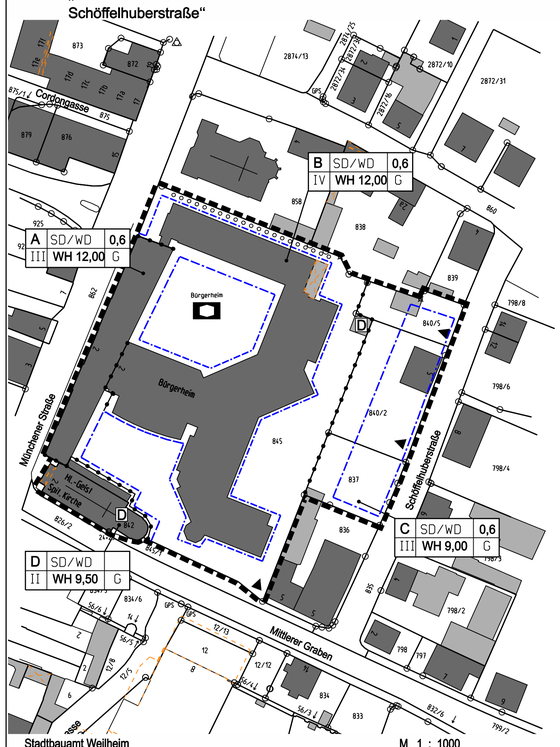
„Münchenerstraße / Mittlerer Graben / Schöffelhuberstraße“



Stadtbauamt Weilheim

M 1 : 1000

angefertigt: 25.01.2005
ergänzt: 12.04.2005, 25.07.2005

2. Festsetzungen durch Text:

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Das Bauland wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ festgesetzt.

2.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Planteil angegebene maximale GRZ für Hauptgebäude und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO). Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl werden gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Flächen von Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht angerechnet.

2.1.3 Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten, können aber an eigens dafür ausgewiesenen Gebäudeseiten aus besonderen städtebaulichen Gründen unterschritten werden.

2.1.4 Im gesamten Baugebiet wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.1.5 Im gesamten Baugebiet sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

2.1.5.1 Festsetzungen für Gebäude in Baugebiet **A**:
Drei Vollgeschosse als Höchstmaß, Dachgeschoßausbau im Rahmen der BayBO zulässig, Höchstmaß der Wandhöhe (OKFFB EG / Dachhaut) = 12,00 m.

2.1.5.2 Festsetzungen für Gebäude in Baugebiet **B**:
Vier Vollgeschosse als Höchstmaß, Dachgeschoßausbau im Rahmen der BayBO zulässig, Höchstmaß der Wandhöhe (OKFFB EG / Dachhaut) = 12,00 m.

2.1.5.3 Festsetzungen für Gebäude in Baugebiet **C**:
Drei Vollgeschosse als Höchstmaß, Dachgeschoßausbau im Rahmen der BayBO zulässig, Höchstmaß der Wandhöhe (OKFFB EG / Dachhaut) = 9,00 m.

2.1.5.4 Festsetzungen für Gebäude in Baugebiet **D**:
Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, Dachgeschoßausbau im Rahmen der BayBO zulässig, Höchstmaß der Wandhöhe (OKFFB EG / Dachhaut) = 9,50 m.

2.2 Stellplätze und Garagen

2.2.1.1 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils geltenden Stellplatzverordnung der Stadt Weilheim i.OB.

2.2.2 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Verfahrensvermerke

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften – wie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, über die Begründung und den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie zur Beschlussfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens –, eine Verletzung des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.08.2005 bis 06.10.2005 im Rathaus öffentlich ausgelegt. — Weilheim, den 07.10.2005

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.10.2005 Nr. Ö 81/2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. — Weilheim, den 07.11.2005

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Der Bebauungsplan wird samt Begründung, Umweltbericht und der abschließenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. — Weilheim, den 07.11.2005

Markus Loth
1. Bürgermeister

Einfacher Bebauungsplan für das Gebiet

„Münchnerstraße / Mittlerer Graben / Schöffelhuberstraße“

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4 sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches(BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Festsetzungen durch Planzeichen:

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich

SO 1.2 Sondergebiet „Altersheim“

1.3 sozialen Zwecken dienende Gebäude

IV 1.4 z.B. vier Vollgeschosse als Höchstmaß

1.5 Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

D 1.6 Einzeldenkmal

SD / WD 1.7 Satteldach / Walmdach

1.8 Baugrenze

WH 12,00 1.9 Höchstmaß der Wandhöhe (OKF EG – Dachhaut)

0,6 1.10 maximale Grundflächenzahl für Hauptgebäude

G 1.11 geschlossene Bauweise

1.12 Grundstückseinfahrt

1.13 Abweichung von den Abstandsflächen

2.3 Immissionsschutz

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen sind übergeordnete Räumlichkeiten (Wohn-, Schlaf-, Aufenthaltsräume u.ä.) möglichst nicht zur Münchener Straße hin zu orientieren. Sofern dies nicht möglich ist, sind die übergeordneten Räumlichkeiten entlang der Münchener Straße mit Schallschutzfenstern und mechanischen Lüftungen, die die Frischluft an der Ostseite des Gebäudeteils ansaugen, auszurüsten.
Übergeordnete Räumlichkeiten an der Gebäudenordseite (bis zu einem Abstand von 42 m zur Straßenmitte) sowie entlang des Mittleren Grabens sind mit Schallschutzfenstern und mechanischen Lüftungen auszurüsten.

3. Hinweise

3.1 Die Schneelast ist mit 1,06KN/m2, bezogen auf die waagerechte Grundfläche zu berechnen.

3.2 Kabelverteilerschränke sollen vorderbündig zur Gehsteigkante aufgestellt werden.

3.3 Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) sowie die Einhaltung der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

3.4 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen oder den versiegelten Grundstücksflächen soll anstelle von einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte vorrangig möglichst breitflächig und oberflächennah versickert werden.
Hierzu wird auf die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung- NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) hingewiesen.

3.5 Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens (Beispiele):
<u>Passive Energiesparsysteme:</u>
- Kompakte Bauweise
- Erhöhter Wärmeschutz
- Verwendung von regenerativen Energien
- Solarthermie zur Brauchwassererwärmung und Heizkreisunterstützung
- Photovoltaik im Dach

Planfertigung:

Stadtbauamt Weilheim
Admiral-Hipper Str. 20
82362 Weilheim i. OB

Weilheim 25.07.2005

Wolfgang Frank, Stadtbaumeister

Stadt Weilheim i.OB

Einfacher Bebauungsplan

„Münchener Straße/Mittlerer Graben/Schöffelhuberstraße“

M 1:1000

Weilheim i.OB, den 25.01.2005
geändert: 12.04.2005
25.07.2005

Planfertiger:

Stadtbauamt Weilheim i.OB
Wolfgang Frank
Stadtbaumeister