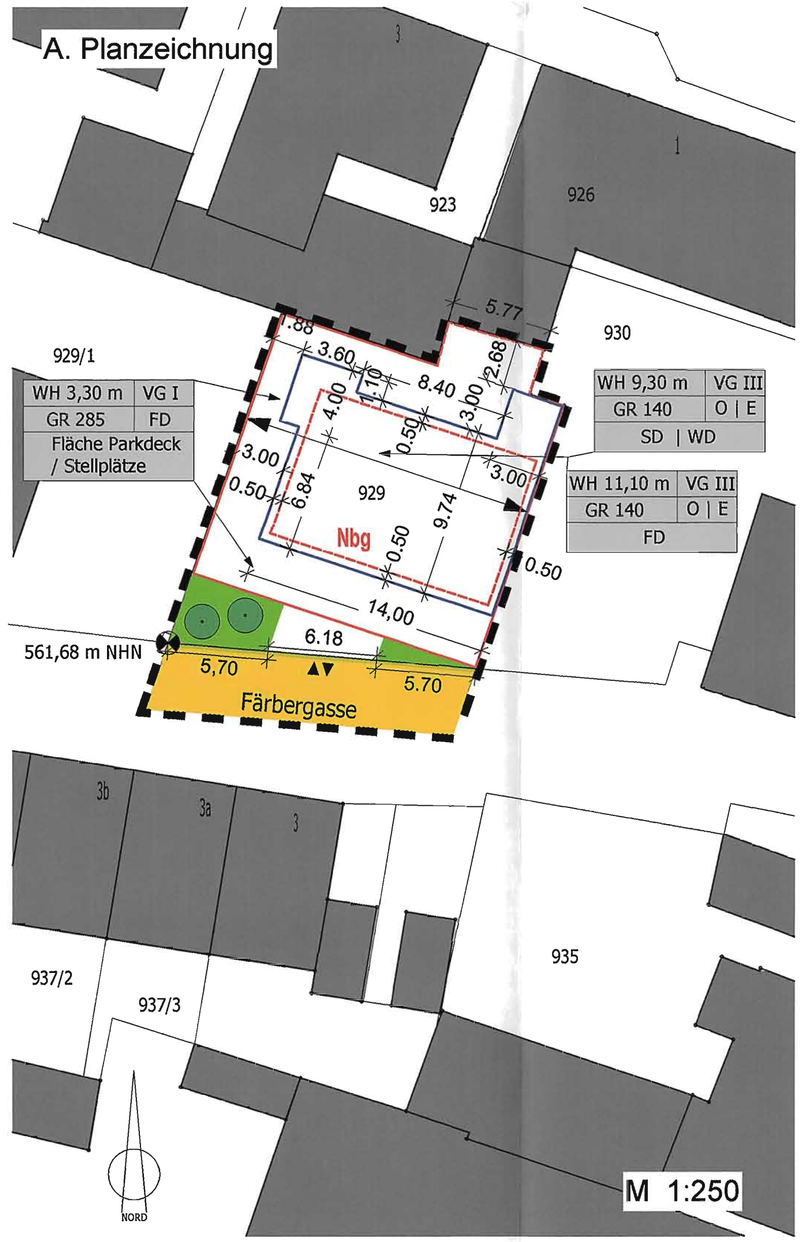


Die Stadt Weilheim i.OB erlässt auf Grund §§ 1 Abs. 8, 2, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch – BauGB -, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO – diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 51 „Färbergasse II" wird für den Geltungsbereich der 14. Bebauungsplanänderung vollständig ersetzt.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Baulinie
	Fläche Parkdeck/ Stellplätze
Nbg	Fläche für Nebengebäude
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Grünfläche
	zu pflanzender Baum
	Firstrichtung
23	Bemaßung
z.B. VG II	Zahl der Vollgeschosse
z.B. GR 140 m²	Grundfläche in m²
O | E	offene Bauweise / Einzelhaus
z.B. WH 10,20 m	Wandhöhe
	Höhenbezugspunkt; hier 561,68 m NHN
	Zufahrt
SD | WD | FD	Dachform

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
928	bestehende Flurnummern
	bestehende Gebäude

D. FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als MI – Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Unzulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls unzulässig.

1.2 Im Erdgeschoss (VG I) ist ausschließlich eine Nutzung als Parkdeck (Unterbringung des ruhenden Verkehrs) zulässig. Im 1. OG und 2. OG (VG II und VG III) ist ausschließlich eine Nutzung gemäß Nr. 1.1 zulässig.

1.3 maximal zulässige Grundfläche z.B. 140 m²

1.4 Es sind maximal drei Vollgeschosse (inclusive Parkdeck) zulässig.

1.5 Als Wandhöhe für das Parkdeck wird eine Höhe von max. 3,30 m festgesetzt. Wird das Wohnhaus über dem Parkdeck mit einem Sattel- oder Walmdach errichtet, so darf insgesamt eine Wandhöhe von 9,30 m nicht überschritten werden.
Wird das Wohngebäude über dem parkdeck mit einem Flachdach errichtet, so darf eine Wandhöhe von 11,10 m nicht überschritten werden. Zusätzlich ist dabei eine transparente Absturzsicherung mit einer Höhe von 0,40 m über Oberkante Attika zugelassen, sodass sich insgesamt eine Wandhöhe von 11,50 m ergibt.
Über der Attika auf dem Flachdach des Parkdecks ist zusätzlich eine transparente Absturzsicherung mit einer Höhe von 1,20 m über Oberkante Attika zugelassen, sodass sich hieraus für das Parkdeck insgesamt eine Wandhöhe von 4,50 m ergibt.
Die Festsetzung der Wandhöhen wird gemessen ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (außen) für ein Gebäude mit Sattel- oder Walmdach und bis zur Oberkante Attika für ein Gebäude / Bauteil mit Flachdach.
Wird ein Gebäude mit Flachdach errichtet, ist für technische Bauwerke (z.B. Aufzug) mit einer max. Grundfläche von 8 m² innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um 2,00 m zugelassen.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Es sind Flach- , Sattel- und Walmdächer zulässig. Sattel- bzw. Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 16° - 35° zu errichten.

2.2 Für den nicht überbauten Bereich des Parkdecks ist zwingend ein begrüntes Flachdach zu errichten.

2.3 Quergiebel und untergeordnete Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° des Hauptdaches zulässig. Quergiebel dürfen eine maximale Breite von einem Drittel der Gebäudelänge pro Dachseite bei gleicher Wandhöhe wie das Hauptgebäude aufweisen.

2.4 Es sind ausschließlich ziegelrote bis erdfarbene Dachsteine bzw. Dachziegeleindeckungen bei der Ausführung als Sattel- bzw. Walmdach zulässig. Bei der Ausführung als Flachdach ist eine extensive Dachbegrünung zu erstellen.

2.5 Dachüberstände dürfen an Traufseite und Ortgang 0,50 m nicht übersteigen.

2.6 Als Fassadenmaterialien sind Putze, Glas, Metalle, Beton, Kunststoffe sowie Holz zulässig. Die Fassaden der technischen Aufbauten sind ausschließlich in Holz, Metall oder Glas zu errichten.

3. Garagen und Nebenanlagen:

3.1 Die Stellplatzsatzung und die Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i. OB in der jeweils aktuellen gültigen Fassung ist anzuwenden.
Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen mit Kies, Schotterrasen oder Rasengitter herzustellen .

3.2 Zur Pflege des Dachgartens ist ein Nebengebäude mit einer max. Grundfläche von 17 m² und einer max. Wandhöhe von 2,50 m über Oberfläche des Dachgartens innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig. Durch das zugelassene Nebengebäude darf die gestgesetzte Wandhöhe nach Festsetzung D.1.5 sowie die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ausnahmsweise überschritten werden.
Die Fassaden des Nebengebäudes sind ausschließlich in Holz auszuführen.

4. Grünordnung:

4.1 Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

4.2 Die als zu pflanzend festgesetzten Bäume sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume II. oder III. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3x verpflanzt, zu pflanzen. Ausgefallene Bäume sind in gleicher Qualität und Wuchsordnung ebenfalls spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode neu zu pflanzen. Ausschließlich folgende Arten sind zulässig:
Spitzahorn, Hainbuche, Baumhasel, Eberesche, Mehlbeere, Schwedische Mehlbeere und Robinie.

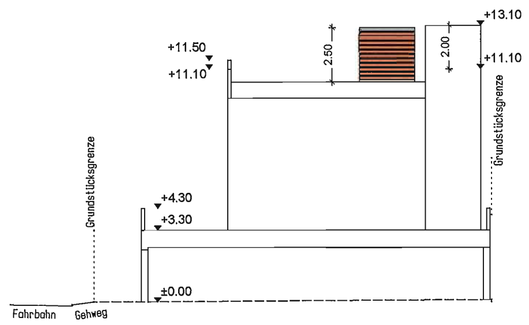
E. HINWEISE DURCH TEXT

1. Schmutz- und Niederschlagswasser sind in das vorhandene Mischwasserkanalnetz einzuleiten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist vorzuziehen. Hierbei gelten die allgemeinen Regeln der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 und die zugehörigen technischen Regeln (TRENGW 17.12.2008). Es ist dafür sorge zutragen, dass kein Oberflächenwasser vom Baugrundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche sowie auf die Nachbargrundstücke gelangt.

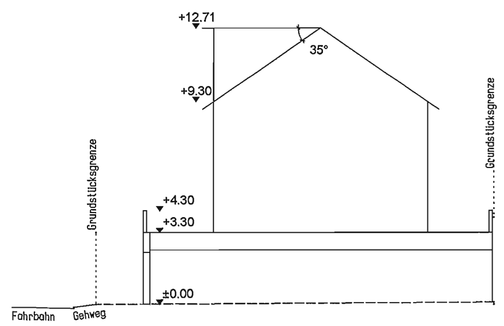
2. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich in der Nähe der Bodendenkmäler D 1-8132-0154 "Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Franziskanerklosters in Weilheim i. OB. (heute Hl. - Geist-Spital)", D 1-8132-0124 "Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Altstadt von Weilheim i. OB" und D-1-8232-0078 "Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Stadtbefestigung von Weilheim i. OB.".

Gemäß Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) bedarf die Durchführung von Erdarbeiten im Bereich von bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmälern einer denkmalrechtlichenErlaubnis. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

Systemschnitt Flachdach 1:200



Systemschnitt Sattel- oder Walmdach 1:200



Verfahrensvermerke zur 14. vereinfachten Änderung des

Bebauungsplanes für das Gebiet

„Färbergasse II"

Gemarkung Weilheim i.OB

in der Fassung vom 25.06.2018

geändert	**15.10.2018**
geändert	**13.12.2018**
geändert	**07.02.2019**
redaktionell geändert	**02.04.2019**

Der Änderungsplan wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange am 11.03.2019 zur Stellungnahme zugeleitet. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 05.03.2019 beteiligt.

Weilheim, den 08. April 2019

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die vereinfachte Änderung wurde am 02.04.2019 gemäß §§ 10 und 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 08. April 2019

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB vom 20.04.2019, Nr. 7, womit die Änderung Rechtskraft erlangt. Der geänderte Bebauungsplan wird im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den 08. April 2019

Markus Loth
1. Bürgermeister

Stadt Weilheim i. OB

Bebauungsplanes Nr. 51 "Färbergasse II" 14. Änderung

Planfertiger	Ingenieurbüro Architektur Energieberatung Stadtbau Tiefbau Dipl. Ing. (FH) Johannes Voit Hinteres Moos 4 82057 Icking
Plandatum	25.06.2018 (erste Auslegung) 15.10.2018 (zweite Auslegung) 13.12.2018 (dritte Auslegung) 07.02.2019 (vierte Auslegung) 02.04.2019 (redaktionell geändert)

Die Stadt Weilheim i. OB erläßt auf Grund der §§ 1 Abs. 8, 2, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.