



**BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN TRIFTHOF- ODERDINGER-U. FRANZISKUS-STRASSE WEILHEIM I.O.B.**

Die Stadt Weilheim i.O.B. erläßt aufgrund des § 9 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 107 der Bayerischen Verfassung (BayVerf), Art. 23 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.

**A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:**

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Private Verkehrsflächen (Gemeinschaftsverkehr nach § 1 Abs. 1 Nr. 22 BauNVO)
- Öffentliche Fußwege
- Private Fußwege
- Öffentlicher Kinderspiel- u. Begegnungsplatz
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen im Vorortbereich
- Zu erhaltende Bäume
- Firsttrichtung und Firstlinie
- Erdgeschoß mit versetzten Fußbodenhöhen
- Erdgeschoß, Dachausbau möglich
- Erdgeschoß u. 1 Vollgeschoß zwingend, Dachausbau möglich
- Garagen im das Gebäude einbezogen
- Stellplätze
- Reihengaragen mit überdachten Stellplätzen
- Garageneinfahrt bei Reihengaragen
- Sichtschutz-Zaun
- Latzteil
- Abweichungen von Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 u. 4 BauNVO
- Standort für Sammelmüllboxen
- Standort für Einzelmüllschränke

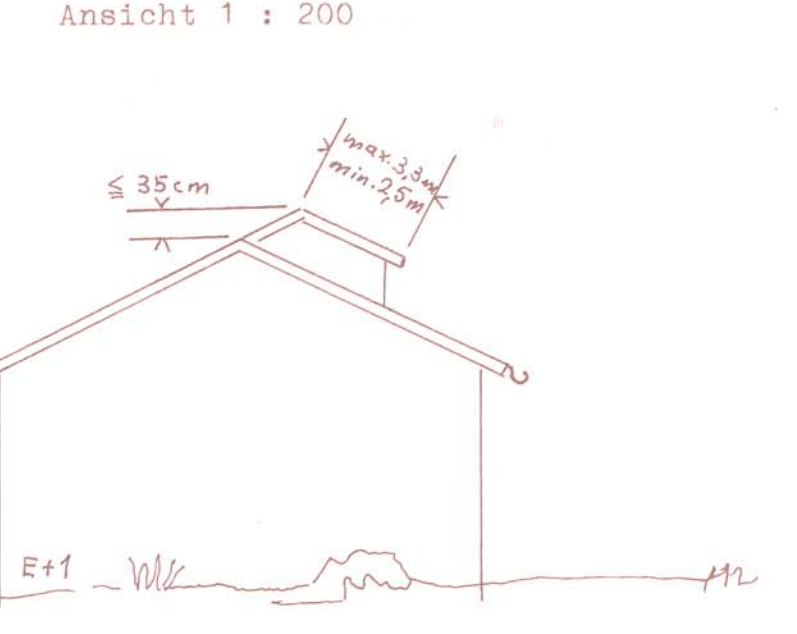
**B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:**

- Bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Flurstücksnummer
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- Städtischer Schmutzwasserkanal (Mischsystem)
- Städtische Wasserleitung, Anschlußmöglichkeit
- Geplante Reihenhäuser mit Satteldach
- Geplante Reihen- bzw. Einzelbungalows mit Satteldach
- Geplante PKW-Reihengaragen mit Satteldach und überdachten Stellplätzen

**C) WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**

- 1) Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- 2) Soweit Baugrenzen auf vorhandenen oder geplanten Grundstücksgrenzen verlaufen, ist Grenzbebauung festgesetzt.

- 3) Die Reihenhäusergruppen sind in geschlossener Bauweise mit einheitlicher Fassadengestaltung zu errichten.
- 4) Maß der baulichen Nutzung: Grundstücksgröße mindestens 200 qm  
GRZ max. 0,40  
GFZ max. 0,50 bei einem Vollgeschoß  
GFZ max. 0,80 bei zwei Vollgeschoßen
- 5) Nach § 21a Abs. 4/3 der BauNVO bleiben Garagen in Vollgeschossen von Wohngebäuden bei der Berechnung der Geschosflächenzahl unberücksichtigt.
- 6) Für die Erdgeschoß- u. Fußbodenoberkanten der geplanten Wohnbebauung werden folgende Mindesthöhen über NN festgelegt:  
Nordostecke des Baugebietes 560,00 NN  
Nordwestecke " " 560,20 NN  
Südostecke " " 560,30 NN  
Südwestecke " " 560,50 NN  
Zwischenhöhen sind diesen Werten entsprechend anzupassen.  
Die Wohngrundstücke sind in Anpassung an die Gebäudehöhen aufzufüllen.  
Lichtgräben sind nicht zulässig.  
Bei versetzten Erdgeschoßebenen ist die untere Wohnebene nach den festgesetzten Höhenkoten Abs. 6 auszuführen. Die obere Wohnebene darf max. 1,20 m diese Höhen übersteigen.
- 7) Die Aufstellung von Lagerbehältern im Freien für gasförmige oder flüssige Stoffe, sowie das Abstellen von Wohnwagen auf den Grundstücken, ist nicht zugelassen.
- 8) Ver- und Entsorgung: Stromleitungen sind zu verkabeln. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Hausabwässer sind dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.  
Mülltonnen sind in geschlossenen Tonnenbehältern an verkehrsgünstiger Stelle unterzubringen.  
Für die gesamte Wohnanlage ist im Bereich des Garagenhofes eine Gemeinschaftsantennenanlage zu errichten.
- 9) Der Grünordnungsplan vom 12.2.1979 mit Festsetzung der Pflasterflächen und der Einzäunungen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 10) Im Bereich der Trifthofstraße sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m über Gehsteigoberkante zulässig. Die Gliederung in Holzläufe (senkrechte, gegeneinander versetzte, imprägnierte Bretter) und Betonmauerwerk (Sichtflächen grob respitz) ist im Grünordnungsplan festgesetzt.
- 11) Wohngebäude: Das Dachgeschoß kann nach den Bestimmungen BayBO ausgebaut werden, soweit dadurch die zulässige GFZ von 0,50 bzw. 0,80 nicht überschritten wird. Die Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen sind mit einer Dachneigung von 27°, die Reihen- bzw. Einzelbungalows mit einer Dachneigung von 21° auszuführen.  
Die Dachflächen sind einheitlich mit ziegelroten Flachdachpfannen einzudecken. Einzelantennen sind untersagt.  
Dachgauben und negative Dachneigungen sowie liegende Dachfenster sind unzulässig.  
Bei zweigeschossigen Hausgruppen sind Dachversätze im First, die den Proportionen der jeweiligen Wohnhaareinheiten angepaßt sind, zulässig. Falls Dachversätze ausgeführt werden, sind sie einheitlich und nur an einer Dachseite innerhalb der jeweiligen Hausgruppe zu errichten. An Eckhäusern ist von der freistehenden Giebelwand ein Abstand von mindestens 1/3 der Hauptdachbreite einer Wohnhaareinheit einzuhalten. Ein Zusammenbau des für die jeweilige Wohnhaareinheit vorgesehenen Dachversatzes mit dem nachbarlichen Dachversatz ist nicht möglich; der Abstand zwischen den einzelnen Versätzen muß mindestens 1/3 der Hauptdachbreite einer Wohnhaareinheit betragen.  
Die Dachflächen sind mit gleicher Neigung auszuführen. Das Maß der Überhöhung zwischen den beiden Firstlinien darf nicht mehr als 0,85 m erreichen. Die Länge der Dachfläche des Versatzes darf von seinem First gerechnet nicht mehr als 3,30 m und nicht weniger als 2,50 m aufweisen. Die Breite darf nicht mehr als 2/3 der Breite des Daches der Wohnhaareinheit betragen.



Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Zur besseren Gliederung und Gestaltung der Fassaden ist die Verwendung von Sichtbeton und Holzverkleidung im Wechsel zum Putz möglich. Die Verwendung von anderen Materialien ist nicht gestattet.  
Fassaden sind in lichten Partien zu halten. Die Fassadenfarben sind aufeinander abzustimmen. Sogenannter Zierputz oder sichtbares Zyklopenmauerwerk ist nicht gestattet.  
Sonstige Nebengebäude aller Art, sowie Anbauten dürfen nicht errichtet werden.  
Werbeanlagen aller Art sind nicht zulässig.  
Bei den in die Wohngebäude einbezogenen Garagen, ist das Dach des Wohngebäudes über die Garage in gleicher Dachneigung abzuschleppen bzw. bei höhennäßig versetzten Garagen ist das Garagendach mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

- 12) Garagen: Es sind nur PKW-Garagen als erdgeschoßige Baukörper in Massivbauweise zugelassen.  
Die freistehenden Garagengruppen sind mit Satteldach 27° Dachneigung und die davorliegenden überdachten Stellplätze mit Satteldach 21° Dachneigung auszuführen. Dachdeckung wie in Abs. 11 einheitlich mit Flachdachpfannen.  
Stahlbeton-Fertigaragen können zugelassen werden, soweit dies mit der vorgesehenen Bebauung vereinbar ist. Der Außenputz der Garagen ist dem der Wohngebäude anzupassen. Es sind nur Holzstoren zugelassen.  
Wellblech- und Asbestzementgaragen aller Art und Form sind nicht gestattet.  
Die 5,0 m tiefen Stauräume vor den Garagen bzw. die vorgesehenen Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.
- 13) Je Wohnung sind 2 Stellplätze für PKW's herzustellen, wobei 1 Stellplatz als Garage auszuführen ist.

**D) HINWEISE:**

- a) Das Bebauungsplangebiet liegt derzeit im Überschwemmungsgebiet der Ammer. Bei Erteilung der Einzelbaugenehmigungen ist darauf hinzuweisen, daß ein ausreichender Schutz bei Überschwemmungen erst nach Beendigung des 1. Bauabschnittes der geplanten Hochwasserfreilegung (vgl. Vereinbarung vom 17.12.1979/09.01.1980 zwischen dem Freistaat Bayern und der Stadt Weilheim) gegeben sein wird. Dieser Bauabschnitt wird frühestens im Sommer 1981 abgeschlossen sein. Ein Vollschutz (bei 300jährigem Hochwasserereignis) erfolgt erst mit Abschluß der gesamten Hochwasserfreilegung (Baubeschnitte I-IV).  
Vor Erteilung der Baugenehmigung hat der Bauantragsteller den Freistaat Bayern und die Stadt Weilheim von der Haftung für vorzeitige Überschwemmungsschäden freizustellen.
- b) Bei der Genehmigung für die Gebäude entlang der Trifthofstraße ist mit Lärmschutzaufgaben zu rechnen.
- c) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeschädlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tage der Bekanntmachung.

Weilheim, den 01.02.1979  
Architekt: **ZASKA**  
Geändert: 12.02.1979  
Geändert: 15.05.1979  
Geändert: 01.07.1980

**EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Plansammlung Abteilung 4**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 21.6.1979 bis 23.7.1979 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim, den 23.7.1979

*M. W. Müller*  
(1. Bürgermeister)



Die Stadt Weilheim i.O.B. hat mit Beschluß des Stadtrates vom 2.8.1979, Nr. 11/190/79, den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 2.8.1979

*M. W. Müller*  
(1. Bürgermeister)



Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 1.2.1980 Nr. 222/1-6102 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

München, den 9.2.1980

*A. Ziegler*  
Oberbürgermeister  
Dienststelle Weilheim



Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 1.7.1980 durch Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Weilheim, den 1.7.1980

*M. W. Müller*  
(1. Bürgermeister)

