BEBAUUNGSPLAN DER STADT WEILHEIM "PARCHETWIESEN SÜD"

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. 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.

1.0 Festsetzung durch Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches

WA — Allgemeines Wohngebiet

SO — Sondergebiete

Baugrenze

Begrenzungslinie für öffentl.Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

W — Wendeplatz

ÖF — Öffentliche Fußwege

PF — Private Fußwege

Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen (Teich, Regenrückhaltebecken, Graben) zur Verzögerung des Wasserabflusses

Privater Kinderspiel- und Begegnungsplatz gemäß DIN 18 034

Zu erhaltender Baumbestand und naturnaher Gehölzbestand

Firstrichtung(Satteldach)

PD — Pultdach

ZD — Zeltdach

SD — Satteldach

I — Ein Vollgeschoß als Höchstgrenze

II — Zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze

+D — Dachgeschoßausbau im Rahmen der BayBO möglich, kein Vollgeschoß

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abweichungen von Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 3 u. 4 BayBO

ST — Private Stellplätze

P — Öffentliche Stellplätze

GA — Garagen

Nebengebäude

TG — Tiefgarage

Rampe Tiefgarageneinfahrt mit Überdachung

15 / 50 — Sichtdreieck

5 — Maßzahl in Meter z.B. 5,0 m

Sozialen Zwecken dienende Gebäude (Kindergarten)

Elektrizitätsversorgung (Trafohaus)

Abfallsammelstelle (Recycling-Hof)

Flächen für private Kleingärten mit Gemeinschaftsflächen

SO — Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO: Private Kleingärten u. Grünflächen, sowie öffentliche Grünflächen

2.0 Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Wohn- u. Nebengebäude außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches

PE — Bestehende private Erschließungsstraße

Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

2761 — Bestehende Flurnummer z.B. 2761

Ein- und Ausfahrt

Vorgeschlagene Begrenzungslinien der Baukörper

Graben für Oberflächenwasser

Böschungen

Spielgeräte Kindergarten

3. FESTSETZUNG DURCH TEXT

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet **WA** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 ABS 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
Der nördliche Bereich wird als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO für private Kleingärten und Grünflächen, sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt.

3.1.2 Im gesamten Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

3.1.3 Soweit Flächen für Garagen 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 Giebelseite der Gebäude darf die max. festgesetzte Breite nicht überschreiten. Gebäudevorsprünge an der Traufseite bleiben dabei unberücksichtigt, sofern diese mind. 2,5m von der Giebelaussenkante abgesetzt sind und nicht mehr als 1,00m betragen.

3.1.6 Maximale Geschoßflächen:

Bebauung I+D	- GFZ max. = 0,35 Ein- u. Zweifamilienhäuser, sowie Doppelhaushälften
Bebauung II+D	- GFZ max. = 0,55 Doppelhaushälften, sowie Ein- und Zweifamilienhäuser
Bebauung II+D	- GFZ max. = 0,65 Reihenhaus- u. Geschoßwohnungsbau

Dachgeschoße können nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung ausgebaut werden.

Gemeinschaftsflächen werden anteilig auf die Grundstücksfläche angerechnet.

3.2 Gestaltung der Gebäude und Gebäudehöhen

3.2.1 Doppelhaus-, Reihenhaus- u. zusammengebaute Gebäude sind jeweils i. Höhe und Dachneigung mit gleicher Dachebene , sowie in gleicher Bauweise zu errichten und einander anzugleichen.

3.2.2 Die Oberkante Fußboden Erdgeschoß muß mindestens 30cm, höchstens jedoch 45cm über Oberkante Straßenrand liegen. Das Gelände ist mindestens auf die Höhe der Randsteinhinterkante aufzufüllen.

3.2.3 Keller sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

3.2.4 Die Fassaden sind als Putzfassaden in lichten Farbtönen auszuführen. Senkrechte Holzschalung als Fassadenverkleidung in grauen u. braunen Farbtönen sind zulässig. Die Verwendung anderer Materialien, wie z.B. sog. Zierputze, sowie grelle Farbtöne, Kunststoffe, Metall oder zementgebundene Platten, Strohmatten, Glasbausteine oder ähnliche Baustoffe sind untersagt. Balkonkonstruktionen können in Stahl, Balkonbrüstungen in Stahllochblechen ausgeführt werden.

3.2.5 Die Dachflächen sind einheitlich mit roten Ziegel- oder rot gefärbten Betondachplatten einzudecken.

3.2.6 Blecheindeckungen sind einheitlich in Titanzink- oder Kupferblech auszuführen. Diese sind nur bei untergeordneten Bauteilen und freistehenden Nebengebäuden zulässig.

3.2.7 ~~Die Dachüberstände dürfen an der Trauf- u. Giebelseite max. 80cm, mindestens aber 40cm betragen.~~ VÄ Bei überdachten Balkonen an der Giebelseite darf der Dachüberstand max. 1,50m betragen. Balkone an der Traufseite sind mindestens 2,0m von der Giebelwand des Baukörpers abzusetzen.

3.2.8. Liegende Dachfenster sind bis max. 0,80 m2 Glasfläche zulässig.

3.2.9 Zugelassen sind nur stehende Dachgauben zur notwendigen Belichtung von Wohnräumen, jedoch nur als Einzelgauben mit einem Gaubenaußenmaß von 125cm max. Breite und 145cm max. Höhe. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Doppelhaushälften und pro Reihenhaus, dürfen in einer Dachfläche höchstens zwei Gauben angeordnet werden.

3.2.10 Die Dachgauben sind entweder mit Satteldach in gleicher Dachneigung und Eindeckung wie das Hauptdach oder mit Blechdach mit max. 10° Dachneigung auszuführen. Bei Reihenhäusern und Doppelhäusern sind die Gauben einheitlich auszuführen.
Gauben mit ausklappbarem Balkon sind nicht zulässig.

3.2.11 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zugelassen.

3.2.12 Trennwände zwischen den Terrassen von Doppel- und Reihenhäusern können max.in einer Länge von 3,00m und einer Höhe von 1,80m errichtet werden. Als Baustoffe hierzu sind nur Holz, verputztes Mauerwerk oder verputzter Beton zulässig. Die Trennwände sind mittels Spalier-oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen

3.3 Einzelfestsetzungen für Wohngebäude

3.3.1	I+D Ein u. Zweifamilienhäuser, sowie Doppelhäuser	Satteldächer 35° Dachneigung max. Giebelbreite 10,00m max. Trauflänge 14,00m Trauflänge mind. 1/3 länger als die Giebelbreite. Kniestock ist auf max. 1,30m Höhe, gemessen von OK. Rohdecke DG bis OK. Dachhaut zu bemessen.
	II+D Doppelhäuser, sowie Ein- und Zweifamilienhäuser	Satteldächer 35° Dachneigung max. Giebelbreite 10,00m max. Trauflänge 14,00m Trauflänge mind. 1/3 länger als die Giebelbreite. Doppelpfette zulässig bis max. 40cm Höhe, gemessen an der Außenkante von OK. Rohdecke DG bis UK. Sparren.
	II+D Reihenhäuser und Geschoßwohnungen	Satteldächer 35° Dachneigung max. Giebelbreite 12,00m, max. Trauflänge bei Reihenhauszeilen 36,00m, max. Trauflänge bei Geschoßwohnungsbau 31,00m. Doppelpfette zulässig bis max. 40cm Höhe, gemessen an der Außenkante der Außenwand von OK. Rohdecke DG bis UK. Sparren.
3.3.2	Für öffentliche Gebäude: II Kindergarten	Pult- und Satteldächer 22° - 28° Dachneigung Kniestock unzulässig

3.4 Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude

3.4.1	1 Nebengebäude freistehend	Satteldächer und Zeltdächer 18° - 21° Dachneigung Kniestöcke unzulässig
	Garagen freistehend	Satteldächer 28° Dachneigung

3.4.2 Allgemeines:

3.4.2.1 Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen GA-Flächen zulässig. Fassaden sind zu verputzen. Der Putz ist dem Hauptgebäude anzugleichen. Dachdeckung wie Hauptgebäude. Zulässig sind nur Holztore. Wellblech- und Asbestzementgaragen sind nicht gestattet.

3.4.2.2 Gemeinsame Grenzgaragen sind in gleicher Flucht, Tiefe und einheitlicher Bauweise zu errichten und einander anzugleichen. Die Dachflächen der Garagen müssen in einer Ebene liegen.

3.4.2.3 Garagendächer, welche direkt an das Hauptgebäude angrenzen, sind in gleicher Dachdeckung und Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen (35°).

3.5 Stellplätze

3.5.1 Stellplätze müssen mindestens 5,00m tief sein. Der notwendige Stauraum darf nicht eingezäunt werden. Die Beläge sind gemäß den Festsetzungen des Grünordungsplanes auszuführen.

3.6 Tiefgaragen

3.6.1 Tiefgaragen sind als sog. Mittelgaragen mit einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrtsrampe zu versehen. Zufahrten und Treppenabgänge zu den Tiefgaragen sind mit Überdachungen zu versehen. Die Tiefgaragenrampen sind allseitig zu umbauen und an der Innenseite schallabsorbierend zu verkleiden. Tore und Schließanlagen sind untenliegend an zuordnen.
Brüstungen entlang der Rampen sind massiv auszuführen und vorzupflanzen.
Die Überdeckung der Tiefgarage ist als Grün- u. Pflanzfläche auf natürlicher Geländehöhe und befahrbar für Notfahrzeuge auszuführen.

3.7 Einfriedungen

3.7.1 Bei Einzel- u. Doppelhausgrundstücken sind Zäune mit einem max. 1,00m hohen Holzzaun aus senkrechten oder diagonal gekreuzten Holzlatten oder Hanicheln zu errichten. Vorgärten dürfen nicht eingefriedet werden.

3.7.2 Zäune zwischen Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind als verzinkter Maschendrahtzaun, Höhe max. 80cm, auszuführen und beidseitig vorzupflanzen oder zu begrünen.

3.7.3 Ölfarbanstriche sind nicht zugelassen.

3.7.4 Für Zäune ist die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- und Strohmatten, Kunststoffplatten, sowie von Ornamentsteinen oder ähnlichem untersagt.

3.7.5 Zaunsockel sind nicht zulässig.

4.0 GRÜNORDNUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekturbüros Wurm in der Fassung vom 12.12.1992 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweise:

Bei der Bemessung der Dachkonstruktion ist eine Schneelast von 106 KP/m2 zu Grunde zu legen.
Die Anzahl der benötigten PKW-Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Richtzahlen für KFZ-Stellplätze im Landkreis Weilheim-Schongau.

(VÄ) Fußwege siehe Plan vom 24.10.97

(40)

C. Verfahrenshinweise

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - sowie 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 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 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 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.

Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit Art. 2 § 2 Abs. 2 WoBauErlG vom ..01.02.93.... bis ....08.03.93....... im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i.OB,..16.03.93..
[Unterschrift]
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.04.93.. Nr. Ö 66/93........den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i.OB,..05.05.93..
[Unterschrift]
1. Bürgermeister

[Siegel: BAYERN STADT WEILHEIM I.OB]

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Bescheid vom ..16.07.93..... Nr. 610-2;Sg.40..... eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Weilheim i.OB,..13.09.93..
gez.
....
Weishar

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab ....05.08.93........im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am .05.08.93....durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Weilheim i.OB,..16.08.93..
[Unterschrift]
1. Bürgermeister

[Siegel: BAYERN STADT WEILHEIM I.OB]