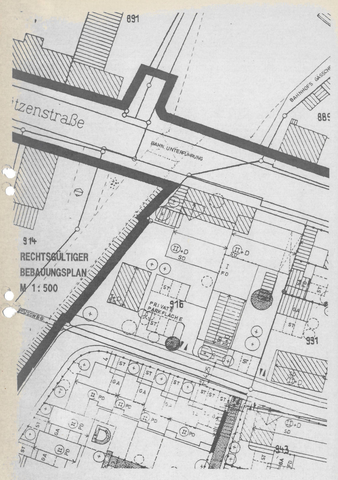
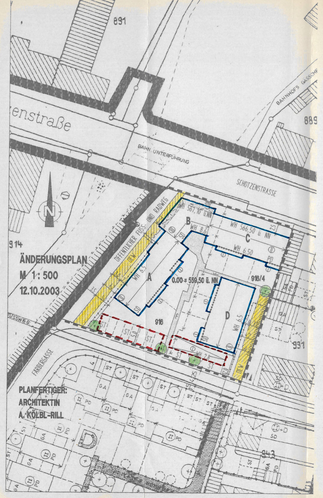




5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEBIET
„FÄRBERGASSE II"

Gemarkung Weilheim i. OB

Die Stadt Weilheim i. OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Der Änderungs-Bebauungsplan „Färbergasse II" wird für die Grundstücke Fl. Nr. 916 und 916/4 gemäß beiliegendem Plantell in den Baugrenzen und den folgenden Festsetzungen geändert:

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN:

- Grenze des Änderungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Tiefgaragen Rampe mit Einhausung
- Aufzuhebende Flurstücksgrenze
- Abweichung von den Abstandsflächen
- Öffentlicher Eigenümerweg
- vorgeschlagener privater Fußweg
- Private Fläche, ab 1.OG überbaut
- Bereich zur Einlegung von Versorgungsleitungen (Grunddienstbarkeit)
- A Baukörper „Reihenhauszeile West"
- B Baukörper „Verbindungsbau"
- C Baukörper „Reihenhauszeile Nord"
- D Baukörper „Reihenhauszeile Südost"

B. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN:

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- I Ein Vollgeschoss, WH max. 2,50 m
- II Zwei Vollgeschosse, WH siehe Planeintrag
- III Drei Vollgeschosse, WH siehe Planeintrag

WH z.B. 6,50 max. Wandhöhe gemessen von OK Gelände ± 0,00 = 559,50 m bis Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut im Bereich der Traufseite

WH z.B. 556,50 ü. NN max. Wandhöhe bezogen auf NN als oberste Begrenzung des Schnittpunktes der Außenwand mit der OK Dachhaut im Bereich der Traufseite

2. GESTALTUNG DER GEBÄUDE:

Dachneigung max. 35 Grad bei Satteldach
Dachneigung max. 27 Grad bei Pultdach

3. STELLPLÄTZE:

Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim in der jeweils gültigen Fassung.

4. TIEFGARAGE:

Die Lage der Tiefgarage ist außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für den Bereich der Tiefgaragenausfahrt ist eine schallabsorbierende Innenauskleidung anzubringen.

Die Lage des Tiefgaragentores einschließlich des Öffnungsmechanismus, sowie die notwendige Abluftrinne ist im unteren Rampenbereich vorzusehen.

5. IMMISSIONSSCHUTZ:

5.1 Schallschutz

Für die Baukörper A, B und C gilt:

An den unmittelbar straßen- bzw. schienenzugewandten Fassaden sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Wohnküchen) nicht zulässig.

Ausnahmen sind bei Wohnzimmern und Wohnküchen möglich, wenn durch den Einbau besonders schalldämmender Außenbauteilkonstruktionen ausreichend niedrige Innenschallpegel im Sinn der VDI – Richtlinie 2719 i. d. Fassung vom August 1987 sichergestellt werden können.

Für Baukörper B gilt:

Ausnahmen sind bei Büroräumen möglich, sofern sie eine schallgedämmte Belüftungseinrichtung besitzen.

Im weiteren Bauvollzug ist für alle Gebäude der Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenbauteile nach dem Verfahren der VDI – Richtlinie 2719 i. d. Fassung vom August 1987 zu erbringen.

5.2 Erschütterungsschutz

Für die Baukörper C und D gilt:

Es ist eine angepasste Bauweise mit folgenden Parametern vorzusehen:

- Deckeneigenfrequenzen mit $f_0 \leq 20$ Hz
- Verzicht auf schwimmende Estriche (Verbundestriche bzw. Estrich auf Trennlage) hoch abgestimmte Estrichsysteme $f_0 \geq 100$ Hz

Für die Baukörper A und B gilt:

Hier kann ein ausreichender Immissionsschutz nur durch den Einsatz einer elastischen Gebäudelagerung erreicht werden. Aufgrund der deutlichen Energieanteile der Schwingungseinwirkungen im Frequenzbereich der 20 bis 63 Hz-Terz muss die Abstimmfrequenz der Lagerung bei $f_0 \leq 10$ Hz gewählt werden.

Da die Überschreitungen zum Teil erheblich sind, sollten auch bei einer Gebäudelagerung die Empfehlungen zur Gestaltung der Fußbodenaufbauten (siehe Baukörper C und D) berücksichtigt werden.

6. GRÜNORDNUNG:

6.1 TG-Überdeckung

Die Überdeckung der TG mit Vegetations- und Dränschicht muss mind. 50 cm betragen. In Bereichen mit Bäumen II. und III. Wuchsordnung muss die Überdeckung mind. 80 cm dick sein.

6.2 Zu pflanzende Bäume mit Standort Festlegung

je 500 m² Freifläche ist ein Baum I. Wuchsordnung oder je 250 m² ein Baum II. oder III. Wuchsordnung gemäß Artenvorschlagliste zu pflanzen.

6.3 Freiflächen

Die Versiegelung der Freifläche ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die befestigten Flächen sind in Wasser durchlässiger Bauweise auszuführen als Schotterrasen, wassergebundene Decke, Ökopflaster oder breitfugiges Pflaster.

C. HINWEISE

Artenvorschlagsliste für Bepflanzungen:

Je nach Standort und gestalterischer Intention sind diese Baumarten auszuwählen:

- Acer platanoides, Spitz-Ahorn
- Robinia pseudoacacia, Robinie
- Quercus robur "Fastigiata", Säulen-Eiche
- Tilia cordata, Winter-Linde

- Acer campestre, Feld-Ahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Corylus colurna, Baumhasel
- Crataegus crus-galli, Hahnendorn
- Malus tschinoskii, Scharlach Apfel

Die Eingrünung der Gartenanteile hat mit heimischen Gehölzen zu erfolgen. Besonders geeignet als geschnittene Hecken sind folgende Arten:

- Acer ampestre, Feldahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Crataegus monogyna, Weißdorn
- Fagus silvatica, Rotbuche

Im übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Färbergasse II" – geändert in der Fassung vom 10.02.1981 bestehen.

Stadtbauamt Weilheim, 12.10.2003

Frau C

Frank
Stadtbaumeister

(5)

5. vereinfachten Änderung des

Bebauungsplanes für das Gebiet

„Färbergasse II"

Gemarkung Weilheim i.OB

in der Fassung vom 12.10.2003

Der Änderungsplan wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarn am 03.06.2003 zur Stellungnahme zugeleitet.

Weilheim, den 04.06.2003
Markus Loth
1. Bürgermeister

Die vereinfachte Änderung wurde am 25.09.2003 gemäß §§ 10 und 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 29.09.2003
Markus Loth
1. Bürgermeister

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

Weilheim, den 29.09.2003
Markus Loth
1. Bürgermeister