



Neuaufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet

„Südendstraße II - Änderung Lehner“

Gemarkung Weilheim, Südendstraße

Die Stadt Weilheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der bestehende Bebauungsplan „Südendstraße II“ in der Fassung vom 21.07.1997 wird aufgehoben.

1. Festsetzungen durch Planzeichen

WA	1.1 Grenze des Geltungsbereichs		1.16 Anpflanzung von Bäumen gem. Baumentenliste, ohne Standortfestsetzung
II	1.2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauGB		1.17 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
	1.3 Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß		1.18 Fläche für Gemeinschaftsgaragen
	1.4 Nur Hausgruppen zulässig		1.19 Fläche für Tiefgarageneinfahrt
	1.5 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		1.20 Sichtdreiecke, von baulichen Anlagen über 1 m Höhe freizuhalten.
	1.6 Baugrenzen		1.21 Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
	1.7 Seitendach Hauptgebäude		1.22 Mit Leitungsrechten belastete Fläche (nicht überbaubar)
	1.8 Verbindliche Firstrichtung für Hauptbaukörper		
	1.9 Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen		
	1.10 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
	1.11 Verkehrsberuhigter Bereich		
	1.12 Öffentliche Parkplätze		
	1.13 Öffentliche Grünflächen		
	1.14 Private Grünflächen als Gemeinschaftsgrün		
	1.15 Spielplatz, privat		

2. Festsetzung durch Text

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen sind nicht zugelassen.
- 2.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse.
- Größe der Grundfläche Hausgruppen: max. 375 m² für WA 1 (Gesamt)
- Größe der Grundfläche Hausgruppen: max. 540 m² für WA 2 (Gesamt)
- Größe der Grundfläche Doppelhäuser: max. 200 m² (je Doppelhaus)
- Größe der Grundfläche Einzelhäuser: max. 200 m² (je Einzelhaus)
- 2.1.3 Offene Bauweise

2.2 Baukörper der Hauptgebäude und Anbauten, Gebäudestellung, Höhenlage

- 2.2.1 Hauptgebäude und Anbauten
Die maximale Breite der Hauptgebäude wird mit 12 m festgesetzt.
- 2.2.2 **2.1.1** Grenzbau
Werden Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergereiht, so sind sie mit gleicher Wandhöhe, Dachneigung und gleichem Deckungsmaterial auszuführen. Desgleichen sind hierbei die Trauf- und Organgausbildungen einheitlich zu gestalten. Kastentraufen sind nicht zulässig. Dies gilt auch für den Anbau der Garage an die bestehende Garage der Wildsteiger Str. Nr.1.
- 2.2.3 **1.1.1** Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Fußbodens Erdgeschoss der Einzel- und Doppelhäuser liegt maximal 45 cm über Oberkante Straßenmitte der angrenzenden Straße im Bereich der Gebäudeachsen.
Die Oberkante des fertigen Fußbodens Erdgeschoss der Reihenhäuser liegt auf max. 560,00 m üNN.
Die Höhenlage der Tiefgaragendecke incl. der Überdeckung hat sich dem natürlichen Gelände anzupassen. Die Vegetationsschicht auf der Tiefgarage beträgt mindestens 60 cm.
- 2.2.4 Wandhöhe
Die Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen ab OK Fertigfußboden EG bis Schnittpunkt Aussenkante Wand bis Aussenkante Dach darf 6,50m nicht überschreiten.
- 2.2.5 Zwerchhäuser, Zwerchgiebel
Zwerchhäuser sind nur bei Doppel- und Einzelhäusern zulässig. Die max. Breite beträgt 2/3 der Gebelseite, die max. Tiefe 2,50 m. Zur Gebelseite sind mind. 2 m Abstand einzuhalten. Bei Doppelhäusern sind Zwerchhäuser als gemeinsame Baukörper zu errichten.
Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

- 2.2.6 Kniestock
Zulässig ist nur ein konstruktiver Kniestock mit max. 40 cm, gemessen an der Gebäudeaußenwand von OK Rohdecke bis UK Sparren.
- 2.2.7 Abstandsflächen
Abstandsflächen sind gem. BayBO einzuhalten.

2.3 Dächer

- 2.3.1 Satteldächer bei Hauptgebäude
Es sind symmetrische Satteldächer mit Eindeckung aus natur- oder dunkelroten Ziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zulässig. Die Dachneigung beträgt 35°.
- 2.3.2 Gauben
Als Dachgauben sind stehende Gauben mit Satteldach von 35° Dachneigung bei Hauptgebäuden zulässig. Die Außenmaße betragen 1,30 m Breite und 1,40 m Höhe bis zur Traufe.
Die Gesamtlänge der Gauben darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeaußenwand an der Traufseite betragen.
- 2.3.3 Dacheinschnitte
Dacheinschnitte (Negative Dachgauben) sind unzulässig.

2.4 Stellplätze

- 2.4.1 Anzahl
Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim in der jeweils gültigen Fassung. Diese baulichen Anlagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen und auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig.
- Bei den Hausgruppen sind Tiefgaragenstellplätze nachzuweisen.
- 2.4.2 Die Tiefgarageneinfahrt ist schallschützend einzuhausen. Das Tor ist in der unteren Ebene anzuordnen.

2.5 Einfriedungen

- 2.5.1 Zäune
Zäune sind maximal in 1 m Höhe ohne Sockel zulässig.
- 2.5.2 Vorgartenflächen
Vorgartenflächen an den öffentlichen Wohnwegen dürfen in Breite der Wohngebäude nicht eingezäunt werden.

2.6 Grünordnung

- 2.6.1 Grundstücksflächen, die nicht bebaut werden, müssen gärtnerisch angelegt werden. Dies gilt auch für die öffentlichen Grünflächen.
- 2.6.2 Die Garten- und privaten Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserstellung der Gebäude mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Je 300 m² Fläche der Baugrundstücke ist mindestens 1 Baum der 2. oder 3. Wuchsortung bzw. eines Obstbaums oder Hochstamm und 5 Sträucher, im Bereich der Tiefgarage eine geeignete heimische Strauchgruppe, an geeigneter oder festgesetzter Stelle gem. der Baumentenliste zu pflanzen.

Baumentenliste	-
Acer campestre	-
Acer platanoides	-
Carpinus betulus	-
Betula pendula	-
Tilia cordata	-
Sorbus aria	-
Sorbus aucuparia	-
Prunus eum	-
Juglans tremula	-
Corylus colurna	-
Crataegus laevigata	-
Feldhorn	-
Spitzahorn	-
Heibuche	-
Sand- oder Weißbirke	-
Winterlinde	-
Mehlschnecke	-
Eberesche	-
Vogelkirsche	-
Waldreisschnecke	-
Baumhasel	-
Rotdorn	-

Stammumfang ab 1m Höhe ab natürlichem Gelände mindestens 14 cm.

- 2.6.3 Öffentliche und private Stellplätze, Gemeinschaftsstellplatz
Die Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) oder in wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen.
- 2.6.4 Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dächern und befestigten Freiläichen ist zu versickern.

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Durch Planzeichen

- 3.1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 3.2 Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
- 3.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3.4 vorgeschlagener privater Fußweg, wassergebunden, 1,5/1,2 m
- 3.5 Bestehende Flurnummer (Beispiel)
- 3.6 Bestehende, abzubrechende Gebäude
- 3.7 Geplante Gebäude
- 3.8 Bestehende unterirdische Ver- und Entsorgung
- 3.9 Maßangaben in Meter (m)
- 3.10 Standort Buswartehäuschen
- 3.11 Alltatsächliche Verdachtsfläche

Durch Text

- 3.12 Es ist mit höherem Grundwasser zu rechnen. Keller sollen in wasser- undurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.
- 3.13 Dem Bauantrag soll ein Freilächengestaltungsplan beigelegt oder in diesem integriert werden.
- 3.14 Für Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück verbundene Gegenstände wird auf Art. 29 BayStWG hingewiesen.
- 3.15 Die öffentlichen Eigentümerwege sollen wasserdurchlässig ausgeführt werden.
- 3.16 Sämtliche Leitungen sollen unterirdisch verlegt werden. Stromverteilerschrank sollen mit Vorderkante bündig zur Gehsteigkante verlegt werden.
- 3.17 Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens (Beispiele):
- Passive Energiesparsysteme:
 - Kompakte Bauweise
 - Erhöhter Wärmeschutz
 - Wintergärten als temperierte Zonen mit Speicherflächen und Lüftung
 - Anordnung von „Pufferräumen“ (Nebenräume, Küche,...) zur kühlen Hausseite
 - Sommerlichen Wärmeschutz beachten
- Aktive Energiesparsysteme:
- Blockheizkraftwerk insbesondere für Reihenhaussiedlung
 - Verwendung von Wärmepumpen
 - Verwendung von Gas-Brennwerttechnik
 - Solarthermie zur Brauchwassererwärmung
 - Photovoltaik im Dach

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.12.2002 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2003 bis 14.07.2003 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i. OB, den 15.07.2003

Die Stadt Weilheim hat mit Beschluss vom 24.07.2003 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i. OB, den 28.07.2003

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

Weilheim i. OB, den 28.07.2003

Der Bebauungsplan wird mit Begründung gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 216 BauGB durch das Amtsblatt bekanntgegeben. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Weilheim bereitgehalten.

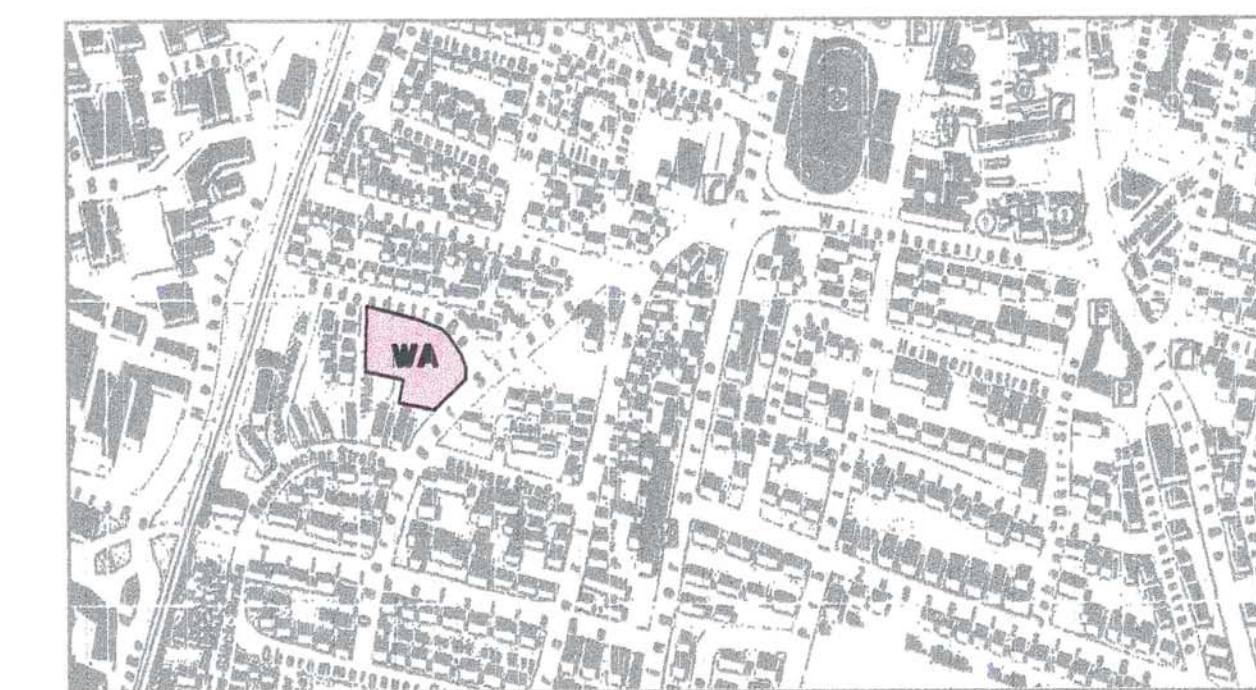
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Weilheim i. OB, den 20.08.2003

Neuaufstellung des Bebauungsplanes, M: 1/500, für das Gebiet

„Südendstraße II - Änderung Lehner“

Gemarkung Weilheim i.OB



Übersichtsplan: o. Maßstab

gezeichnet: 02.12.2002, 13.05.2003 geändert nach TöB-Beteiligung 11.08.2003

Planverfasser: Ing.-Büro Angelika Mayer, Dipl.-Ing. Architektur Franziskusweg 7a, 82362 Weilheim 0881 - 1071 fon, 1072 fax, apmwm@t-online.de