

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „PARADEISSTRASSE“

PRÄAMBEL

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-MaßnahmenG), 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) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

(WA) „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 der BauNutzungsverordnung - BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(II) + D 2 Vollgeschosse zwingend, Dachgeschossausbau möglich nach BayBO, aber kein Vollgeschöß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze

o offene Bauweise

← verbindliche Firstrichtung

— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich

öffentlicher Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt

Tiefgaragenrampe mit Einhausung

Maßzahlen, z.B. 5 m

Sichtdreieck, Schenkellänge 15 x 50 m

Flächen für Stellplätze

Flächen für Tiefgarage

5. Grünflächen und Anpflanzungen

private Grünfläche

anzupflanzende Bäume

anzupflanzende Sträucher

privater Spielplatz

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

2892 Flurstücknummer

vorgeschlagener Baukörper

vorhandene Grundstücksgrenzen

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Flächen werden nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei behinderungsfreundliche Wohnungen im Sinne der DIN 18 025 „Barrierefreie Wohnungen“ auszuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Ausweisung der Baugrenzen, die Gebäudehöhen und durch die nachfolgenden Festsetzungen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 Bau NVO ist zulässig für folgende untergeordnete Bauteile und Vorbauten sowie untergeordnete und unbedeutende bauliche Anlagen, sofern diese unselbstständig sind, vor die Außenwände nicht mehr als 1,5 m vortreten und die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBo eingehalten werden: Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen, Erker, Balkone, Pergolen, Sichtblenden, Veranden, Wintergärten, Eingangüberdachungen, Windfänge und Außenkamine.

4. Baugestaltung

Dachform: Satteldach oder abgesetztes Pultdach

Dachneigung: 30°

Dachgauben: unzulässig

Höhenlage der Gebäude: OK FB Eingang 30 cm über Gehsteig bzw. Fußgängerbereich

Kniestock: unzulässig bei Satteldach zulässig auf einer Seite bei Pultdach, max. 1,00 m Höhe

Wandhöhe: bei Satteldach max. 6,50 m gerechnet von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Fassaden: als Putzfassaden für Einzelbauteile ist eine Verwendung von Sichtbeton, Holz, Metall zulässig. Für Balkone ist die Verwendung von Kunststoffplatten, Strohmatzen, Ornamentsteinen, Plastikfolien unzulässig.

5. KFZ-Stellplätze, Garagen

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim.

Tiefgaragen dürfen einschließlic zu bepflanzen der Aufschüttung nicht über OK derzeit vorhandenem Gelände herausragen.

Die Tiefgaragenrampe ist mit Überdachung auszuführen. Die Brüstungen entlang der Rampe sind massiv auszuführen. KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.

6. Nebenanlagen

Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige und gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.

Das Aufstellen von Wohnwagen ist untersagt.

Räume zur Lagerung von Müll sind in den Kellergeschossen bzw. abgetrennten Räumen in den Tiefgaragen feuersicher unterzubringen.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur gegenüber privaten Grundstücken als geschnittene Hecken mit max. 1 m Höhe erlaubt.

8. Bepflanzungen innerhalb des Sichtdreiecks

Anpflanzungen und andere sichtbehindernde Anlagen dürfen das Maß von 0,8 m, gemessen ab OK Fahrbahn nicht überschreiten. Bäume sind nur mit einer Kronenunterkante von mind. 2,0 m gestattet.

D) FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

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.

2. Die Garten- und Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserfertigung der Gebäude zu begrünen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

3. Im Bereich der Kinderspielfläche dürfen nur Pflanzen verwendet werden, die nicht in der Giftpflanzenliste aufgeführt werden.

4. Die im Plan dargestellten Bäume und Pflanzflächen stellen die Mindestbegrünung dar.

5. Alle öffentlichen Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg, verkehrsberuhigter Bereich) sind als unversiegelte Fläche auszubilden in Form von Pflasterflächen mit breiter Fuge, wasserdurchlässigem Betonstein, Rasenfugenpflaster bzw. Rasengittersteine, usw. Die Bodenbeläge müssen eine Wasserdurchlässigkeit von mindestens 50 % haben.

6. Die Überdeckungen der Tiefgaragen sind als Grün- bzw. Pflanzflächen auszuführen.

6.1 Die Abmauerungen der Tiefgaragenrampe sind mit Begleitgrün vorzupflanzen.

7. Es können auch wahlweise Obstbaum-Hochstämme folg. Arten und Sorten gepflanzt werden:

7.1 Rheinischer Bohnapfel
Wettlinger Traubenapfel
Oberösterreichischer Weinbime

8. Für die durch Planzeichen festgesetzten anzupflanzenden Sträucher sind folgende Arten zulässig: (Mindestpflanzgröße 60 cm, Pflanzabstand maximal 1,0 x 1,0 m.)

- 8.1 Acer campestre - Feldahorn
- Amelanchier laevis - Felsenbirne
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Ligustrum vulgare - gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum - gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Rosa cania - Hundsröse
- Symphoricarpos chen. - Schneebeere
- Viburnum lantana - wolliger Schneeball
- Spiraea arguta - Brautspiere
- Spiraea vanhouttei - Prachtspiere
- Stephanandra incisa - Kranzspiere

9. Als Begleitgrün für Fuß- und Radwege sind zulässig:

- Potentilla - Fingerstrauch
- Ligustrum vulgare „Lodense“ - niedrige Liguster
- Cotoneaster - Strauchmispel
- Buxus - Buchsbaum

10. Nicht zulässige Bepflanzung:
Die Anpflanzung von Thujahecken ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig. Ebenso sind Gehölze mit landschaftsfremdem Wuchs, z.B. Säulen- und Hängeformen, nicht zulässig.

E) HINWEISE

1. Hinweise durch Text

1.1 Schneelast ist mit 1,06 KN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen. Auf den Baugrundstücken ist mit höheren Grundwasserständen zu rechnen. Die Keller sind daher in wasserdichter Bauweise auszuführen. Es sind nur blockweise Gemeinschaftsantennen zulässig.

1.2 Das Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück in den Untergrund versickern. Die Aufteilung der Flächen ist dabei so vorzunehmen, daß eine gebündelte Versickerung vermieden wird.

1.3 Kabelverteilerschränke sind bündig mit der Gehweghinterkante in die Umzäunungen einzubauen.

1.4 Der Fuß- und Radweg zwischen Zöpfstraße und Schießstattweg ist als Feuerwehrezufahrt nach DIN 814090 zu errichten.

2. Hinweise für die Grünordnung

2.1 Für Grünflächen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit dem Baugesuch einzureichen. Die Anlagen sind nach diesem Plan zu bepflanzen

2.2 Um eine möglichst artenreiche, bunte Eingrünung an den Rändern des Baugebietes und zur Nachbarschaft hin zu erreichen, wird empfohlen, immer mehrere der hier vorgeschlagenen Gehölzarten in bunter Mischung zu verwenden.

2.3 Alle Freiflächen sollen als biologisch aktive Flächen angelegt werden (z.B. Kiesdecken, Pflasterfugensteine, Schotterterrassen, Pflanzflächen u.a.). Die Befestigung (Versiegelung) ist auf ein unumgänglich notwendiges Maß zu begrenzen.

2.4 Für die durch Planzeichen im Standort festgesetzten Bäume sind folgende Arten zulässig:

- 2.4.1 Baumartenliste (Auswahl)
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Sand- oder Weißbirke
Juglans regia - Walnußbaum
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Vogelbeerebaum
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche

2.4.2 Zu pflanzen sind Hochstammsorten. Der Stammumfang muß bei der Pflanzung 12 - 14 cm - gemessen in 1 m Höhe vom natürlichen Gelände - betragen.

F) VERFAHRENSHINWEISE

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - wie 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 Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens - 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 gem. § 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.

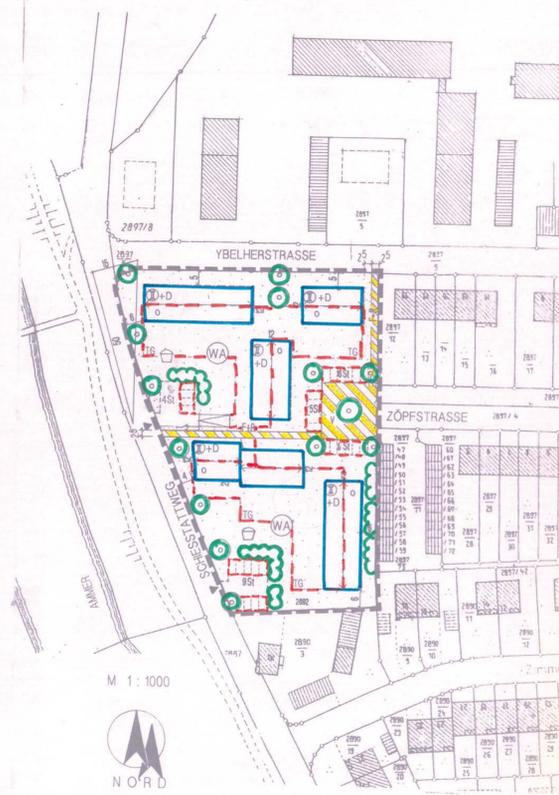
Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG vom 01.04.97 bis 02.05.97 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Weilheim i. OB, 07.05.97
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i. OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.06.97 Nr. 057/97 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Weilheim i. OB, 24.06.97
1. Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau angezeigt. Weilheim i. OB, 22.10.97
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 20.10.97 im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan wurde am 20.10.97 durch Amtsblatt bekanntgemacht. Weilheim i. OB, 22.10.97
1. Bürgermeister



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

DER STADT WEILHEIM FÜR DAS GEBIET

„ PARADEISSTRASSE “

Teilbereich östlich des Schießstattweges

und südlich der Ybelherstraße



Stand: 01.07.1996
geändert: 17.10.96
geändert: 30.01.97
" 05.10.97

A.NR. 9501
Z.NR. 6
01.07.1996

Planfertiger:

Bebauung: Grünordnung:

Dipl. Ing. Michael Chowanetz
Architekt
Kaltenmooserstraße 38
82362 Weilheim

Dipl. Ing. FH Fritz Bachmann
Garten- und Landschaftsbauer
Römerstraße 71
82362 Weilheim