, KROTTENKOPF-, HECHENBERG-  
UND KREUZECKSTRASSE, WEILHEIM**

Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen), Art. 91 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), diesen Bebauungsplan als Satzung.

Mit Erlaß dieses Änderungsplanes als Satzung verliert der bisherige Teilbaulinien- und Teilbebauungsplan für das Gebiet "Spitzbreiten" im Bereich zwischen "Weinhart-, Krottenkopf-, Hechenberg- und Kreuzeckstraße" seine Rechtkraft.

- 1.0 FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**
- Grenze des Geltungsbereiches
  - Reines Wohngebiet
  - Baugrenze
  - Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
  - Öffentliche Verkehrsflächen
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes
  - Bezeichnung von Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen, z.B. A
  - Abweichungen von Abstandsflächen nach Art. 7, Abs. 1 BayBO (BauRand)
  - Firstrichtung
  - Satteldach
  - Walmdach
  - Walmdach oder Satteldach
  - 1 Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - Dachgeschosse/Bauhaus im Rahmen der BayBO möglich (kein Vollgeschoss)
  - Zu ersichtender Baumbestand
  - Maßstab z.B. 9,0 m
  - Garagen und Nebengebäude
  - Sichtverhältnisse über 80 cm Höhe unzulässig Einzelbauten mit Kronenansatz über 2,5 m Höhe zulässig
  - 2.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
  - Bestehende Wohn- und Nebengebäude
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Aufzuhobende Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
  - Flurstücknummer z.B. 1564
  - Abbruch vorh. Wohn- u. Nebengebäude
  - Vorgeschlagene Begrenzungslinie der Baukörper
  - Vorgeschlagener Baukörper für Garagen

**BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000**

ARCHITEKT: ROLF ZASKA  
MARIENPLATZ 10  
82362 WEILHEIM  
WEILHEIM DEN 11.10.1993  
GEÄNDERT:  
WEILHEIM DEN 22.03.1994

- 3.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
    - 3.1.1 Das Bauland ist als reines Wohngebiet WR 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 Soweit Flächen für Garagen u. Nebengebäude an Grundstücksgrenzen stoßen, ist Grenzbebauung festgesetzt.
    - 3.1.4 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Baugrenzen und den nachfolgenden Festsetzungen.
    - 3.1.5 Die Grundform der Wohngebäude muß ein Rechteck bilden, wobei die längere Seite mindestens 1/3 größer als die kürzere Seite ausgeführt werden muß. Die gilt nicht für Wohngebäude mit Einzelbaufestsetzungen.
    - 3.1.6 Gebäudevorsprünge an der Südseite sind zulässig, sofern diese mind. 2,00 m von der Giebelaußenkante abgesetzt sind und nicht mehr als 1,50 m tief ausgeführt werden. Das Hauptdach ist über diese Gebäudevorsprünge abzuschleppen.
    - 3.1.7 Dachgeschosse können nach den Bestimmungen der BayBO unter Einhaltung der max. Geschosflächenzahl ausgebaut werden.
    - 3.1.8 Erdgeschossige Wintergärten können die Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten, sofern die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung eingehalten werden.
  - 3.2 Gestaltung der Gebäude und Gebäudehöhen**
    - 3.2.1 Die Oberkante Fußboden darf max. 45 cm über der Oberkante Straßenniveaus liegen. Das Gelände ist mindestens auf die Höhe der Giebelaußenkante aufzufüllen. Davon unberührt bleiben bestehende Gebäude.
    - 3.2.2 Die Fassaden sind als Putzfassaden in lichten Farbtönen auszuführen. Senkrechte Holzschalungen als Fassadenbekleidungen in lichten Grau- u. Brauntönen sind zulässig. Die Verwendung anderer Materialien, wie z.B. sog. Zierputze, grelle Farbtöne, Kunststoffe, Metall- oder zementgebundene Platten, Strohballen, Glasbausteine oder ähnliche Baustoffe sind untersagt.
    - 3.2.3 Die Dachflächen sind einheitlich mit Ziegeln, oder dunkel eingefärbten Ziegeln bzw. gefärbten Betondachplatten einzudecken. Dächer von Anbauten sind den Bestand anzugleichen.
    - 3.2.4 Blechdächer sind einheitlich in Titanblech oder Kupferblech auszuführen. Diese sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig.
    - 3.2.5 Liegende Dachgauben sind bis max. 0,80 m Glasgröße zugelassen, jedoch pro Dachfläche max. 2 Stück.
    - 3.2.6 Stehende Dachgauben, zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen, sind als Einzelgauben ab 35° Dachneigung zulässig. Das max. Außenaußmaß beträgt 1,25 m in der Breite und 1,40 m in der Höhe, gemessen an der Vorderkante der Gaube bis CR Traufe. Pro Dachfläche Traufenseite sind max. 1 Gaube zulässig. Die Dachgauben sind in Dachneigung und Dachform dem Hauptdach anzugleichen. Segmentbogengauben sind ebenfalls zugelassen. Gauben mit ausklappbaren Balkonen sind nicht zulässig.
    - 3.2.7 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.
    - 3.2.8 Trennwände zwischen Terrassen können in einer max. Länge von 2,50 m und einer Höhe von max. 1,80 m errichtet werden. Als Baustoffe hierzu sind nur Holz und verputzte Mauerflächen zulässig. Die Trennwände sind mittels Spalier- oder selbstklimmender Pflanzen zu begrünen.

- 3.3 Einzelfestsetzungen für Wohngebäude**

**BAUGEBIET A**

  - 3.3.1 Maximale Geschosflächen:  
I GFZ max. = 0,18  
II + D GFZ max. = 0,35
  - 3.3.2 Satteldächer, Dachneigung 27°-35°. Kein Kniestock zulässig.  
Die Dachüberstände an der Trauf- und Giebelseite dürfen max. 80 cm betragen. Bei überlappenden Balkonen an der Giebelseite darf der Dachüberstand max. 1,50 m betragen.

**BAUGEBIET B**

  - 3.3.1 Maximale Geschosflächen:  
II + D GFZ max. = 0,50
  - 3.3.2 Walmdächer Traufe, Dachneigung 48°-55°. Kein Kniestock zulässig.  
Die Dachüberstände an der Traufseite dürfen max. 40 cm betragen.  
Die Dachüberstände von Anbauten an die bestehenden Gebäude ist zulässig. Die Breite darf max. 50% der Traufbreite betragen.  
Die Dachneigung, Dachdeckung und Dachform ist, wie beim Hauptgebäude festgesetzt, auszuführen.
- 3.4 Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude**
  - 3.4.1 Allgemeines:  
Garagen und Nebengebäude sind in Bezug auf Dachdeckung und Putz dem Hauptgebäude anzugleichen. Zulässig sind nur Holztor-, Wellblech- u. Asbestzementgaragen sind nicht gestattet.
  - 3.4.2 Die nach den Richtlinien des Landkreises Weilheim-Schongau, in der jeweils gültigen Fassung, neu zu errichtenden Garagen, sind innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen, mit dem gemäß BayBO erforderlichen Stauraum von mind. 5,00 m, zu errichten.
  - 3.4.3 Benachbarte Garagen und Nebengebäude an der Grenze sind in gleicher Flucht, Tiefe und einheitlicher Bauweise zu errichten und einander anzugleichen. Die Dachflächen müssen in einer Ebene liegen.
- 3.5 Einzelfestsetzungen für Garagen und Nebengebäude**

**BAUGEBIET A**

  - 3.5.1 Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen bzw. innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und gemäß der BayBO zulässig.
  - 3.5.2 Satteldach, Dachneigung 27°-35°. Kein Kniestock zulässig.  
Dachdeckung wie Hauptgebäude.

**BAUGEBIET B**

  - 3.5.1 Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen oder als Grenzgaragen bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gemäß BayBO an der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.  
Bereits vorh. Garagen bleiben davon unberührt.
  - 3.5.2 Walmdach, Dachneigung 27°-35°. Kein Kniestock zulässig.  
Dachdeckung wie Hauptgebäude.
- 3.6 Festsetzungen für Stellplätze**
  - 3.6.1 Stellplätze müssen mindestens 5,00 m tief sein und dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden.  
Vor Garagen und Grundstückszufahrten darf ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe nicht eingezäunt werden (zurückgesetzte Toranlage).
  - 3.6.2 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Richtlinien für Kfz-Stellplätze im Landkreis Weilheim-Schongau.
  - 3.6.3 Die Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauart zu befestigen (Kein Asphalt oder Belage auf Betonplatte).
- 3.7 Einfriedungen**
  - 3.7.1 Zäune sind als max. 1,00 m hohe Holzzaune auszuführen. Diese sind aus senkrechten oder diagonal gekreuzten Holzlatten oder Hartholz zu errichten.
  - 3.7.2 Für Zäune ist die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- oder Strohballen, Kunststoffplatten, sowie von Granitsteinen oder ähnlichem untersagt.
  - 3.7.3 Sockel für Gartenzäune sind unzulässig.

- 4.0 GRÜNDUNG**
- 4.1 Grundstücksflächen, die nicht bebaut werden und die nicht als Stellplatz festgesetzt sind, bzw. nicht als Zugänge und Zufahrten benötigt werden, müssen gärtnerisch angelegt werden.
  - 4.2 Die Garten- und Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu begrünen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für die 150 m<sup>2</sup> Fläche der Baugrundstücke ist mindestens ein Baum an geeigneter Stelle zu pflanzen.
  - 4.3 Baumarten (Vorschlagliste):  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Betula pendula - Sand- oder Weißbirke  
Juglans regia - Walnussbaum  
Populus tremula - Zitterpappel  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Zu pflanzen sind Hochstammarten. Der Stammumfang muß bei der Pflanzung 12 - 14 cm, gemessen in 1 m Höhe von natürlichen Gelände, betragen.  
sowie wahlweise auch Obstbaum-Hochstämme (Vorschlagliste)  
Rheinischer Bohnapfel  
Wettlinger Traubenapfel  
Oberösterreichischer Weinbirne
  - 4.4 Nicht zulässige Bepflanzung:  
Die Anpflanzung von Thujenhecken
  - 4.5 Das Aufstellen von Werbeanlagen, oberirdischen Lagerbehältern, Tanks, Wohnwagen, Booten etc. im Freien ist untersagt.
- Hinweise:** Bei der Bemessung der Dachkonstruktion ist eine Schneelast von 1,06 kN/m<sup>2</sup> bezogen auf die waagrechte Grundfläche, zugrunde zu legen.
- VERFAHRENSHINWEISE:**
- 170
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der 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 Sinne der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 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 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 Sinne der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 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 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 Sinne der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 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 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 Sinne der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 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 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 Sinne der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 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.