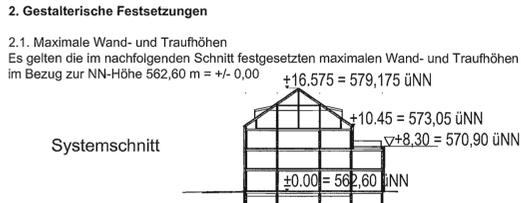




- B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- 1.1 bestehende Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer
 - 1.2. bestehende Grundstücksgrenze
 - 939 1.3. Flurnummer
 - 2.1. Regelungen für den Denkmalschutz, Einzelanlage
 - 2.2. Regelungen für den Denkmalschutz, Bodendenkmal

- C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1. Das Baugebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.
- Zugelassen werden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 1 - 5 BauNVO.
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) sind nicht zugelassen.
- Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.



2.2. Dachgestaltung

Die Dachneigung für das Walmdach wird mit 35° festgesetzt. Alle übrigen Bereiche sind über dem obersten zugelassenen Geschoss als Flachdach oder flach geneigtes Pultdach auszubilden. Die Dachflächen sind einheitlich mit Blechdach einzudecken. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile mit Flachdach.

2.3. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Zur Gliederung und Gestaltung der Fassaden ist die Verwendung von Sichtbeton und von Holzverkleidung im Wechsel zum Putz möglich.

2.4. Einfriedung und Grünordnung

Einfriedungen sind nur an der Nord- und Westgrenze der Fl.Nr. 939, Gemarkung Weilheim, zulässig. Zwischenzäune sind aus verzinkten Eisensäulen und verzinktem Maschendraht maximal 1,00 m hoch herzustellen. Die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- oder Strohmatte, Kunststoffplatten sowie von Ornamentsteinen o. ä. ist untersagt.

3.0. Abstandsflächen

3.1. Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen geringere Abstandsflächen ergeben, als in Art. 6 der Bayerischen Bauordnung vorgegeben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.

4.0. Garagen und Stellplätze

4.1. Es gelten die Regelungen der Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Weilheim i.OB sowie die Regelungen der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung) der Stadt Weilheim i.OB in ihren jeweils geltenden Fassungen.

5.0. Tiefgarage

5.1. Eine Tiefgarage ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien auf dem Baugrundstück zulässig.

6.0. Immissionsschutz

6.1. Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) müssen Lüftungsfenster in der westlichen Hälfte der Gebäudenordseite besitzen. An anderen Fassadenbereichen sind sie durch architektonische Selbsthilfe-Maßnahmen (Grundrißorientierung, gebäudliche Eigenabschirmungen, Laubengängerschließung, 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 in der westlichen Hälfte der Gebäudenordseite bzw. im Schallschatten von Abschirmungen zulässig.

Die Fassaden liegen in folgenden Lärmpegelbereichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau):

- Ostfassade = Lärmpegel VI
- Südfassade = Lärmpegel VI
- Westfassade = Lärmpegel V
- < 5 m Abstand zur südwestlichen Ecke des Baufensters
- Westfassade = Lärmpegel IV
- > 5 m Abstand zur südwestlichen Ecke des Baufensters
- Nordfassade = Lärmpegel V
- < 5 m Abstand zur nordöstlichen Ecke des Baufensters
- Nordfassade = Lärmpegel IV
- 5 m bis 10 m Abstand zur nordöstlichen Ecke des Baufensters
- Nordfassade = Lärmpegel III
- > 10 m Abstand zur nordöstlichen Ecke des Baufensters

Die jeweils erforderlichen Schalldämm-Maße R_w res gemäß DIN 4109 sind einzuhalten. Zum Bauantrag / Freistellungsverfahren ist für die einzelnen Bauteile eine Berechnung der erforderlichen Schalldämm-Maße durchzuführen und deren Ergebnisse beim Bau zu berücksichtigen.

Für die übergeordneten Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Büros) ist der Einbau von mechanischen Lüftungsrichtungen notwendig.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die gewerbliche nächtliche (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) Nutzung der Pkw-Stellplätze im Freien aufgrund einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums (TA Lärm) nicht möglich ist. In welchem Umfang die nächtliche Nutzung der Tiefgaragenstellplätze zulässig ist, muss (bei entsprechendem Bedarf) im Rahmen des Bauantrag- / Freistellungsverfahrens mittels einer schalltechnischen Untersuchung festgestellt werden.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte. Im Rahmen von ggf. geplanten Umbauten / Anbauten / Ersatzbauten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten. Deshalb sollte vor einer geplanten Baumaßnahme auch überprüft werden, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler, ...), Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatznistplätze, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw.) getroffen werden müssen. Der Eingriffsverursacher / Bauherr ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

2. Bau- und Bodendenkmalpflege

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt nahe zu den amtlich festgestellten Baudenkmalern "Spitalkirche", "Heilig-Geist-Spital mit Gartenhaus" und "Wohnhaus Unterer Graben 1" sowie nahe zu dem denkmalgeschützten Ensemble "Altstadt Weilheim". Weiter wurden in der Nähe bereits Bodendenkmäler festgestellt und es ist mit weiteren Funden zu rechnen.

Auf Grund der Nähe zu einem Baudenkmal ist zur Umsetzung der Neubebauung eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 6 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beantragen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler vermutet werden, bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung stellt einen solchen Bereich dar. Die bodendenkmalrechtliche Erlaubnis ist schriftlich in einem eigenständigen Verfahren beim Landratsamt Weilheim-Schongau als zuständiger Unterer Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Erdarbeiten sind erst nach Erhalt der bodendenkmalrechtlichen Erlaubnis unter Beachtung der dort formulierten Auflagen denkmalrechtlich zulässig.

3. Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrags- / Genehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich.

§ 2
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Färbergasse II" in der jeweils gültigen Fassung weiter.

E. VERFAHRENSVERMERKE
zur 12. vereinfachten Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB des

Bebauungsplanes für das Gebiet "Färbergasse II"

Gemarkung Weilheim i.OB

in der Fassung vom 27.07.2017 / 23. Nov. 2017

Der Änderungsplan wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange am 09.11.2016 und den Nachbarn am 09.11.2016 zur Stellungnahme zugeleitet. Der Änderungsplan wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange am 22.05.2017 und den Nachbarn am 22.05.2017 erneut zur Stellungnahme zugeleitet.

Weilheim, den **12. Dez. 2017**

Markus Loth
1. Bürgermeister

Der Änderungsplan wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange am **25. Sep. 2017** und den Nachbarn am **25. Sep. 2017** erneut zur Stellungnahme zugeleitet.

Weilheim, den **12. Dez. 2017**

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die vereinfachte Änderung im beschleunigten Verfahren wurde am 23.11.2017 gemäß §§ 10 und 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den **12. Dez. 2017**

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 **24. Dez. 2017**

Markus Loth
1. Bürgermeister

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Weilheim i.OB

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan "Färbergasse II" wird für die Grundstücke Fl.Nrn. 939, 246 T und 862/1 T, Gemarkung Weilheim i.OB, als Geltungsbereich dieser Änderung wie folgt geändert:

- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- 1.0. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1. Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1. Grundflächenzahl max. 0,70
- 2.2. Geschossflächenzahl max. 1,50
- 2.3. Anzahl der Vollgeschosse maximal III, Dachausbau zulässig
- 2.4. Anzahl der Vollgeschosse maximal II
- 2.5. Im Erdgeschoss Arkaden, keine Bebauung, zwingend vorgeschrieben entlang der Münchener Straße.
- 3.0. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Firstrichtung**
- 3.1. geschlossene Bauweise
- 3.2. Baulinie
- 3.3. Baugrenze
- 3.4. zwingende Firstrichtung
- 3.5. festgesetzte Dachform: Walmdach
- 3.6. festgesetzte Dachform: Flachdach / flach geneigtes Pultdach
- 4.0. Verkehrsflächen**
- 4.1. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 4.2. öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg

- 5.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 5.1. zu pflanzende Bäume folgender Arten, H. 3xv. StU 12-14 cm
Acer campestre - Feldahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Sorbus aria - Mehlbeere, Sorbus aucuparia - Eberesche, Tilia cordata - Linde.
- 5.2. private Grünfläche
- 5.3. zu erhaltender Einzelbaum
Bezüglich des Schutzes des im Plangebiet vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestandes wird auf die Einhaltung der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hingewiesen. Die darin aufgezeigten Schutzmaßnahmen sind einzuhalten.
- 5.4. Heckenpflanzung mit Rankhilfe, Höhe 2,0 m
- 6.0. Sonstige Planzeichen**
- 6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 051 "Färbergasse II"
- 6.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 051 "Färbergasse II"
- 6.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Die Stellplätze sind, soweit sie nicht als Behindertenstellplätze benötigt und ausgewiesen sind, in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.
- 6.4. Ein- und Ausfahrt
- 6.5. Rampe zur Tiefgarage
- 6.6. Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

STADT WEILHEIM I.OB
LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU

BEBAUUNGSPLAN
NR. 051 "FÄRBERGASSE II"
12. ÄNDERUNG
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Maßstab = 1 : 500

Fertigstellungsdaten:

ENTWURF: 22.09.2016
ENTWURF: 27.07.2017
SATZUNGSBESCHLUSS: 23.11.2017

Entwurfsverfasser der 12. Änderung:

Schleburg Generalplanung
Schönfeldstraße 17, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 2174-0, Fax -26
www.schleburg.de