

BEBAUUNGSPLAN „ODERDINGER STRASSE/FRANZISKUSWEG“ WEILHEIM I.OB

Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 und 2 des Maßnahmensatzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen), Art. 98 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.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 1.01 (WA) allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 Zahl der Vollgeschosse
 2.01 (II) 2 Vollgeschosse zwingend
 (III) 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 2.02 (III) 3 Vollgeschosse zwingend
 2.03 (I) 1 Vollgeschoss zwingend (Einhausung TGA Rampe)

3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 3.1 verbindliche Firstrichtung
 3.2 g geschlossene Bauweise
 3.3 Baulinie
 3.4 Baugrenze
 3.5 SD Satteldach, Dachneigung max. 35° Kniestock: unzulässig
 3.6 PD gegeneinander versetzte Pultdächer Dachneigung max. 25°

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN
 4.01 öffentliche Verkehrsflächen
 4.02 private Fußwege
 4.03 Maßzahlen, z.B. 3 m
 4.04 Durchgänge, li.Höhe mind. 2,30 m
 4.05 Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstige Verkehrsflächen
 4.06 Sichtdreieck, Schenkellänge z.B. 15 x 50 m
 4.07 Rampen mit Einhausung

5.0 GRÜNFLÄCHEN
 5.01 Gemeinschaftsanlage Grünfläche
 5.02 Kinderspielfeld
 5.03 zu pflanzende Bäume private Grünflächen
 6.0 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
 6.01 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 6.02 Gemeinschaftsstellplätze mit Umgrenzung der Fläche der Stellplätze

- 6.03 TGA Flächen für Tiefgaragen
 - 6.04 Grenze unterschiedliche Nutzung
 - 6.05 Schallschutzwand und Sichtschutzwand mit Pergola, Mauerhöhe 2,30 m Mauer verputzt wie Gebäude mit Rankgerüsten
 - 6.06 Trafostation L=2.65m B=1.60m
- 7.0 ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE
- 7.01 vorhandene Grundstücksgrenzen
 - 7.02 1080 Flurstücknummern, z.B. 1080
 - 7.03 vorgeschlagener Baukörper
 - 7.04 Blockbezeichnung

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.10 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Flächen werden nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4(3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden ausdrücklich ausgeschlossen. Im Baugbiet ist an geeigneter Stelle im EG eine behindertengerechte Wohnung im Sinne der §§ 1 und 2 Abs. 1 Schwerbehindertengesetz auszuweisen.

0.20 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Geschöszahl bestimmt.

0.30 BAUWEISE
 Im Gesamtgebiet wird geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. (siehe 3.2 der Festsetzungen durch Planzeichen)
 Haustiefe max. 12,00 m

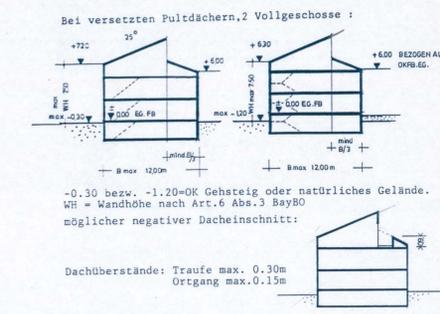
0.40 BAUGESTALTUNG
 Dachform: Satteldach (SD)
 Firstrichtung: siehe Plan
 Dachneigung: 35° max. über gesamten zusammenhängenden Baukörper naturrote Pfannen
 Dachausbau: möglich nach den Bestimmungen der BayBO
 Dachgauben: pro Hauptbaukörper sind je Dachfläche max. 5 Gauben mit je max. 1,40 m Breite zulässig. Der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 2,50 m betragen.
 Dachform: Satteldach ohne Dachüberstände, negative Gauben sind unzulässig.

Dachform: Pultdächer (PD), gegeneinander versetzt, gem. Planskizze max. 25° über gesamten zusammenhängenden Baukörper, Mindestneigung 18°
 Dachneigung: naturrote Pfannen
 Dachausbau: möglich nach den Bestimmungen der BayBO
 Dachgauben: unzulässig
 Dachüberstand: Traufe max. 30 cm, Ortsgang max. 15 cm
 Im niederen Pultdachbereich sind Dachterrassen in Form von negativen Dacheinschnitten zulässig. Die Pultdachfläche ist bis auf eine Höhe von 0,90 m hochzuziehen.

Treppenhäuser: zur Erschließung der Dachgeschosse sind bei Anordnung von 2-läufigen Treppenanlagen Widerkehren im Dach auf die Breite der Treppenhäuser innerhalb der Baugrenzen zulässig. B max. 3,50 m

Höhenlage der Gebäude, Traufhöhen
 Höhenlage der Gebäude: OK.FB. EG max. 30 cm über Gehsteig bzw. Geländeoberkante bei 2-läufigen Treppenanlagen max. 1,20 m

Traufhöhen
 Satteldach: bei 3 Vollgeschossen: TH = max. 10,00 m
 bei 2 Vollgeschossen: TH = max. 7,50 m



Bei versetzten Pultdächern, 2 Vollgeschosse:
 max. -0,30 bzw. -1,20 OK Gehsteig oder natürliches Gelände. WH = Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 3 BayBO möglicher negativer Dacheinschnitt:

0.41 FASSADEN
 Putzfasernen. Für Einzelbauteile ist eine sinnvolle Verwendung von Naturholz und Sichtbeton zulässig. Die Verwendung von farbig transparenten, glatten oder gewellten Kunststoffplatten, Ornamentsteinen, Glasbausteinen, Strommatten, Plastikfolien etc. als Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände und dergl. ist unzulässig. Ebenso die Verwendung von Asbestzement-Kunststoff- oder Metallplatten als Fassadenverkleidung.

0.50 KFZ-STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN
 Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Stellplatzrichtlinien des Landkreises Weilheim-Schongau.

Tiefgaragen
 Garagenstellplätze sind nur als TGA zulässig. Tiefgaragen dürfen ab natürlichem Gelände einschl. mind. 0,5 m Aufschüttung max. 1,00 m herausragen. Garagentore sind am unteren Ende der Rampe einzubauen.
 Tiefgaragen Rampen sind einzuhausen und mit schallabsorbierenden Dämmstoffen zu verkleiden.

0.51 Oberirdische Kfz-Stellplätze
 sind nur auf den nach Ziff. 6.02 gekennzeichneten Flächen zulässig, mit Rasensteinen zu befestigen und abzuplanzen.

0.52 Nebenanlagen
 Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige und gasförmige Stoffe ist unzulässig, ebenso das Lagern von gewerblichem Gut.

0.53 Das Aufstellen von Wohnwagen im Freien ist untersagt.

0.54 Wintergärten
 Verglaste, erdgeschossige Wintergärten in leichter Holz- oder Metallkonstruktion sind auf der südlichen bzw. westlichen Traufseite bei 2-geschossigen Gebäuden bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m mit geneigtem Dach über die Baugrenze hinaus zulässig. an den Giebelseiten L = max. 1/3 der Giebelbreite

0.60 EINFRIEDUNGEN
 Einfriedungen sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als 50 cm hohe Hecken möglich.

0.70 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG
 Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsleitung anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind der städtischen Kanalisation zuzuführen. Stromleitungen sind zu verkabeln. Evtl. notwendige Trafostation ist in der Tiefgarage mit einzubauen. Antennenanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen je zusammenhängende Baugruppe auszuführen.

0.80 GRÜNLANDLAGE
 Alle nicht Verkehrszwecken dienende Freianlagen sind gärtnerisch anzulegen, mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Gartenanlagen müssen spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit fertiggestellt sein. Für die auf der Tiefgarage zu pflanzenden Bäume ist die dafür notwendige Mindestüberdeckung zu beachten.

0.90 SICHTDREIECKE
 Schenkellänge 15/50 m, siehe auch Ziff. 4.06 nach Planzeichen. Anpflanzungen dürfen das Maß von 0,80 m, gemessen ab OK Fahrbahn, nicht überschreiten. Bäume nur mit einer Kronenunterkante von mind. 2,00 m.

HINWEISE:
 Müll-Lagerung und Entsorgung
 Räume zur Lagerung von Müll sind in den Kellergeschossen bzw. abgetrennten Räumen in der Tiefgarage feuersicher unterzubringen. Der Transport der Behälter hat über Tonnenauflage bzw. über die Tiefgarage zu erfolgen. Am Tag der Abholung der Tonnen sind diese an verkehrsgünstiger Stelle aufzustellen.

Freiflächengestaltungspläne sind im Zuge der Bauvorlagen vorzulegen.
 Grundwasserstände:
 Keller und Tiefgaragen sollen bis zu einer Höhe von 57,00 UNN dicht ausgeführt werden. Zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes und zur Entlastung der Abwasser Versorgung und der Oberflächengewässer sollte geringverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen möglichst auf den Grundstücken versickern und nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

C VERFAHRENSHINWEISE

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - wie die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, über die Begründung zum Bebauungsplan sowie zur Beschlußfassung über den Bebauungsplan und das Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 02.03.1995, den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Weilheim i.OB, 16.02.1995 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB Maßnahmengem. vom 30.01.1995 bis 02.03.1995 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 02.03.1995, den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau zur Kenntnis gebracht.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 08.03.1995, im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan wurde am 08.03.1995 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

STADT WEILHEIM I.OB
 BEBAUUNGSPLAN
 ODERDINGER STRASSE
 FRANZISKUSWEG 1:500

MURNAU, 01.08.1994
 GEARDET: 15.09.1994
 21.12.1994

