Bebauungsplan Obere Stadt II

für das Gebiet zwischen
Rathausplatz , Pütrichstraße und Landratsamt WM - SOG

Bebauungsplan **M. 1:500**

Weilheim den 12.02.2009

Planung :
Architekturbüro Rolf Zaska
Gut Waitzacker
82362 Weilheim

Bebauungsplan Obere Stadt II

für das Gebiet zwischen
Rathausplatz , Pütrichstraße und Landratsamt WM - SOG

Die Stadt Weilheim i. OB erlässt aufgrund des § 2 , Abs. 1 , §§ 9 , 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) , Art.81 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:

1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des Geltungsbereiches	MI	**Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**
	Baulinie	g	**Geschlossene Bauweise**
	Baugrenze		**Firstrichtung**
	Private Verkehrsflächen		**Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets**
	Öffentliche Verkehrsflächen	70	**Sichtflächen mit Längenangabe z.B. 70 m (Sichtdreieck)**
II	**Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze , z.B. Zwei**	SD	**Satteldach**
WH= 7,80	**Wandhöhe , als max. zulässige Höhe , gemessen vom besteh. Gelände bis OK. Dachhaut an der Außenwand Traufseite z.B. 7,80 m**	FD	**Flachdach**
FH=11,30	**Firsthöhe Pultdach, als max. zulässige Höhe , gemessen vom besteh. Gelände bis OK. Dachhaut oder OK. Wandab - schluß z.B. 11,30 m**	PD	**Pultdach**

2.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Bestehende Grundstücksgrenze	813	**Bestehende Flurnummer,z.B. 813**
	Vorschlag für abzubrechende Gebäude	9	**Bestehende Hausnummer z.B. Nr. 9**
	Bestehende Haupt-u. Nebengebäude		**Vorschlag für Ein - und Ausfahrten**
	Vorschlag für geplanten Baukörper		**Vorgeschlagene Baumbepflan- zung ohne Standortbestimmung**
STP	**Vorschlag Flächen für Private Stellplätze**		**Fussgängerpassage Erdgeschoss**
	Private Grünflächen	3,00	**Maßzahl : z.B. 3,00 m**
D	**Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) ,die dem Denkmal - schutz unterliegen**	T	**Trafostation**

3.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Das Bauland ist als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt .Nutzungsarten gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 6 (Gartenbaubetriebe),Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO , sind nicht zugelassen . Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3.1.2 Das Bauland im Geltungsbereich liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet " Obere Stadt " .

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Anzahl der Vollgeschoße , der maximal überbau - baren Grundflächen (GR) und der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) . - siehe auch Festsetzungen 3.5.

3.2.2 Baulinien und Baugrenzen bestimmen gemäß § 23 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen .

3.3 Bauweise

3.3.1 Im Geltungsbereich des B-Planes ist geschlossene Bebauung (g) festgesetzt.

3.3.2 Die maximal überbaubaren Grundflächen (GR) werden durch Baulinien oder Baugrenzen begrenzt . Soweit Baulinien oder Baugrenzen auf vorhandenen Grundstücksgrenzen verlaufen , ist Grenzbebauung , ohne Einhaltung von Abstandsflächen möglich .

3.4 Gestaltung der Gebäude und Gebäudehöhen

3.4.1 Die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß für Neubauten ist an die Fußbodenhöhen des vorh. Bestandes anzupassen .

3.4.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Ziegel- oder Betondachplatten einzudecken. Angemessene Teilflächen können zur Belichtung und Belüftung als Glasdächer ausgeführt werden .

Dächer über Aufzugsanlagen bis 20 qm dürfen die zulässige Wandhöhe um 1,00 m überschreiten .

3.4.3 Dachgauben sind nur zulässig bei einer Dachneigung von mindestens 35 Grad. Die Gauben dürfen als Einzelgauben mit einer max. Breite von 1,50 m, einer max. Höhe von 2,20 m (UK. Gaube bis OK. First), ausgeführt werden.

Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.4.5 Zwerchhäuser in der Flucht von Außenwänden sind unzulässig.

Zwerchhäuser (Wiederkehren) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Firstlinie von Zwerchhäusern muß mindestens 1,00 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

3.4.6 Die Gesamtbreite der Gauben darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge des Gebäudes betragen.

3.5 Einzelfestsetzungen

Fl.Nr.	Dachform	Anzahl der Vollgeschoße	Überbaubare Grundfläche (GR)	Max. zulässige Wandhöhe (WH)
811	SD	III	GR Gesamt = 540 qm	11,60 m
	PD/FD	II		8,80 m
	FD	II		8,80 m
813	SD	III	GR Gesamt =1460 qm	10,60 m und 11,60 m
	PD	II		7,80 m
	FD	I		5,00 m
	FD	III		11,30 m
	SD	IV Das 4. Vollgeschoß muß im Dachgeschoß liegen		12,60 m
817	SD	III	GR Gesamt = 190 qm	11,30 m
817/1	FD	III	GR Gesamt = 280 qm	11,30 m
	SD	IV Das 4. Vollgeschoß muß im Dachgeschoß liegen		11,20 m
818 u.	SD	III	GR Gesamt = 390 qm	11,20 m
819	SD	III		11,20 m
822	SD	III	GR Gesamt = 120 qm	11,30 m

Dachneigungen Grundstück Fl.Nr. 811 : **SD** Satteldächer mit 40 - 43 Grad Dachneigung zulässig
PD Pultdächer mit 20 - 25 Grad Dachneigung zulässig
FD Flachdächer zulässig

Dachneigungen Grundstücke Fl.Nr. 813 , 817/1 , 818 u. 819 : **SD** Satteldächer mit 40 - 43 Grad Dachneigung zulässig
PD Pultdächer mit 40 - 43 Grad Dachneigung zulässig
FD Flachdächer zulässig

Dachneigungen Grundstücke Fl.Nr. 817 u. 822 : **SD** Satteldächer mit 35 - 40 Grad Dachneigung zulässig

3.6 Zufahrten

3.7.1 Bei den Zufahrten von der B2 sind die Sichtflächen in Form von den festgesetzten Sichtdreiecken zu beachten . Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreiecke) dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden . Wälle , Sichtschutzbäume, Anpflanzungen aller Art , Zäune und Stapel , Haufen u. ähnliches , sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände , dürfen nicht angelegt werden , sofern sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben .
Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs - und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden , die diese Höhe überschreiten .
Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit .
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

3.7.2 Die Zufahrten zu den Grundstücken sind so anzulegen , dass kein Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen zufließen kann.

3.7 Stellplätze

3.6.1 Die Anzahl der benötigten Stellplätze und deren Ablöse , richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim in der jeweils gültigen Fassung .

3.6.2 Stellplätze müssen mindestens 5,00 m tief sein.

3.6.3 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken .
Park - und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Pflasterdecken oder als befestigte Vegetationsflächen (z. B. als Schotterrasen , Pflasterrasen , Rasengittersteinflächen etc.) wasserdurchlässig auszubilden .

4.0 Immissionsschutz

4.1 Bei Neu - , Um - und Erweiterungsbaumaßnahmen sind übergeordnete Wohnräume (insbesondere Kinder - und Schlafzimmer) so anzuordnen , dass sie über ein stehendes Fenster an der , von der Straße abgewandten Ge - bäudeseite , gelüftet werden können .
Im Übrigen sind die Anforderungen der " DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau " in der jeweils gültigen Fassung zu beachten .

5.0 GRÜNORDNUNG

5.1 Die Einzelbaumbepflanzung im Bereich der Sichtflächen (Sichtdreiecke) ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

5.2 Im Bereich der Parkflächen sind an geeigneter Stelle Grünflächen zu erstellen und mit standortgerechten Gehölzen und Laubbäumen zu bepflanzen . Pro 4 Stellplätzen ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen .
Die Bäume sind in folgender Pflanzqualität zu pflanzen :
Alleebaum als Hochstamm mind. 3xverschult , Stammumfang = mind. 18/20 cm .

Pflanzlistenvorschlag für standortgerechte Laubbäume:

Robinia pseudoacacia "umbraculivera"	- Kugelakazie
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinis betulus	- Hain-oder Weißbuche
Prunus avium plena	- Gefüllte Vogelkirsche (weiß blühend)
Crataegus crus - galli	- Hahnendorn
Crataegus lavallei - carrierei	- Apfeldorn
Aesculus hippocastanum "banmannii"	- Gefüllblühende Roßkastanie

5.3 Flachdächer über 100 qm sind , zu mindestens 60 % der Dachfläche , extensiv zu begrünen .

6.0 HINWEISE DURCH TEXT

6.1. Bei der Bemessung der Dachkonstruktion ist die Schneelast nach DIN 1055-5 zu berechnen (Schneelastzone 2).

6.2. Stromverteilerschränke sind mit der Vorderkante bündig zur Gehsteighinterkante aufzustellen.

6.3 Die Festsetzung des Bebauungsplanes gelten nicht für bestehende Anlagen, sofern diese nicht geändert werden.

6.4 Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölz- pflanzungen wird hingewiesen.

6.5 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den versiegelten Grundstücksflächen soll möglichst breitflächig und oberflächennah versickert werden.
Durch die umfangreichen unterirdischen Bauwerke und die oberflächige Versiegelung ist dies nur bedingt möglich . Das anfallende Niederschlagswasser ist deshalb für diese Bereiche , einer punktuellen oder linienförmigen Versickerung über Sickerschächte oder Rigolen o.ä. zuzuführen.
Hierzu wird auf die " Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlags- wasser " (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und auf die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 , hingewiesen.

7.0 VERFAHRENSVERMERKE

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens - und Form - vorschriften .
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs ,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i. OB (Stadtbauamt) 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom 29.12.2008 bis 06.02.2009

im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i.OB , den 09.02.2009

Markus Loth
1: Bürgermeister .....

Die Stadt Weilheim i. OB hat mit Beschluß des Stadtrates

vom 18.02.2009 Nr. O 19 / 2009

den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i. OB, den 03.03.2009

Markus Loth
1. Bürgermeister .....

Die Bekanntmachung des Satzungs - beschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i. OB , womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt . Der Bebauungsplan wird samt Begründung und der abschließenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten .

Weilheim i. OB , den 23.03.2009

Markus Loth
1. Bürgermeister .....