



HÖHENSCHEMA FÜR DAS TEILGEBIET C STRASSESEITIG M. = 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- 0.10 **Art der baulichen Nutzung:**
Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Flächen werden nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden ausdrücklich ausgeschlossen. Für das Teilgebiet B wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 7 BBauG festgesetzt, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.
- 0.20 **Mass der baulichen Nutzung:**
Die höchstzulässige GFZ ist für die einzelnen Teilgebiete festgesetzt und im Plan dargestellt. Im Teilgebiet C sind pro Einzelgrundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig. Im Teilgebiet A sind zulässig max. 32 WE. Im Teilgebiet B sind zulässig max. 50 WE. Im Teilgebiet D sind zulässig max. 34 WE. Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl ist das jeweilige Baugrundstück maßgebend. Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl ist die im Baugrundstück im Sinne des § 19, 20 BauNVO ist die im Teilgebiet C festgesetzte Gesamtnettogrundstückfläche (siehe Ziff. 6.16). Nicht massgeblich ist daher der privatrechtliche Grundstücksbegriff. Dachausbauten sind nur möglich unter Einhaltung der GFZ und der BayBO (bei Reihenmittelhäusern unzulässig).
- 0.30 **Bauweise:**
Im Teilgebiet A, B, C, D geschlossene Bauweise nach Ziff. 3.02. Im Teilgebiet E offene Bauweise. Es sind nur Doppelhäuser nach Ziff. 3.04 zulässig. Im Teilgebiet F offene Bauweise nach Ziff. 3.03.
- 0.40 **Baugestaltung:**
Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.01, 2.02, 2.03, 2.04, 2.05.
Dachform: Satteldächer oder gegeneinander versetzte Pultdächer, oder Walmdächer
Firnstrichtung: siehe Planeintrag
Dachneigung: 26° - 32° in den Teilgebieten A, B, C, D, werden nur einheitliche Dachneigungen zugelassen; oder Walmdächer 15° - 22°
Dachdeckung: Ziegeldächer oder Betonpfannen, naturrot.
Dachgauben und Dachanschnitte: unzulässig
Kniestock: unzulässig. Im Teilgebiet F bei erdgeschossigen Bauten max. 50 cm zulässig, desgl. im Teilgebiet C, soweit sich aus der Höhenversteigerung der Baukörper ein solcher ergibt. Bei diesem Mass ergibt sich keine Höhenversteigerung! (siehe Grunderwerb)
Gestaltung der Baukörper: Das Höhenschema ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
Teilgebiet E: Die jeweiligen Haushälften bei den Doppelhäusern sind gestalterisch aufeinander abzustimmen (Wandfluchten, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung etc.). Dies gilt ebenso für die aneinandergrenzenden Garagen.
Teilgebiet C, F: Die Traufseite der Gebäude muss mind. 25% länger sein als die Giebelseite. Die Breite der Giebelseite wird auf max. 13,0 m begrenzt.
Solaranlagen: sind auf einer Dachhälfte, der Traufe zugeordnet, zulässig. Grösse max. 1/3 dieser Dachflächenhälfte.
- 0.41 **Fassaden:**
Putzfassaden. Für Einzelbauteile ist die sinnvolle Verwendung von Naturholz, Naturstein, Sichtbeton zulässig. Glatte Farbgebungen sind untersagt. Farbgestaltungslinien sind dem Stadtbauamt zur Prüfung vorzulegen. Die Verwendung von farbig transparenten, glatten oder gewellten Kunststoffplatten, Ornamentsteinen, Glasbausteinen etc. als Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig. Ebenso die Verwendung von Asbestzement-, Kunststoff- oder Metallplatten als Fassadenverkleidung.
- 0.50 **KFZ-Stellplätze und Garagen:**
Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Stellplatzrichtlinien des Landkreises Weilheim - Schongau.
Für die Teilgebiete A, B und D werden Tiefgaragen festgesetzt (s. Ziff. 6.06). Die Stellplätze für den Eigenbedarf sind in Tiefgaragen nachzuweisen.
Die Besucherstellplätze sind nach den Ausweisungen im Bebauungsplan oberirdisch auf eigenem Grundstück auszuweisen. In den anderen Teilgebieten ist vor Garagen ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten.
Für das Teilgebiet C gilt:
In jede Hauseinheit ist eine Garage im Hauskörper einzubauen.
Teilgebiet E: Angebaute Garagen, Satteldach siehe Ziff. 3.05 bzw. Pultdach siehe Ziff. 3.06. Die Dachneigung ist der des Hauptgebüdes anzupassen.
Teilgebiet F: Garagen sind unter Einhaltung der BayBO innerhalb und ausserhalb der Baugrenzen zulässig.
Die im Teilgebiet C eingebauten Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Berechnung der GFZ nach § 21a Abs. 4/3 BauNVO unberücksichtigt.
- 0.51 **Nebenanlagen:**
Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige und gasförmige Stoffe ist unzulässig, ebenso das Lagern von gewerblichem Gut.
Das dauernde Abstellen von Wohnwagen ist untersagt.
- 0.52 **Grünflächen:**
Siehe Grünordnungsplan. Der Grünordnungsplan vom 10.7.81, geändert am 5.11.81 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 0.53 **Für die Errichtung der verkehrsberuhigten Zone nach § 42 Abs. 4a StVO ist der Detailplan "Verkehrsberuhigte Zone" vom 5.11.81 verbindlich und Bestandteil des Bebauungsplanes.**

- 0.60 **Einfriedigungen:**
Teilgebiet A, B, D: unzulässig
Teilgebiet C u. E: Zone nach planlichen Festsetzungen nach Ziff. 6.07; Zwischenzone zwischen den Baugrenzen zu öffentl. Verkehrsflächen, z. B. 1,5 m, 6,5 m, 1,5 m, 6,0 m
Teilgebiet F: (SVA) Maschendrahtzaun, H = 80 cm, hinterpflanzt. Bepflanzung siehe Ziff. 6.15.
 - 0.70 **Versorgung und Entsorgung:**
Städtliche Gebäude sind an die zentrale Wasser- und Abwasseranlage anzuschliessen. Die anfallenden Abwässer sind der städtischen Kanalisation zuzuführen.
Stromleitungen sind zu verkabeln. Antennenanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen. Die Teilgebiete A, B, D, E dürfen nur eine Gemeinschaftsantenne erhalten. Das Teilgebiet C max. drei. Im Teilgebiet F sind Einzelanlagen zulässig.
- ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN:**
- 1.0 **Art der baulichen Nutzung:**
 - 1.01 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - 2.0 **Mass der baulichen Nutzung:**
 - GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl z. B. 0.80
 - 2.01 2 Vollgeschosse zwingend, Satteldach oder gegeneinander versetzte Pultdächer, verbindliche Firnstrichtung des Hauptkörpers.
 - 2.02 3 Vollgeschosse zwingend, sonst wie 2.01
 - 2.03 4 Vollgeschosse zwingend, sonst wie 2.01
 - 2.04 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, sonst wie 2.01
 - 2.05 2 Vollgeschosse zwingend 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze im abgegrenzten Bereich, sonst wie 2.01.
 - 3.0 **Bauweise, Baugrenzen:**
 - 3.01 Baugrenze
 - 3.02 g geschlossene Bauweise
 - 3.03 e offene Bauweise
 - 3.04 nur Doppelhäuser zulässig
 - 3.05 SD Satteldach
 - 3.06 PD Pultdach
 - 4.0 **Verkehrsflächen:**
 - 4.01 öffentliche Strassen- u. Verkehrsflächen
 - 4.02 öffentliche Durchfahrten mit Überbaurecht, li. Höhe mind. 3,50 m
 - 4.03 öffentlich rechtlicher Fussweg
 - 4.04 öffentlich rechtlicher Fussweg mit Überbaurecht. Lichte Durchgangshöhe mind. 2,50 m.
 - 4.05 öffentlich rechtliche Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Zone nach § 42, Abs. 4a StVO
 - 4.06 Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.
 - 6.0 **Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:**
 - 6.01 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 6.02 Teilgebiete
 - 6.03 private Stellplätze
 - 6.04 Garagen, Einfahrt in Pfeilrichtung
 - 6.05 Einfahrtrichtung in Garagen, die im Hauskörper eingebaut sind.
 - 6.06 Tiefgaragenbereich
 - 6.07 Einfriedungen nach Ziff. 6.06
 - 6.08 Ausnahme Abstandsflächen
 - 6.09 Kinderspielfeld als Gemeinschaftsanlage Art. 69 BayBO
 - 6.10 privater Kinderspielfeld
 - 6.11 Grenze unterschiedlicher Nutzung
 - 6.12 Grenze Teilgebiete
 - 6.13 Rampe
 - 6.14 Trafostation
 - 6.15 Sichtflächen sind von Bebauung u. Bepflanzung über 1 m freizuhalten. Hochstämme zulässig.

- 6.16 Umgranzung des Baugrundstückes zur Ermittlung der GFZ im Teilgebiet C.
 - 6.17 Masszahlen für Strassen, Wege, Gehsteige und Abstände der Baugrenzen zu öffentl. Verkehrsflächen, z. B. 1,5 m, 6,5 m, 1,5 m, 6,0 m
 - 6.18 Masszahlen für Höhenversteigerung der Traufen, z. B. gleich oder grösser als 0,50 m.
 - 6.19 Massangaben lichte Durchfahrtsbegrenzung, Durchgangshöhe, z. B. gleich oder grösser als 3,50 m.
- 7.0 Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise:**
- 7.01 vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - 7.02 vorhandene Grundstücksgrenzen
 - 7.03 1040 Flurstücknummer z. B. 1040
 - 7.04 bestehende Wohngebäude
 - 7.05 bestehende Nebengebäude
 - 7.06 vorgeschlagene Baukörper
- Hinweise:**
Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bis zum Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tage dieser Bekanntmachung.
- BEBAUUNGSPLAN**
„Südl. der Geistbühlstrasse“
WEILHEIM OB.
- Die Stadt Weilheim i. OB. erlässt auf Grund §§ 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan diesen Bebauungsplan als Satzung:
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäss § 2 Abs. 6 BBauG vom 16.12.82 bis 13.01.83 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- Weilheim, den 20.01.82
...
1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäss § 2 Abs. 6 BBauG erneuert im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- Weilheim, den 16.09.82
...
1. Bürgermeister
- Die Stadt Weilheim i. OB. hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.10.82, Nr. 263/82... den Bebauungsplan gemäss § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
- Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 12.11.82, Nr. 222/82, gemäss § 11 BBauG genehmigt. (177-344/82)
- München, den ...
...
i. A. A. A. A.
- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom ... bis ... im Rathaus gemäss § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am ... durch Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
- Weilheim, den 21.02.1983
...
1. Bürgermeister
- Murnau, den 15.06.1981
geändert: 30.06.1981
geändert: 5.11.1981
geändert: 25.01.1982
geändert: 10.03.1982 7.7.1982
- Der Planverfasser: