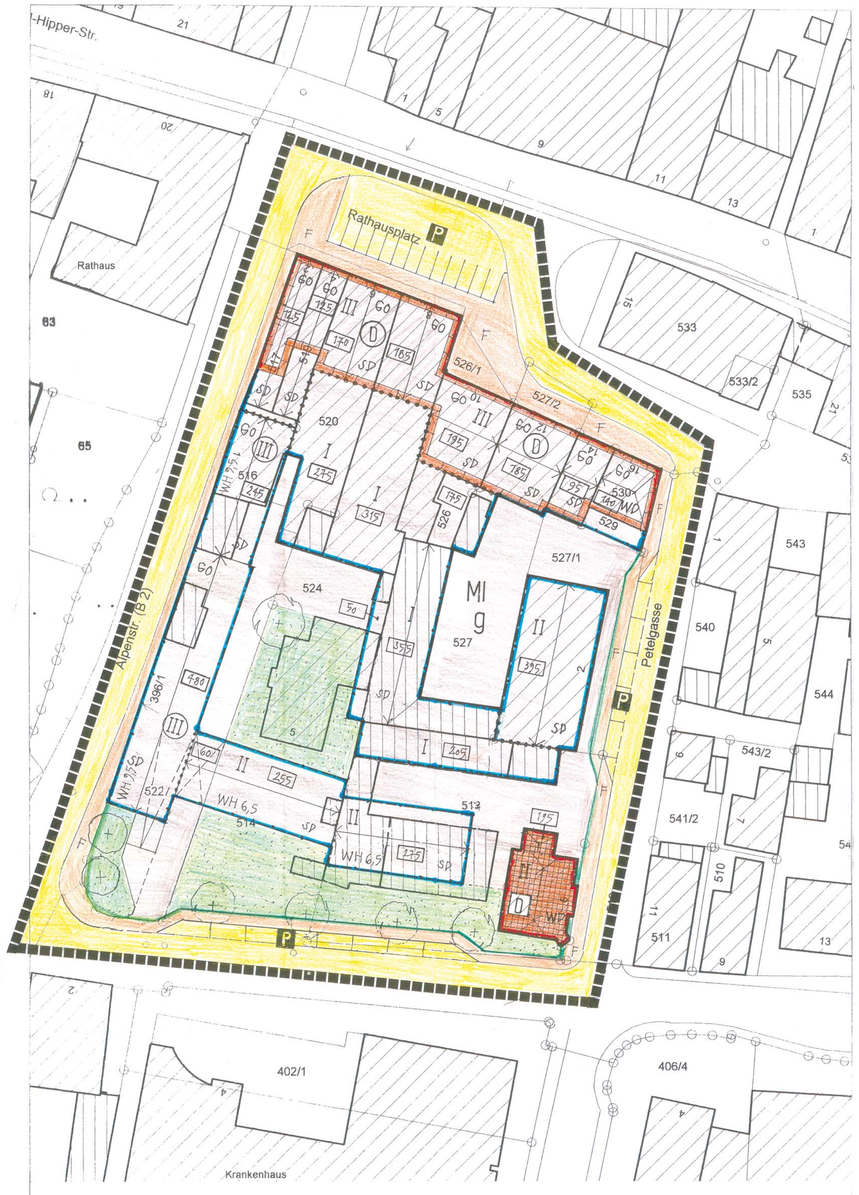

AUFGESTELLT: 03.09.2002
GEÄNDERT: 28.04.2003
12.08.2003

PLANFERTIGER: DIPL-ING. FRITZPETER SCHOTT, ARCHITEKT DWB
KARL-THEODOR-STRASSE 68, 80803 MÜNCHEN

Die Stadt Weilheim i OB erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.91 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. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

I — 1 Vollgeschoß
II — 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
III — 3 Vollgeschoße als Höchstgrenze
(III) — 3 Vollgeschoße bis zur Traufe zwingend
100 — Größe der Grundfläche baulicher Anlagen, z.B. 100qm

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

g — geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
F — öffentliche Verkehrsfläche Fußgänger
P — öffentliche Parkfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Dachformen

SD — Satteldach
WD — Walmdach
verbindliche Hauptfirstrichtung

6. Grünflächen und Anpflanzungen

private Grünfläche
Bäume zu pflanzen gem. Hinweisen, keine Standortfestsetzung

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Tiefgaragenrampe
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
WH 9,5 — Wandhöhe, z.B. 9,5m
GO — Maßnahmen Immissionsschutz (siehe C. Pkt.9 (1)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Gebäude
bestehende Flurstücksgrenzen
56/4 — bestehende Flurstücksnummer z.B. 56/4
Durchfahrt
D — Denkmalschutz Einzelobjekt
(D) — Denkmalschutz Ensemble

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Das Baugebiet wird als "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.
(2) Nutzungen nach § 6 Abs.2 Pkt. 6, 7 und 8 BauNVO sind unzulässig.
(3) Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs.3 Nr.1 BauNVO durch die im Plan angegebene Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die zulässige Zahl der Vollgeschoße festgelegt.

3. Hauptgebäude

(1) Die Fußbodenoberkante der Erdgeschoße im Eingangsbereich darf max. 0,45 m über dem Niveau des Gehsteiges im Bereich des Gebäudes liegen.
(2) Folgende Wandhöhen dürfen nicht überschritten werden:
Bei I: max. 4,0 m
Bei II: max. 6,5 m
Bei III: max. 9,5 m
(3) Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer an der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut.

4. Garagen und Stellplätze

(1) Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB.

5. Dachgestaltung

(1) Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Satteldächer oder als Walmdächer gem. Planzeichen auszubilden, bei erdgeschoßigen Bauteilen sind - soweit nicht anders angegeben - auch Flach- oder Pultdächer zulässig.
(2) Als Dachneigung wird vorgeschrieben:
Bei I: 0°- 25°
Bei II: 35°- 45°
Bei III: 40°- 50°
(3) Die Dachflächen geneigter Dächer sind mit roten Ton- oder Betondachpfannen einzudecken, Flachdächer können begrünt werden.
(4) Für Randstreifen der Hauptdächer an der Traufe und bei geneigten Dächern von Nebengebäuden ist Blechdeckung zulässig.

(5) Bei aneinandergebauten Gebäuden (Grenzanbau) sind die Traufhöhen der jeweiligen Gebäude so aufeinander abzustimmen, daß eine Höhendifferenz von max.0,5 m eingehalten wird.
(6) Dachgauben sind nur zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 35° als Schleppgauben oder Satteldachgauben.
(7) Außenbreite der Einzelgaube: max. 1,75 m; Höhe der Einzelgaube ab Schnittpunkt mit dem Hauptdach bis zur Traufe Gaubendach: max. 1,65 m (Vorderansicht).
(8) Der Dachansatz von Gauben muß mind. 1,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen; der Abstand zu den Gebäudeenden muß mind. 1,5 m, der Abstand zwischen den Gauben mind. 2,0 m betragen;
die Gesamtbreite der Gauben darf 40% der jeweiligen Traufläge nicht überschreiten.
(9) Zwerchgiebel (Dachhaus) in der Flucht der Außenwand und Zwerchhäuser (Widerkehren) sind nicht zulässig.
(10) Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone und Dacheinschnitte sind unzulässig.
(11) Erker sind unzulässig.

6. Fassadengestaltung

(1) Die Fassaden sind nur als Putzfassaden auszubilden. Zierputze sind unzulässig.
(2) Die Verwendung von Kunststoffen, metallenen oder zementgebundenen Platten, Ornamentsteinen, Glasbausteinen oder sonstigen, das Stadtbild störenden Materialien ist unzulässig.

7. Einfriedungen

(1) Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grünflächen sind unzulässig.

8. Tiefgaragen

(1) Tiefgaragenrampen sind innenseitig schallabsorbierend zu verkleiden.
(2) Bei Ein-/Ausfahrten ist das Tor und die Öffnungssteuerung im Bereich des unteren Rampenendes anzuordnen.
(3) Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen zugelassen

9. Immissionsschutz

(1) Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen entlang der B 2 und der St 2064 sind übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) so zu errichten, daß sie
- mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in den Innenhofbereich besitzen, oder
- durch einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Laubengang o.ä. belüftet werden können, oder
- eine schallgedämmte Belüftungseinrichtung aufweisen.

D. HINWEISE

Abfallbehälter

Müllbehälter sollten in die Haupt- oder Nebengebäude integriert werden.
Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie das Abstellen von Wohnwägen im Freien sollte vermieden werden.

Freiflächengestaltung

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen sollten Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundsteinpflaster gem. Empfehlungen des BStMI / BStMELF Mabl.Nr. 10/1985 ausgebildet werden. Tiefgaragenzufahrten sind davon ausgenommen.
Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Grundstücksflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe oder Flüssigkeiten umgeschlagen und keine Kraftfahrzeuge repariert, gewartet oder gepflegt werden, soll über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt werden.
Das schadlose Versickern von Niederschlagswasser ist unter den Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. der TRENGW und das Einleiten in ein Oberflächengewässer unter den Voraussetzungen der TRENOG erlaubnisfrei möglich.

Die Pflanzung von fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme, Zedern aller Art, Zypressen und Tujen in Säulenform oder als Hecke, sowie alle blauen Formen von Tanne und Fichte sollte aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes unterbleiben.
Die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei Gehölzpflanzungen zu beachten.
Auf die Bekanntmachung des BStMI vom 22.6.1976, betr. "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" Mabl.Nr.21 vom 22.7.1976 wird hingewiesen, insbesondere bei der Bepflanzung von Spielplätzen. Die Euro-Norm DIN 18034 "Planung und Anlage von Spielräumen" ist einzuhalten.

Pflanzlistenvorschlag für standorttypische Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sand- oder Weißbirke
Carpinus betulus	Hain- oder Weißbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeerbaum
Prunus padus	frühe Traubenkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus	Esche
Quercus	Eiche
Tilia	Linde

sowie sämtliche Obstbaumhalb- oder Hochstämme und Nußbäume.

Sonstiges

Schneelast ist mit 1,06 kN / qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen.
Kabelverteilerschränke sollten vorderfrontbündig mit den Haupt- oder Nebengebäuden aufgestellt werden.
Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist die Werbesatzung der Stadt Weilheim i.OB zu beachten.
Aufgrund der anspruchsvollen Freiflächensituation ist bei Einreichung eines Baugesuches die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes erforderlich.

(66)

STADT WEILHEIM i.OB
BEBAUUNGSPLAN Nr. 66

M 1 : 500
" OBERE STADT I"

E. 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 des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens - sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs.6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 13.08.2003 bis 15.09.2003 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Weilheim i.OB, 17.09.2003
Markus Loth, 1.Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 25.03.03, Nr. 2.111/2003 den Bebauungsplan gem.§ 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Weilheim i.OB, 30.09.2003
Markus Loth, 1.Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird samt Begründung im Rathaus gem. § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan wurde durch Amtsblatt bekanntgemacht.
Weilheim i.OB, 30.09.2003
Markus Loth, 1.Bürgermeister

Genehmigte Fassung

PLANFERTIGER: DIPL.-ING. FRITZPETER SCHOTT, ARCHITEKT DWB, PLANER SRL
KARL-THEODOR-STRASSE 68, 80803 MÜNCHEN