

11. Bepflanzung

Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß DIN 18920 während des Baubetriebes zu schützen. In den Freiflächen ist je 150 qm Grundstücksfläche 1 Laubbaum gemäß Pflanzvorschlagsliste zu pflanzen und zu unterhalten.
Hemische bzw. standorttypische Gehölze sind zu bevorzugen. Fremdländische Ziergehölze müssen eine untergeordnete Rolle im Erscheinungsbild der Freianlagen spielen.

Pflanzvorschlagsliste für standorttypische Laubbäume:

- Acer campestre, Feldahorn
- Acer platanoides, Spitzahorn
- Aesculus hippocastanum, Rofkastanie
- Crataegus in Sorten, Dorn-Arten
- Prunus avium i.S., Vogelkirsche
- Robinia pseudacacia, Robinie
- Sorbus aria, Mehlbeere
- Sorbus aucuparia i.S., Eberesche
- sowie Obst- und Nutzbäume als Hochstämme

Negativpflanzenliste:

- Folgende Gehölze sind aus Gründen des Stadt- und Landschaftsbildes ausgeschlossen:
- Ahornarten, soweit rotlaubig oder weißblütig
 - Trauerformen von Buche, Ulme und Weide
 - Pyramidenpappel
 - Tannen und Fichten, soweit blau- und silbernaedelig
 - Zedern, Scheinzypressen und Thujen
 - Eiben, soweit gelbnaedelig

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs 2 BauGB vom 17.07.2000 bis 31.08.2000 im Rathaus öffentlich ausgestellt.



Weilheim i.OB, 05.09.2000
Klaus Rawe, 1. Bürgermeister

D. HINWEISE DURCH TEXT

Schneelast ist mit 1,06 kN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen. Die Gebäude entlang der Straße "Obere Stadt" sind als Ensemble bzw. als Einzelobjekte denkmalgeschützt.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß auch die Renovierung von Fassaden und deren farbige Gestaltung einer denkmalpflegerischen Erlaubnis bedarf.
Auf die Satzung über Werbeanlagen und Markisen der Stadt Weilheim i.OB vom 16.3.1989 wird hingewiesen.

Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen. Muldbehälter sind in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Freistehende Müllboxen sind unzulässig. Kabelverteilerschranke sind vorderfrontbündig mit den Haupt- oder Nebengebäuden aufzustellen.



Weilheim i.OB, 23.11.2000
Klaus Rawe, 1. Bürgermeister

6. Fassadengestaltung

Mauerwerksfassaden bei Hauptgebäuden sind zu verputzen. Zierputze sind nicht zulässig. Die Verwendung von Naturstein ist möglich. Holzverkleidungen sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.
Balkone, Erker und sonstige Vorbauten auf der Straßenseite der Gebäude sind unzulässig. Alle Fassaden sind farblich zu gestalten. Dabei ist auf die vorhandene Farbgebung der Nachbargebäude Rücksicht zu nehmen (siehe Hinweise).

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen in grellen Farben sind nicht zugelassen. Für Leuchtreklamen sind nur hinterleuchtete Werbeanlagen gestattet, beschränkt auf den Bereich zwischen OK Fenster Erdgesch. und UK Fenster 1. Obergesch. Werbeanlagen aller Art sind an Gebäuden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, nicht gestattet. (Siehe Hinweise durch Text).

8. Einfriedigungen

Zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m und einfache Holzlatenzaune (Hantelzaune) zulässig. Höhe 1,10 m, Befestigung in Einzelfundamenten, keine Sockel. Durchlaufende Ränderinfassungen müssen mit dem Gelände bundig und ohne Abstieptreppungen verlaufen.
Bei den Gebäuden an der Johann-Baur-Straße sind bei den Vorgartenbereichen keine Einfriedigungen zulässig.

9. Nebenanlagen

Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie das Aufstellen von Wohnwagen im Freien ist unzulässig.
Ebenso sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich unzulässig.

10. Freiflächengestaltung

Die Freiflächen sind als "Grüne Gartenhöfe" mit multifunktionalen Nutzungsanforderungen zu gestalten (Stellplätze, Fahrflächen, Hof, Fassadenbegrünung, Nutzungstreifen entlang von Gebäuden, Hecken, Bäume etc.). Befestigte Flächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind wasserdurchlässig und begrünt auszubilden.
Die nicht überbauten und befestigten Flächen sind innerhalb eines Jahres ab Bezugstaugkeit als Gartensflächen anzulegen und zu unterhalten.
Ausgrabungen, Aufschüttungen und Lichtgräben sind unzulässig.
Die Freiflächen sind grundsätzlich als biologisch aktive Flächen zu bauen (almungsaktiv, durchlässig, wasserspeichernd).
Das Niederschlagswasser ist möglichst weitflächig den obersten Bodenschichten zuzuführen, eine gebündelte Versickerung ist zu vermeiden.
Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern sollen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach § 6 Abs 2 Ziff 6 (Gartenbaubetriebe) und Ziff 7 (Tankstellen) und Ziff 8 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 darf max. 0,45m über dem Niveau der Erschließungsfäche im Bereich des Gebäudes liegen.
Die Wandoberkanten dürfen traufseitig folgende Werte nicht überschreiten:
bei I max. 3,50m
bei II max. 6,50m
bei III max. 9,50m
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 Dachhaut.
Diese Festsetzungen gelten nicht für bestehende Gebäude. Hier gelten die vorhandenen Wandoberkanten.

4. Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB.
Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Die notwendigen Stellplätze sind jeweils auf dem Grundstück unterzubringen.

5. Dachgestaltung und Dachaufbauten

Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Sattel- bzw. Walmdächer auszubilden.
Dachneigung: 35° - 50°
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend.
Bei erdgeschosshohen Gebäuden sind auch Flach- und Pultdächer bis max 25° Dachneigung zulässig.
Dachgauben sind nur zulässig bei einer Dachneigung von mind 35°
- auf der Straßenseite als stehende Einzelgauben mit Satteldach:
max Höhe mit Einzelgaube: 1,25m
max Breite mit Giebel: 1,80m
Gesamtbreite der Gauben max. ein Drittel der jeweiligen Dachlänge
- auf der Gartenseite als Schieppgauben oder stehende Gauben mit Satteldach:
max Breite Einzelgaube: 4,0m
max Höhe (ohne Giebel): 2,20m

6. Dachneigung

Gesamtbreite der Gauben max. die Hälfte der jeweiligen Dachlänge.
Die Firsthöhe der Gauben muß mind 0,50m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone und Dachschritte sind unzulässig.
Zwerggiebel (Dachhaus) in der Flucht der Außenwand und Zwerchhauser (Wiederkehren) sind nicht zulässig.
Dachflächenfenster sind nur mit einer Fläche von max 0,7 qm pro Einzelfenster zulässig.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

M Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- I 1 Vollgesch. als Höchstgrenze
- II 2 Vollgesch. als Höchstgrenze
- III 3 Vollgesch. als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- Baumlinie
- Baugrenze

4. Dachformen

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- verb. verbindliche Hauptfirstrichtung

5. Grünflächen und Anpflanzungen

- Baume Bestand, zu erhalten

6. Verkehrsflächen

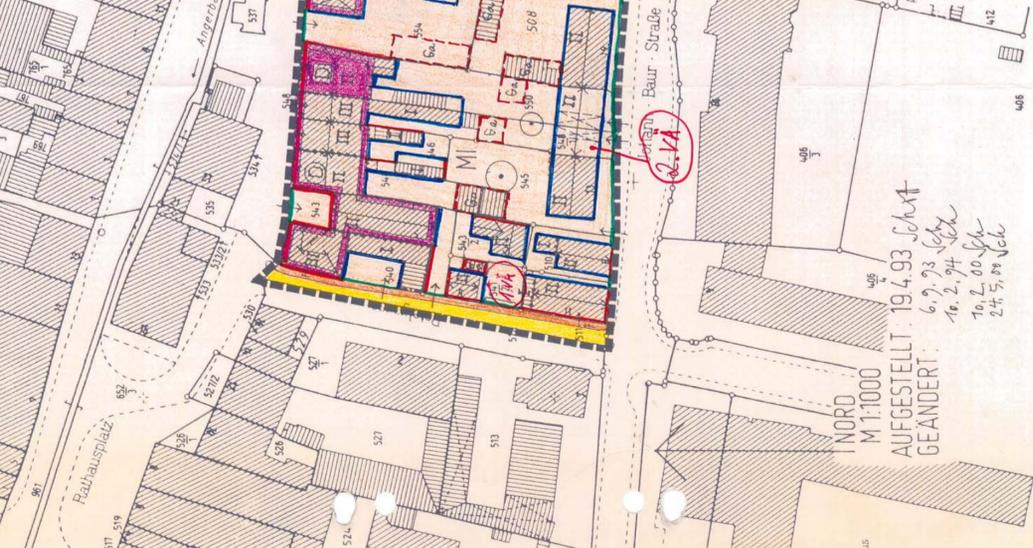
- offentl. Verkehrsfläche - Fahrverkehr
- offentl. Verkehrsfläche - Fußgänger
- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen
- Garagen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Flurstücksnummer z.B. 327
- Zufahrt Grundstück
- Denkmalschutz Ensemble
- Denkmalschutz Einzelobjekt



INORD M 1:1000
AUFGESTELLT: 19.4.93 schat
GEANDERT: 16.2.94 schat
10.2.00 schat
24.5.08 schat

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