



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 Änderungs- und Erweiterungsplan als

- SATZUNG:
- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
1. **Art der baulichen Nutzung**
WB Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
2. **Maß der baulichen Nutzung**
- | | |
|------|---|
| I | 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze |
| II | 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, Dachgeschoßausbau möglich nach BayBO |
| II+D | 3 Vollgeschoße als Höchstgrenze, davon ein Vollgeschoß im Dachgeschoß möglich |
| III | 3 Vollgeschoße als Höchstgrenze, Dachgeschoßausbau möglich nach BayBO |
3. **Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**
- | | |
|---|-------------------------|
| | g geschlossene Bauweise |
| | Baulinie |
| | Baugrenze |
4. **Verkehrsflächen**
- | | |
|---|---|
| | öffentliche Verkehrsflächen |
| | Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich |
| | öffentliche Verkehrsfläche Fußgänger |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche |
5. **Dachformen**
- | | |
|---|---------------------------------|
| SD | Satteldach |
| WD | Walmdach |
| PD | Pultdach |
| FD | Flachdach |
| | verbindliche Hauptfirstrichtung |
6. **Grünflächen und Anpflanzungen**
- | | |
|--|--|
| | öffentliche Grünfläche |
| | private Grünfläche |
| ● | Bäume zu pflanzen gem. Vorschläge Pkt. C.10, keine Standortfestsetzung |
| ● | Baum zu erhalten |
7. **Sonstige Festsetzungen**
- | | |
|---|--|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| | Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze |
| | Garagen |
| | Stellplätze |
| | Tiefgarage |
| | Ein-/Ausfahrt Tiefgarage |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Baunutzungen und Geschoßflächen |
| | Formlich festgelegtes Sanierungsgebiet |
| | WH 10,0 Max. zulässige Wandhöhe, z.B. 10,0 m |
| | Spielplatz |
| | Hohenkote Gelände, z.B. 0,62 m über 0,00 |
- B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- | | |
|---|--|
| | bestehende Gebäude |
| | bestehende Flurstücksgrenzen |
| | aufzuhebende Flurstücksgrenzen |
| | geplante Grundstücksgrenzen |
| | bestehende Flurstücksnummer z.B. 56/4 |
| | Abbruch von Gebäuden im Zuge der Neubebauung |
| | Zufahrt Garage / Grundstück |
| | Durchfahrt |
| | Denkmalschutz Einzelobjekt |
| | Denkmalschutz Ensemble |
| | Baudenkmal Stadtmauer |

- C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
1. **Art der baulichen Nutzung**
 Das Baugebiet wird als "Besonderes Wohngebiet" (WB) nach § 4a BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 4a (3) Pkt.2 und 3 sind unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan angegebenen überbaubaren Flächen, die zulässige Zahl der Vollgeschoße und die nachfolgenden Festsetzungen nach Ziff.3, 4 und 5 festgelegt.
3. **Hauptgebäude**
 Die Fußbodenoberkante der Erdgeschoße im Eingangsbereich darf max. 0,45 m über dem Niveau der Erschließungsfläche im Bereich des Gebäudes liegen.
 Die angegebenen max. Wandhöhen dürfen nicht überschritten werden.
 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 Dachtraufe.
4. **Garagen und Stellplätze**
 Die Anzahl der Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.Ob.
 Für Neubauten wird abweichend davon vorgeschrieben, daß mind. 90% der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen sind.
 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
5. **Dachgestaltung**
 Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Satteldächer oder als Walmdächer gem. Planzeichen auszubilden. Für Zwischenbauten und Anbauten sind auch Flachdächer gem. Planzeichen zulässig, sie sollten möglichst begrünt werden.
 Als Dachneigung wird vorgeschrieben:
 bei II 35°-45°
 bei II+D 40°-45°
 bei III 35°-45°
 Die Dachflächen geneigter Dächer sind mit roten Ton- oder Betonpfannen einzudecken. Für Randstreifen der Hauptdächer an der Traufe ist Blechdeckung zulässig.
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend.
 Bei aneinandergelagerten Gebäuden (Grenzsanbau) sind die Traufhöhen der jeweiligen Gebäude so aufeinander abzustimmen, daß eine Höhendifferenz von max. 0,5 m eingehalten wird.
 Dachgauben sind nur zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 35° als Schleppgauben.
 Außenbreite der Einzelgaube: max. 1,75 m
 Höhe der Einzelgaube bis zur Traufe: max. 1,65 m (Vorderansicht)
 Der Dachansatz von Schleppgauben muß mind. 1,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
 Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mind. 1,5 m betragen.
 Die Gesamtbreite der Gauben darf max. 40% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.
 Zwerchgiebel (Dachhaus) in der Flucht der Außenwand und Zwerchhäuser (Wiederkehren) sind nicht zulässig.
 Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone und Dacheinschnitte sind unzulässig.
 Bestehende Dachaufbauten werden von diesen Festsetzungen nicht betroffen.
 Erker sind auch außerhalb der Baulinien / Baugrenzen ab dem 1. OG mit einer Tiefe von max. 0,80 m und einer Breite von max. 2,0 m zulässig, soweit kein Grenzübergang erfolgt.
 Pro Fassadenseite ist max. ein Erker zulässig.
6. **Fassadengestaltung**
 Die Fassaden sind als Putz- oder Glasfassaden auszubilden. Zierputze sind unzulässig. Die Verwendung von Naturstein im Sockelbereich ist möglich.
 Die Verwendung von Kunststoffen, metallenen oder zementgebundenen Platten, Ornamentsteinen, Glasbausteinen oder sonstigen, das Stadtbild verunstaltenden Materialien ist unzulässig.
 Fenster, Fenstertüren und Haueneingangstüren müssen in Größe, Maßverhältnissen und äußerer Gestaltung dem Maßstab des Gesamtbauwerkes angepaßt werden.
7. **Einfriedungen**
 An den Grenzen der Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Einfriedungen zulässig.
 Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Zaune aus verzinktem Maschendraht zulässig, max. Höhe 1,0 m, keine Sockel.
 Bestehende Anlagen sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.
8. **Abfallbehälter**
 Müllbehälter sind in die Hauptgebäude oder Nebengebäude zu integrieren.
 Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie das Aufstellen von Wohnwagen im Freien ist unzulässig.
 Bestehende Einrichtungen sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

9. **Tiefgaragen**
 Tiefgaragenrampen sind zu überbauen und zumindest im oberen Bereich innenseitig schallabsorbierend zu verkleiden. Bei Ein-/Ausfahrten ohne Schrankenanlagen ist das Tor und die Öffnungssteuerung im Bereich des unteren Rampenendes anzuordnen.
10. **Freiflächengestaltung**
 Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundsteinpflaster auszubilden gem. Empfehlungen des BSIMI / BSIMELF Mabl Nr. 10/1995. 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 nicht gesammelt und in Kanäle eingeleitet werden, sondern über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt werden.
 Es ist zu beachten, daß sowohl die Versickerung von Niederschlagswasser, als auch das Einleiten des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer, einer behördlichen Genehmigung bedürfen.
 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 sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes unzulässig.
 Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beersträuchern sowie von Ziergehölzen wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt.
 Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb eines Jahres ab Bezugfertigkeit als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
 Lichtgraben sind unzulässig.
 Die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
 Auf die Bekanntmachung des BSIMI 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, Vogelbeere |
| Prunus serotina | späte Traubenkirsche |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Fraxinus | Esche |
| Quercus | Eiche |
| Tilia | Linde |
- sowie sämtliche Obstbaumhalb- oder Hochstämme und Nußbäume.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Schneelast ist mit 1,06 kN / qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen. Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig mit den Haupt- oder Nebengebäuden aufzustellen.
 Bei Neubauvorhaben ist zu den Eingabepänen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
 Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist die Werbesatzung der Stadt Weilheim i.Ob. zu beachten.

M 1 : 500
"ALTSTADT I a"

STADT WEILHEIM i.Ob.
BEBAUUNGSPLAN

ÄNDERUNG + ERWEITERUNG

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 14.07.99 bis 31.08.99 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.Ob. hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.09.99 Nr. 0.75/99 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom Nr. gem. § 10 BauGB genehmigt.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 22.11.99 im Rathaus gem. § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
 Der Bebauungsplan wurde am 20.11.99 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Weilheim i.Ob. 15.09.1999
 Klaus Rawe, 1. Bürgermeister

Weilheim i.Ob. 27.09.1999
 Klaus Rawe, 1. Bürgermeister

Weilheim i.Ob. 22.11.1999
 Klaus Rawe, 1. Bürgermeister

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