

# 'OBERE STADT IV' BEBAUUNGSPLAN WEILHEIM i.OB M 1:1000



## 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 unbedeutend, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist dabei darzulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

bis 08.05.96 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.05.96, Nr. 0 63/96, den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzungsplan beschlossen.

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau zur Kenntnis gebracht; angehängt.

Der Bebauungsplan wird seit Begründung ab 08.05.96 im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedem Einsicht bereitgehalten.

Der Bebauungsplan wurde am 05.10.98 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Weilheim i.OB, 07.10.1996  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
gez. Weisker  
Weisker, RI  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis 08.05.96 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.05.96, Nr. 0 63/96, den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzungsplan beschlossen.

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau zur Kenntnis gebracht; angehängt.

Der Bebauungsplan wird seit Begründung ab 08.05.96 im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedem Einsicht bereitgehalten.

Der Bebauungsplan wurde am 05.10.98 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Weilheim i.OB, 07.10.1996  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
gez. Weisker  
Weisker, RI  
Bürgermeister

Bei großen Hochwasserereignissen besteht im Plangebiet Überschwemmungsgefahr.

## 9. Abfallbehälter

Müllbehälter sind in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Freistehende Müllboxen sind unzulässig. Das Ausstellen von Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie das Aufstellen von Wohnwagen ist unzulässig.

## 10. Freiflächengestaltung

Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrwehflächen, sind wasserdurchlässig auszubilden gemäß Empfehlungen BStMI/BStMELF Mabl.Nr. 10/1995. 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 Beerenstrüchern sowie von Ziergehölzen wird von diesen Festsetzungen nicht beschränkt.

Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Lichtgräben sind unzulässig. Die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Auf die Bekannmachung des BStMI 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.

Pflanzlistenvorschlag für standorttypische Laubbäume:

- Hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge, Nußbaum)
- Acer campestre
- Acer platanoides
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Sorbus aucuparia
- Prunus serotina
- Fraxinus
- Quercus
- Tilia

## 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.

Für sie gelten zusätzlich die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

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 Baunträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizulegen.

## 5. Dachgestaltung

Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Sattel- bzw. Walmdächer auszubilden. Dachneigung: bei II+D: 35° - 50°; bei II: max. 35°. Die Dachflächen sind mit naturroten Dachziegeln einzudecken. Bestehende Flurstücksnummern z.B. 367 sind im Bebauungsplan festgesetzten Flurstücknummern zwingend.

Bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer mit Blechdeckung zulässig.

Dachneigung: max. 25°. Die Dachneigungen der Hauptgebäude entlang der "Obere Stadt" werden als Bestand festgeschrieben.

Dachgauben sind nur zulässig bei einer Dachneigung von mind. 35°

als stehende Einzelgauben mit Satteldach max. Breite Einzelgaube: 1,25 m max. Höhe mit Giebel: 1,80 m

Dachlänge auf dem Einzelgrundstück.

Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Lichtgräben sind unzulässig. Die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Auf die Bekannmachung des BStMI 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.

Pflanzlistenvorschlag für standorttypische Laubbäume:

- Hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge, Nußbaum)
- Acer campestre
- Acer platanoides
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Sorbus aucuparia
- Prunus serotina
- Fraxinus
- Quercus
- Tilia

## 6. Fassadengestaltung

Mauwerkfassaden bei Hauptgebäuden sind zu verputzen. Zierputze sind nicht zulässig. Die Verwendung von Naturstein ist möglich. Holzverkleidungen sind nur auf der Straßenseite zulässig.

Balkone, Erker und sonstige Vorbauten auf der Straßenseite der Hauptgebäude an der "Obere Stadt" sind unzulässig.

Alle Fassaden sind farbig zu gestalten. Dabei ist auf die vorhandene Farbgebung der Nachbargebäude Rücksicht zu nehmen (siehe Hinweise).

Fenster müssen ein stehendes Rechteck bilden, Fenstertüren sind in Höhe und Breite anzupassen.

## 7. Werbeanlagen

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.

Für sie gelten zusätzlich die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

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 Baunträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizulegen.

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Gebäude

Bestehende Flurstücksgrenzen

Zufahrt Grundstück

Denkmalschutz Ensemble

Denkmalschutz Einzelobjekt

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugelände wird als "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Nutzungen nach § 6(2) Ziff. 6 und 7 sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und durch die nachfolgenden Festsetzungen nach Ziff. 3, 4 und 5 festgelegt.

## 3. Hauptgebäude

Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse darf max. 0,45 m über dem Niveau der Erschließungsfläche im Bereich des Gebäudes liegen, bei den Neubauten an der Joh.Baur-Straße: mind. 0,45 m bis max. 0,60 m.

Die Wandhöhen dürfen traufseitig folgende Werte nicht überschreiten:

- bei I max. 3,50 m
- bei II max. 6,50 m

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.

Bei neuen Hauptgebäuden muß die Traufseite mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite.

Bei neuen Mehrfamilienhäusern sind Gemeinschaftsantennenanlagen vorzusehen.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist eine geringfügige Überschreitung von Baugrenzen zulässig, wenn die Nebenbauteile eine Grundfläche von 10 qm nicht überschreiten.

## 4. Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze muß den jeweils gültigen Zahlen der Satzung der Stadt Weilheim über die Stellplätze (Stellplatzrichtlinien) entsprechen.

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Oberirdische, nicht überdachte Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Maschen- drahtzäune zulässig, max. Höhe 1,0 m.

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

M Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

I I Vollgeschosß als Höchstgrenze

II II Vollgeschosß als Höchstgrenze, jedoch kein Vollgeschosßbau

III III Vollgeschosß als Höchstgrenze, DG-Ausbau zulässig

IV IV Vollgeschosß als Höchstgrenze, DG-Ausbau zulässig

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

g geschlossene Bauweise

o offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4. Dachformen

SD Satteldach

WD Walmdach

← → verbindliche Hauptfstrichtung

5. Grünflächen und Anpflanzungen

● Bäume zu pflanzen Gem. Vorschläge Pkt. C.10

6. Verkehrsflächen

● öffentl. Verkehrsfläche - Fußgänger

— Straßengrenzungsline

7. Sonstige Festsetzungen

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

F Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen soweit außerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig

Ga Garagen

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Maßangabe in Metern, z.B. 2,5 m



NORD  
M 1:1000  
AUFGESTELLT: 17.11.94  
GEANDERT: 25.7.95  
PLANFERTIGER: DIPL.-ING. F. SCHOTT  
KARL-THEODOR-STR. 68, 80803 MÜNCHEN