2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „PARADEISSTRASSE“

PRÄAMBEL

Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), 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 (PlanzV) 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 2 Vollgeschosse zwingend, Dachgeschoßausbau möglich nach BayBO, aber kein Vollgeschoß

I Garagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze

verbindliche Firstrichtung / Satteldach

Pultdach (Garagen)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

F+R öffentlicher Fuß- und Radweg

F öffentlicher Fußweg

V öffentliche Verkehrsfläche

ö.E. öffentl. gewidmeter Eigentümerweg

F privater Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt/Ausfahrt

Tiefgaragenrampe mit Einhausung

-- 5 -- Maßzahlen, z.B. 5 m

Sichtdreieck, Schenkellänge 10 x 40 m

ST/GA Flächen für Stellplätze u. Garagen

TG Flächen für Tiefgarage

5. Grünflächen und Anpflanzungen

private Grünfläche

anzupflanzende Bäume

anzupflanzende Sträucher

Spielplatz + Begegnungsplatz als Gemeinschaftsanlage gem. Art. 8 BayBO

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

2892 Flurstücknummer z.B. 2892

vorgeschlagener Baukörper

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksteilung

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise

10.VÄ

Über die Baugrenzen hinaus sind erdgeschossige verglaste Wintergärten in leichter Holz- oder Metallkonstruktion bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m, max. auf die gesamte Hausbreite zulässig.
Abstand 3 m zur Grenze.

Reihenhäuser müssen eine min. Achsbreite von 5,50 m, Doppelhäuser eine min. Achse von 6,50 m aufweisen.

4. Baugestaltung

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 35 °

Dachdeckung: naturrote Pfannen

Dachaufbauten: zulässig, je Hausdachhälfte max. 2 Satteldach-Gauben. Je RH-Zeile muß die Gaubenanzahl je Haus gleich sein. Außenbreite 1,25 m, Höhe 1,45 m von traufseitiger Dachfläche bis Dachknick. Dacheinschnitte, Dachhäuser und Wiederkehren sind unzulässig.
Dachneigung und Dachdeckung wie Haupthaus, Verblechung möglich.

Höhenlage der Gebäude: OK FB Eingang max. 30 cm über Gehsteig bzw. Fußgängerbereich. Bezugspunkt ist die Höhe der Erschließungsfläche in der Mitte der an der Straße liegenden Grundstücksgrenze. Bei Reihenhäusern ist die Mitte der jeweiligen Gebäudegruppe maßgebend.

Kniestock: unzulässig, max. Doppelpfette 40 cm

Wandhöhe traufseitig: bei II Vollgeschossen 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.
Die Verwendung von Kunststoffplatten, Strohmatten, Ornamentsteinen ist unzulässig.

5. KFZ-Stellplätze, Garagen

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

Soweit Garagen an Grundstücksgrenzen stoßen, ist Grenzbebauung festgesetzt.
Garagen mit Satteldächer, Neigung und Deckung wie Wohnhaus.

Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Einfahrtstor auf TG-Ebene.
Wände schallabsorbierend auskleiden.

Tiefgaragen dürfen einschließlich zu bepflanzender Aufschüttung nicht über OK derzeitig vorhandenem Gelände herausragen.

Oberirdische 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.

Nebengebäude (z.B. Gartengerätehäuschen) sind mit einer max. Grundfläche von 3,0 x 2,0 m und einer max. Firsthöhe (gemessen ab OK Gelände) von 2,40 m zulässig. Sie sind mit einem Sattendach zu versehen.

7. Einfriedungen

Vorgärten dürfen zur Straße und zum Nachbarn nicht eingefriedet werden. Einfriedungen (auch hinterpflanzt) sind gegenüber privaten Grundstücken mit max. 0,80 m Höhe erlaubt. Entlang der Straßengrenzen Ybelherstraße und Schießstattweg sind Einfriedungen (auch hinterpflanzt) mit Maschendraht 1,0 m Höhe erlaubt.

8. Bepflanzungen innerhalb des Sichtdreieckes

Anpflanzungen dürfen das Maß von 0,8 m, gemessen von 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. Alle Freiflächen sollen als biologisch aktive Flächen angelegt werden (z.B. Kiesdecken, Pflasterfugensteine, Schotterrasen, Pflanzflächen u.a.). Die Befestigung (Versiegelung) ist auf ein unumgänglich notwendiges Maß zu begrenzen.

3. Alle Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg, Erschließungsstraßen) sind als unversiegelte Fläche auszubilden in Form von Pflasterflächen mit breiter Fuge, wasserdurchlässigem Betonstein, Rasenfugenpflaster bzw. Rasengittersteine, usw.

4. Die Überdeckungen der Tiefgaragen sind als Grün- bzw. Pflanzflächen auszuführen. Die Tiefgaragenrampe ist mit Begleitgrün vorzupflanzen.

4.1 Die DIN 180434 ist zu beachten. Giftige Pflanzen wie z.B. Pfaffenhütchen, gemeiner Liguster und gemeine Heckenkirsche dürfen in unmittelbarer Umgebung des Spiel- und Begegnungsplatzes nicht gepflanzt werden.

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

5.1 Baumartenliste (Auswahl)

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Sand- oder Weißbirke
Juglans regia	-	Walnußbaum
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeerbaum
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

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

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

6.1 Rheinischer Bohnapfel
Wettringer Traubenapfel
Oberösterreicher Weinbirne

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

7.1

Acer campestre	-	Feldahorn
Amelanchier laevis	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rosa cania	-	Hundsrose
Symphoricarpos chen.	-	Schneebeere
Vibumum lantana	-	wolliger Schneeball
Spiraea arguta	-	Brautspiere
Spiraea vanhouttei	-	Prachtspiere

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

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

9. Nicht zulässige Bepflanzung:

Die Anpflanzung von Thujenhecken ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig. Ebenso sind Gehölze mit landschaftsfremdem Wuchs, z.B. Säulen- und Hängeformen, nicht zulässig.

10. Nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 1 Mio. DM belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die grünordnerischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

E) HINWEISE DURCH TEXT FÜR GRÜNORDNUNG

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

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.

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

4. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern. Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, daß eine gebündelte Versickerung vermieden wird.

F) HINWEISE DURCH TEXT

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 oder Erdverkabelung zulässig.

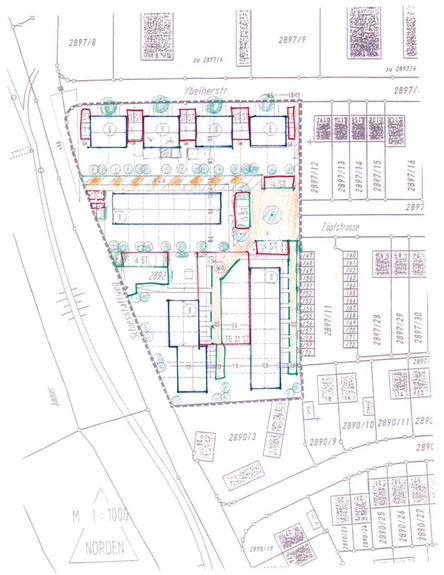
Für Grünflächen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit dem Baugesuch einzureichen. Die Anlagen sind nach diesem Plan zu bepflanzen.
Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig mit den Grundstücksgrenzen aufzustellen.
Mülltonnenhäuschen sind jedem Haus getrennt zuzuordnen.

G) 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.

Pergolen u. Wintergärten siehe 10. VÄ



30

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER STADT WEILHEIM FÜR DAS GEBIET „PARADEISSTRASSE“

[redacted]

Teilbereich westlich des Schießstattweges und südlich der Ybelherstraße

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.02.2000 bis 16.03.2000 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i. OB, 17.03.2000
Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i. OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.03.2000 Nr. 033/00 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i. OB, 27.03.2000
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau zur Kenntnis gebracht.

Weilheim i. OB, 03.05.2000
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 05.04.00 im Rathaus gem. § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan wurde am 05.04.00 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Weilheim i. OB, 03.05.2000
Bürgermeister

Stand 01.09.1999
10.01.2000

A.NR. 9909
Z.NR. 1
01.09.1999

Planfertiger:

Dipl.Ing. Michael Chowanetz
Architekt
Kaltenmoserstr. 38
82362 Weilheim