Stadt
Weilheim i.OB

Bebauungsplan „Färbergasse II“
11. Änderung
gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen
10. Oktober 2016, geändert 06. Dezember 2016
Satzung

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

IMMISSIONSSCHUTZ
STÄDTEBAU
UMWELTPLANUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1 Art und Maß der baulichen Nutzung 3
1.1 Art der baulichen Nutzung 3
1.2 Maß der baulichen Nutzung 3
1.3 Stützmauern 4
1.4 Bauweise 4
1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen 4
2 Gestaltung 4
2.1 Werbeanlagen 4
2.2 Nutzung der Grundstücke 4
3 Grünordnung 4
3.1 Grundstücksfläche 4
3.2 Dachbegrünung 5
4 Hinweise 5

Festsetzungen durch Text

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Zulässige Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (nach Nr. 3) BauNVO.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 Anforderungen des Immissionsschutzes

Kinder- und Schlafzimmer müssen Lüftungsfenster auf der Westseite des Gebäudes besitzen. Darüber hinaus sind übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) durch architektonische Selbsthilfe-Maßnahmen (z.B. Grundrissorientierung, bauliche Eigenabschirmungen, Laubengangerschließung, fassadenhoch- / breit durchgängige Prallscheiben, verglaste innenwandig schallabsorbierende Vorbauten u.ä.) zu schützen.

Die Anordnung von Freiflächen zum dauerhaften Aufenthalt (Terrassen, Balkone u.ä.) ist nur im Westen des Gebäudes bzw. im Schallschatten von Abschirmungen zulässig.

Die Ost-, Süd- und Nordfassade liegen im Lärmpegelbereich V der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Die erforderlichen Schalldämm-Maße R'w,res von mind. 45 dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen) bzw. R'w,res von mind. 40 dB (Büroräume u.ä.) sind einzuhalten.

Die Westfassade liegt im Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Die erforderlichen Schalldämm-Maße R'w,res von mind. 40 dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen) bzw. R'w,res von mind. 35 dB (Büroräume u.ä.) sind einzuhalten. Zum Bauantrag / Freistellungsverfahren ist eine Berechnung der erforderlichen Schalldämm-Maße für die einzelnen Bauteile durchzuführen und deren Ergebnisse beim Bau zu berücksichtigen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstgrenze gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Für Stellplätze und Garagen sowie für Zufahrten darf die GRZ auf bis zu 0,9 überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO auf maximal III festgesetzt. Gemäß § 21a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind Garagengeschosse oder ihre Baumasse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

1.2.3 Maximale Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe wird auf 12,00 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist das Niveau der das Grundstück erschließenden Straße in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze bezogen auf die Höhenlage in der Straßenmitte.

Oberer Bezugspunkt ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern mit Attika ist die Oberkante der Attika der obere Bezugspunkt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Anlagen ist zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen oder Vorgaben zur Gestaltung entgegenstehen.

1.3 Stützmauern

Stützmauern zur Sicherung des Baugrundstückes oder der Nachbargrundstücke sind gemäß § 9 Abs. 3 BauGB bis zu einer Ansichtshöhe von 3,00 m zulässig.

1.4 Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen sowie Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Regelungen der Stellplatzsatzung in der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils geltenden Fassung.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen oder Vorgaben zur Gestaltung entgegenstehen.

2 Gestaltung

2.1 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen richtet sich nach den Regelungen der *Satzung über die besonderen Anforderungen und das Verbot von Werbeanlagen in der Stadt Weilheim i.OB* sowie der *Satzung über Werbeanlagen und Markisen in der Innenstadt der Stadt Weilheim i.OB* in den jeweils gültigen Fassungen.

2.2 Nutzung der Grundstücke

Die Aufstellung von Lagerbehältern für gasförmige oder flüssige Stoffe, sowie das Lagern von gewerblichem Gut und das Abstellen von Wohnwagen im Freien ist nicht zugelassen.

Mülltonnen sind in geschlossenen Tonnenschränken an verkehrsgünstiger Stelle unterzubringen.

3 Grünordnung

3.1 Grundstücksfläche

Grundstücksflächen, die nicht bebaut werden und die nicht als Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten genutzt werden, sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

In Erscheinung tretende Stützmauern sind durch Kletterpflanzen zu begrünen.

3.2 Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern sind zu mindestens 2/3 der Gesamtdachfläche zu begrünen. Ausgenommen sind technische Einrichtungen oder Belichtungsflächen sowie bauordnungsrechtlich zulässige Dachterrassen bis zu 1/3 der Gesamtdachfläche.

4 Hinweise

1. Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet noch Leitungen der Energieversorgung befinden. Eine Verlegung oder Sicherung ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Energieversorger Bayernwerk abzustimmen.
3. Die Abstände vorgesehener Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.
4. Hinweis zum Artenschutz:

   Alte leer stehende Häuser werden möglicherweise als Niststätte oder Quartier genutzt. Fledermäuse sowie in oder an Gebäuden brütende Wildvogelarten gehören nach § 44 BNatSchG zu den besonders bzw. streng geschützten Arten. Auch die Niststätte und das Quartier sind geschützt. Die Zerstörung der Quartiere oder Veränderungen sind zu jeder Jahreszeit untersagt. Sollten Fledermäuse oder Wildvogelarten vermutet werden, ist dies zu prüfen und bei Bestätigung eine Genehmigung der Höheren Naturschutzbehörde einzuholen.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Färbergasse II“, 11. Änderung der Stadt Weilheim i.OB.

Weilheim, den 06. Dez. 2016

Markus Loth
(1. Bürgermeister)