



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

**Festsetzungen nach § 9 BBAuG**

- 0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**  
**0.1.1** Das Bauland ist als **BESONDERES WOHNGEBIET** nach § 4 a BauND festgesetzt.  
**0.1.2** Geschlossene Bauweise ist vorgeschrieben.  
**0.1.3** Die Höchstgrenze der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubare Grundfläche sowie durch die GFZ bestimmt (siehe Ziffer 2).  
**0.1.4** Je Baugrundstück sind mindestens 2 Wohnungen auszuweisen.

**0.2 Bauweise**  
**0.2.1** Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1, 2.2, 2.3

- Dachform:** Satteldach bzw. Walddach  
**Dachneigung:** 35 - 50°  
 in der Schmiedestrasse zwischen Eisenkramergasse und Marienplatz. Am Marienplatz zwischen Schmiedestrasse und Windgasse und beiderseits der Windgasse.  
 35 - 45°  
 in den übrigen Bereichen.  
**Dachdeckung:** rauhe, naturrote Pfannen oder Biberschwänze  
**Dachfenster/ Dachaufbauten:** Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind unzulässig. Stehende Giebel- oder Schopfgiebel sind zulässig.  
**Dachüberstand:** an den Giebelseiten max. 20 cm an den Traufseiten max. 30 cm  
**Traufhöhe:** max. 9.70 bzw. 6.70 m

**0.2.2** Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.4

- Dachform:** Flachdach  
**Dachdeckung:** rauhe, naturrote Pfannen oder Biberschwänze  
 Flachdächer sind in sinnvoller Weise gärtnerisch zu gestalten.  
**Traufhöhe:** max. 4.60 m

**0.3 Garen und Nebengebäude:**

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach dem Landratsamt Weilheim-Schönau herausgegebenen jeweils gültigen Richtlinien. Soweit es die Grundstücksverhältnisse zulassen, sind die Garen möglichst als Tiefgaragen auszubilden. Oberirdische Garen sind nur in Massivbauweise und mit Holztoren zulässig. Das Aufstellen von Lagerbehältern für Flüssige oder gasförmige Stoffe sowie das Aufstellen von Jahnwagen ist unzulässig. Mülltonnen sind in geschlossenen Räumen oder in geschlossenen Tonnenhäuschen feuersicher in verkehrsgünstiger Lage unterzubringen.

**0.4 Gartenanlagen:**

Abgrabungen, Aufschüttungen und Lichtgräben sind nicht zulässig. Alle verbleibenden Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Für je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum an geeigneter oder vorgeschriebener Stelle zu pflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische Laubgehölze. In den ausgewiesenen Innenhöfen sind die Flächen, soweit möglich, in sinnvoller Weise gärtnerisch zu gestalten.

**0.5 Strom-, Antennenanlagen:**

Stromleitungen sind als Erdkabel auszuführen. Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsanlagen herzustellen. Pro Grundstück darf höchstens eine Antennenanlage angebracht werden. Die notwendige Infrastruktur ist unterirdisch in der ausgewiesenen Tiefgarage an der Eisenkramergasse unterzubringen.

**0.6 Fassaden:**

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszubilden. Zierputz ist nicht zulässig. Die Verwendung von Naturstein und Holz ist möglich. Alle Fassaden sind farbig zu gestalten. Dabei ist auf die vorhandene Farbgebung der Nachbargebäude Rücksicht zu nehmen (siehe Hinweise). Die Verwendung von Kunststoffen, metallenen oder zementgebundenen Platten, Gipsmörteln, Strohmaten, Giebelsteinen o.ä. für Balkonabstufungen, vorgebaute Wandraufe, Türvordächer, Sichtschutzwände usw. ist unzulässig. Darüber hinaus sind bei Einfriedungen und Terrassentrennwänden unzulässig: Beton, Schilfrohmatten, Stachelricht, Verankerungen in grellen Funktionen sind nicht zugelassen. Für Leuchtreklamen sind nur hinterleuchtete Werbeanlagen gestattet, beschränkt auf den Bereich zwischen dem Erdgeschossfenster und dem Fenster 1. Obergeschoss. Neuschilfrohmatten sind nur als Hauszeichen und bei entsprechender künstlerischer Gestaltung angebracht werden. Werbeanlagen aller Art sind an Gebäuden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, untersagt. Hauseingänge dürfen mit Ausnahme der Ladeneingänge und die Fenster ab 1. Obergeschoss sind in Holz auszuführen.

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN:**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
**1.1** **WB** Besonderes Wohngebiet  
**2. Maß der baulichen Nutzung**  
**2.1** **III** 3 Vollgeschosse bis zur Traufe, zwingend Dachgeschossausbau zulässig. Maximal zulässig: GRZ 1,0 GFZ 3,5  
**2.2** **II** 2 Vollgeschosse bis zur Traufe, zwingend Dachgeschossausbau zulässig. Maximal zulässig: GRZ 1,0 GFZ 2,5  
**2.3** **III** 3 Vollgeschosse bis zur Traufe als Höchstgrenze, Dachgeschossausbau zulässig. Maximal zulässig: GRZ 1,0 GFZ 3,5  
**2.4** **I** 1 Vollgeschoss bis zur Traufe als Höchstgrenze. Maximal zulässig: GRZ 1,0 GFZ 1,0  
**3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**  
**3.1** **G** geschlossene Bauweise  
**3.2** **B** Baulinie  
**3.3** **Bg** Baugrenze  
**4. Dachform**  
**4.1** bestehende und vorgeschriebene Dachform Walddach  
**4.2** verbindliche Firstrichtung Satteldach  
 vorgeschriebene Traufhöhe z.B. 7,85 m  
**5. Verkehrsflächen**  
**5.1** Straßenverkehrsflächen  
**5.2** Öffentliche Parkflächen  
**5.3** Fußgängerflächen  
**5.4** Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen  
**6. Grünflächen und Anpflanzungen**  
**6.1** Öffentliche Grünflächen  
**6.2** Parkanlage  
**6.3** Spielplatz  
**6.4** Bäume zu erhalten  
**6.5** Bäume zu pflanzen  
**6.6** private Grünflächen  
**7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**  
**7.1** Flächen für Stellplätze oder Garen  
**7.2** **St** Stellplätze  
**7.3** **Ga** Garen  
 Sind die Flächen für Garen nicht gesondert ausgewiesen, so sind diese innerhalb der überbaubaren Flächen vorzusehen.  
**7.4** **TGa** Tiefgarage  
 mit Fahrrecht zu belastende Flächen  
**7.5** Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
**7.6** Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO  
**7.7** **SAN** Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes  
**7.8** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
**7.9** Arkaden  
**7.10** Sichtdreieck: Die Sichtflächen sind jederzeit von jeder sichtbar behindernden Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Hindernissen für die Verkehrssicht (mehr als 1,0 m Höhe über Fahrbahnoberkante) freizuhalten.  
**7.11** Durchfahrt

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE**

- 8. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen**  
**8.1** Gebiete, die dem Denkmalschutz nach dem DMSG unterliegen (Ensemblebereiche)  
**8.2** Denkmalschutz Einzeldenkmäler (Objektschutz)  
**8.3** Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden müssen. Bei baulichen Anlagen, für die der Abbruch vorgesehen ist, können Änderungs- und Sanierungsgenehmigungen zugelassen werden, wenn die GFZ nicht erhöht wird.  
**8.4** Stadtmauer zu erhalten  
**9. HINWEISE**  
**9.1** Flurnummern z.B. 35/2  
**9.2** Flurstücksgrenzen  
**9.3** bestehende Hauptgebäude  
**9.4** bestehende Nebengebäude  
**9.5** Hausnummern z.B. 12  
**9.6** Vorschlag zur Grundstücksteilung

Die Gebäude entlang der Schmiedestrasse, Marienplatz, Admiral-Hipper-Strasse sind als Ensemble bzw. Einzelobjekte denkmalgeschützt. Für sie gelten zusätzlich die Bestimmungen des Bayer. Denkmalschutzgesetzes. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auch die Renovierung von Fassaden und deren farbliche Gestaltung einer denkmalhüterischen Erlaubnis bedarf.

**BEBAUUNGSPLAN „ALTSTADT Ia“ WEILHEIM i.OB M 1:500**

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBAuG), Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) und der Verordnung über die Festsetzungen in Bebauungsplänen diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBAuG vom 29.03.82 bis 30.08.82 in Rathaus öffentlich ausgestellt.

Weilheim i.OB, den 31.08.82  
 Dr. Bauer  
 1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.09.82 Nr. 6/162/82 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG als Satzung beschlossen.

Weilheim i.OB, den 03.09.82  
 Dr. Bauer  
 1. Bürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 01.05.83 Nr. 22/1-402/444-3-1 (13) gemäß § 11 BBAuG genehmigt.

München, den  
 J. Bauer  
 i.A.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 24.05.83 in Rathaus gemäß § 12 Satz 1 BBAuG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 24.05.83 durch Aushang bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAuG rechtsverbindlich.

Weilheim i.OB, den 25.01.1983  
 Dr. Bauer  
 1. Bürgermeister

PLANFERTIGER: ARCHITEKTURBÜRO KNOPP MÜNCHEN  
 DIPL.-ING. G. KNOPP ARCHITEKT BDA/SRL  
 DIPL.-ING. F. SCHOTT ARCHITEKT SRL

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN  
 Sg 601 - Planzentrale

GEÄNDERT AM  
 24.4.1980  
 15.11.1980  
 8.12.1981  
 25.7.1982  
 12.7.1982  
 20.7.1982  
 15.9.1982

NORDEN  
 M 1:500