

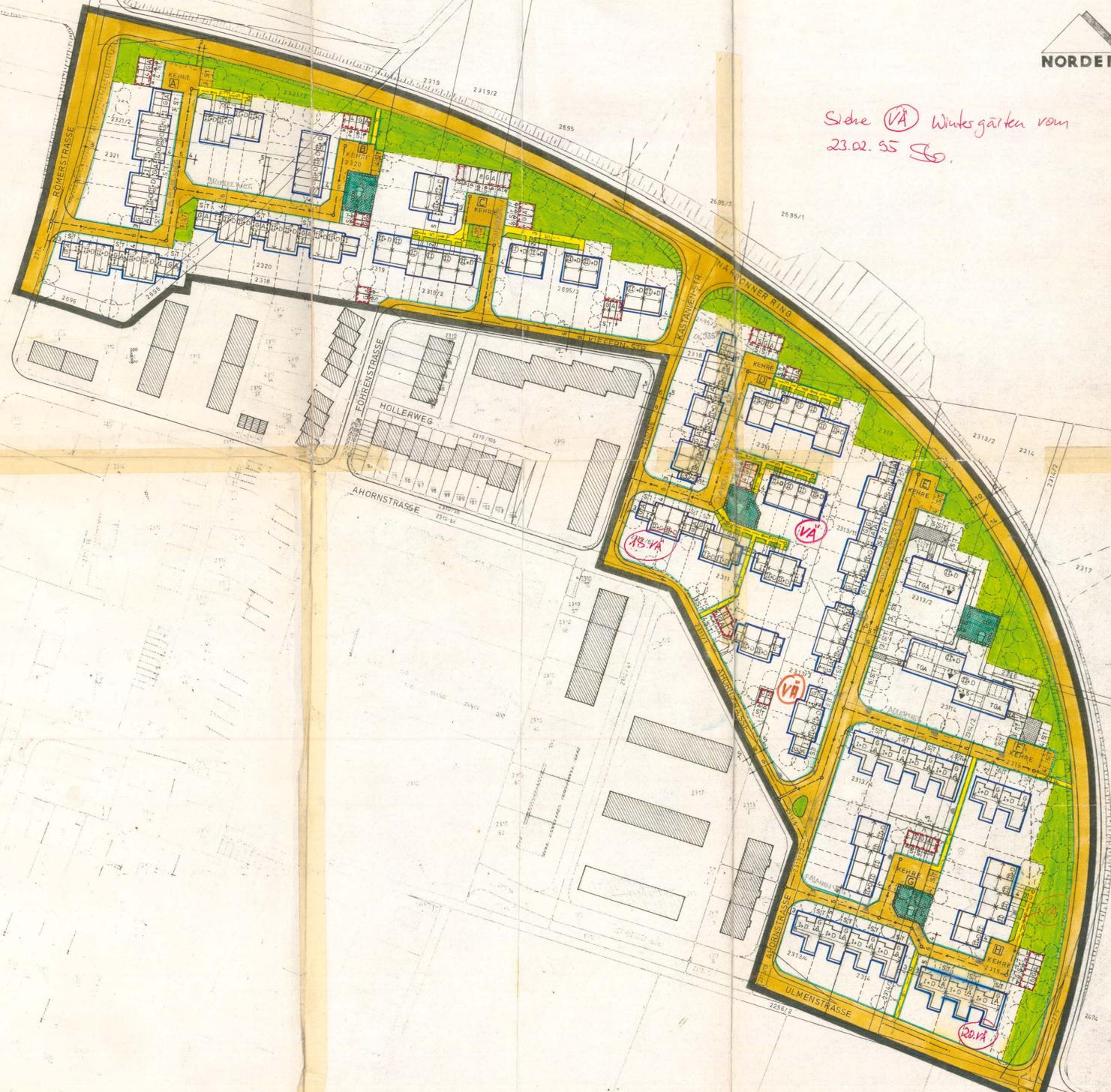
**BEBAUUNGSPLAN  
ÖSTLICH DER RÖMERSTRASSE, TEIL B**

WEILHEIM I. OB.

M. 1:1000



Siehe VA Winkergarten vom  
23.02.95 S.



**BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER RÖMER-  
STRASSE, TEIL B WEILHEIM I. OB.**

Die Stadt Weilheim i.O.B. erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 107 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 Verordnung über die Festsetzungen in Bebauungsplänen, diesen BEBAUUNGSPLAN als Satzung.

**A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:**

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Private Verkehrsflächen
- Öffentliche Fußwege
- Private Fußwege
- Kinderspiel- u. Begegnungsplatz gemäß Art. 69 Bay. BO. (Gemeinschaftsanlage)
- Öffentliche Grünflächen
- Geplante Anpflanzungen von Bäumen (keine Standortfestsetzung)
- Firstrichtung und Firstlinie
- I Erdgeschoßiger Baukörper ohne Kniestock
- I+D Erdgeschoß, Dachausbau möglich (Kniestock max. 40cm)
- ⊕ Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß zwingend
- ⊕+D Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß zwingend, Dachausbau möglich ohne Kniestock
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen
- +50 POK EG. max. 1,50m über Straßenniveau
- GA Flächen der Garagen
- GA Garagen in das Gebäude einbezogen
- Garageneinfahrt bei Reihengaragen
- ST Öffentliche Stellplätze
- ST Private Stellplätze
- TGA Tiefgarage
- Maßzahl in Meter
- Anbaufreie Zone (ausgenommen Garagen) entlang der Wohnsammel-Erschließungsstrasse NARBONNER RING
- Sichtdreieck

**B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:**

- Bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2220 Bestehende Flurstücksnummern
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- Städtischer Schmutzwasserkanal (Mischsystem)
- Städtische Wasserleitung Anschlußmöglichkeit
- Geplante Reihen- bzw. Doppelhäuser mit Satteldach
- Geplante Reihengaragen mit Satteldach
- Geplante Reihen- oder Doppelhäuser mit aneinander gereihten Satteldächern (Firstrichtung senkrecht zur jeweiligen Erschließungsstraße)
- RA Zufahrtsrampe Tiefgarage
- Böschung
- Spielplatzgestaltung
- A Vorläufige Bezeichnung der geplanten Straßen

**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 Reihenhausergruppen bzw. Doppelhäuser sind in geschlossener Bauweise zu errichten.
- 4) Maß der baulichen Nutzung: Grundstückgröße mindestens 200 qm einschließlich Garage und Stellplatz.  
GRZ max. 0,40  
GFZ max. 0,50 bei einem Vollgeschoss  
GFZ max. 0,80 bei zwei Vollgeschossen  
Nach § 21 Abs. 4 Ziff. 3 der BauNVO bleiben Garagen in Vollgeschossen von Wohngebäuden bei der Berechnung der Geschosflächenzahl unberücksichtigt.
- 5) Die Aufstellung von Lagerbehältern für gasförmige oder flüssige Stoffe sowie das Abstellen von Wohnwagen auf den Grundstücken im Freien ist nicht zugelassen.
- 6) 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 Tonnenröhren an verkehrsgünstiger Stelle unterzubringen.
- 7) Wohngebäude: Das Dachgeschoss kann bei Gebäuden mit möglichen Giebel Fenstern nach den Bestimmungen der BayBO ausgebaut werden, soweit dadurch die zulässige GFZ von 0,50 bzw. 0,80 nicht überschritten wird. Sämtliche Wohngebäude sind mit einer Dachneigung von 27° auszuführen, mit Ausnahme der Reihen- bzw. Doppelhäuser mit aneinander gereihten Satteldächern (Straßenbereich A und B), die mit einer Dachneigung von 50° auszuführen sind. An den Gebäuden sind Vordächer vorzusehen, mit Überstand an Traufen und Giebeln von max. 70 cm. Die Dachflächen sind einheitlich mit roten Ziegeln oder Betondachpfannen einzudecken. Dachschneitritte und Dachgauben sind nicht zugelassen, liegende Dachfenster dürfen bis zu einer max. Größe von 0,50 qm verwendet werden, jedoch je Grundstück und Dachseite nicht mehr als 1 Stück. Aufenthaltsräume im Sinne des Art. 50 BayBO sind nicht zugelassen, wenn im Dachgeschoss keine senkrecht stehenden und unmittelbar ins Freie führende Fenster errichtet werden können.

Außenantennen sind nicht zulässig. Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Zur besseren Gliederung und Gestaltung der Fassaden ist die Verwendung von Sichtbeton und Holzverkleidung im Wechsel mit Putz möglich. Die Verwendung von anderen Materialien ist nicht gestattet. **Sonettige Nebengebäude aller Art sowie Lichterben sind nicht zugelassen.** Bei den in die Wohngebäude einbezogenen Garagen, ist das Dach des Wohngebäudes über die Garage in gleicher Dachneigung abzuschießen bzw. bei höhenmäßig versetzten Garagen ist das Garagendach mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

Trennwände zwischen den Terrassen können max. in einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 1,80 m errichtet werden. Als Baustoffe hierfür sind nur Holz, verputztes Mauerwerk oder gespitzter Beton zulässig. Für Balkonbrüstungen ist die Verwendung von Kunststoffen und asbestzementgebundenen Baustoffen nicht zulässig.

Es sind nur PKW-Garagen als erdgeschossige Baukörper in Massivbauweise zugelassen. Die freistehenden Garagengruppen und die, an die Wohngebäude angebauten Garagen sind mit Satteldach 27° Dachneigung auszuführen. Dachdeckung wie für die Wohngebäude. Zusammengebauete Grenzgaragen sind in gleicher Front- und Dachhöhe zu errichten.

Stahlbeton-Fertigergeragen können zugelassen werden, soweit dies mit der vorgesehenen Bauweise vereinbar ist. Der Außenputz der Garagen ist dem der Wohngebäude anzupassen. Es sind nur Holztreppen zugelassen. Wellblech- und Asbestzementgaragen aller Art und Form sind nicht gestattet. Die 5,00 m tiefen Stauräume vor den Garagen, bzw. die vorgesehenen Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Richtzahlen für Mfz-Stellplätze im Landkreis Weilheim-Schongau.

Werbeanlagen aller Art sind nicht zugelassen.

11) Einfriedungen: Die Vorgärten zwischen Hauseingangseite und Erschließungsstrasse dürfen nicht eingezäunt werden. Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie Zwischenzäune sind aus verzinktem Maschendraht und verzinkten Rundstahlsäulen herzustellen und dürfen nicht höher als 1,00 m werden. Die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- oder Strohmatte, sowie von Kunststoffplatten und dergleichen ist untersagt. Im Bereich der geplanten Miet- oder Eigentumswohnanlage (zwischen Straßen E und F) sind Zäune nicht gestattet.

- zu 11) Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Hecke aus bodenstängigen Gehölzen zu hinterpflanzen. Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 1,00 m Höhe freizuhalten.
- 12) Die Gartenflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu begrünen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für je 150 qm Fläche der Baugrundstücke sind an geeigneter Stelle Bäume zu pflanzen.

**D) HINWEISE**

- 1) Falls das Verkehrsaufkommen auf dem NARBONNER RING zu Überschreitungen der zulässigen Lärm-Schutz-Planungsrichtpegel im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) führt, sind auf der 20 m breiten, anbaufreien Zone Lärmschutzanlagen (z.B. Lärmschutzwall) zu errichten.
- 2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Sichtgräben sind nicht zugelassen. Jedes Grundstück ist die Errichtung eines Nebengebäudes als Geräteraum in leichter Holzkonstruktion, als Grenzbebauung mindestens F 30, mit einer maximalen Grundfläche von 2 x 3 m zulässig.

Weilheim, den 01.04.1990  
Architekt: **F. ZASKA**  
Geändert: am 20.09.1990  
Geändert: am 4.10.1979  
Geändert: am 18.08.1980

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 16.10.1989 bis 19.11.1989 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Weilheim, den 20.11.1989  
... **Gez. Dr. Bauer** ...  
(1. Bürgermeister)

Die Stadt Weilheim i.O.B. hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.11.1989, Nr. 0 89/739, den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 14.12.1989  
... **Gez. Dr. Bauer** ...  
(1. Bürgermeister)

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 14.3.90, Nr. 222/A-6102 Wm 34-1 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

München, den 30.10.1989  
i.A. **Gez. Dr. Simon**  
Abteilungsleiter

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 14.10.1989 bis 14.10.1989 im Rathaus gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 14.10.89 durch Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Weilheim, den 14.10.89  
... **Gez. Dr. Bauer** ...  
(1. Bürgermeister)

