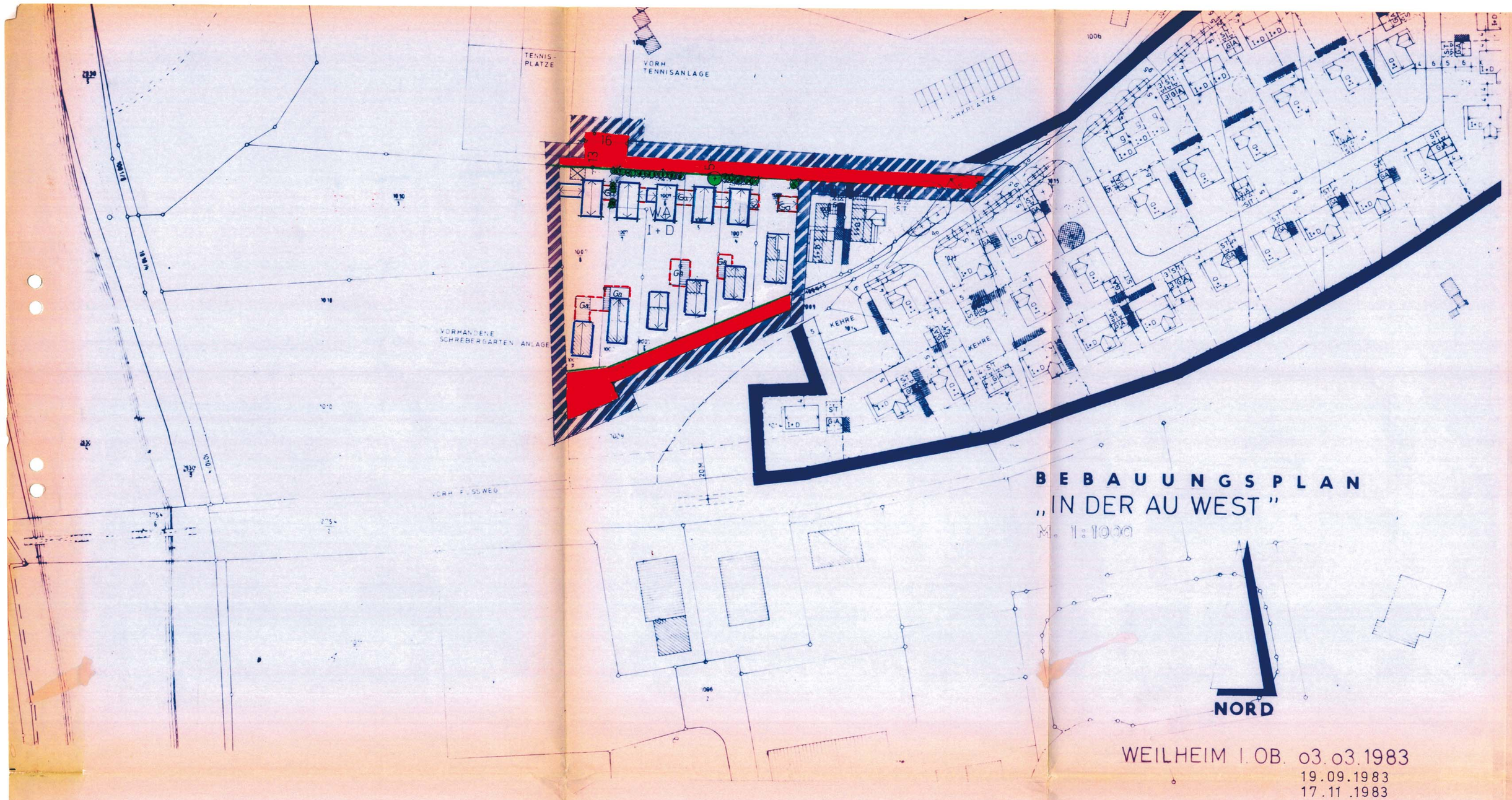

WEILHEIM I. OB. 03.03.1983
19.09.1983
17.11.1983
03.04.1984
PLAN+TEXT GEÄNDERT 11.07.1988

BEBAUUNGSPLAN "IN DER AU WEST" WEILHEIM i.OB

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), 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 Verordnung über die Festsetzungen in Bebauungsplänen, diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereiches

Baugrenze — Ga GARAGEN — ←→ FIRSTRICHTUNG

Strassenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen

zu erhaltender Baum (Sandbirke) auf Grundstück Fl.Nr. 1007/5

zu beseitigende Bäume (Rotfichten)

I + D Erdgeschoss, Dachausbau möglich (Kniestock max. 55 cm)

5 Masszahl in Meter z.B. 5,00 m

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Wohn- und Nebengebäude

Abbruch bei Neubau

bestehende Grundstücksgrenzen

1015 bestehende Flurnummern z.B. 1015

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die bauliche Nutzung des Gebietes ist, mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke, erst dann zulässig, wenn die Baumassnahmen zur Hochwasserfreilegung der Ammer - Bausbschnitt III - abgeschlossen sind.

1. Art und Mass der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Je Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen eingebaut werden. Bei Doppelhäusern zählt jeweils eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude.

Dachgeschosse können bei Gebäuden mit zugelassenem Dachausbau nach den Bestimmungen der BayBO als Vollgeschoss ausgebaut werden.

Die Traufseite der Gebäude muss um 40 % länger als die Giebelseite sein, Doppelhäuser gelten als ein Gebäude.

Dies gilt auch für evtl. Erweiterungen bestehender Wohngebäude.

2. Gestaltung der Gebäude und Gebäudehöhen

FOK. Erdgeschoss maximal 45 cm über OK. Strassenmitte. Das Gelände ist mindestens auf die Höhe der Gehsteig-Hinterkante aufzufüllen.

Für die Wohngebäude werden Dachform und Dachneigung wie folgt festgesetzt:

I + D steiles Dach, Kniestock bis maximal 55 cm zulässig, Dachneigung 48 - 52°

Die Dachflächen sind einheitlich mit roten Ziegel- oder Betondachplatten einzudecken.

Bei Gebäuden mit zugelassenem Dachausbau sind nur stehende Dachgauben zur notwendigen Belichtung von Wohn- und Nutzräumen zugelassen, jedoch nur als Einzelgauben mit einem Gaubenaussenmass von 115 cm maximaler Breite und 130 cm maximaler Höhe.

Die Dachgauben sind mit Walmdach in gleicher Dachneigung und Eindeckung, wie das Hauptdach auszuführen. Für die Seitenverkleidungen sind nur zugelassen Holz, Kupferblech oder im Kupferton gestrichenes Blech.

Liegende Dachfenster in Aufenthaltsräumen sind nicht zugelassen. Für die übrigen Räume sind liegende Dachfenster bis max. 0,60 qm Fenstergrösse zulässig.

Sonnenkollektoren sind nur in der Hauptdachfläche zulässig und bedürfen der Genehmigung.

Je Gebäude ist nur 1 Gemeinschaftsantennenanlage zugelassen.

Dachüberstände an Traufseite und Giebelseite dürfen 30 cm nicht überschreiten.

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Zur Gliederung und Gestaltung der Fassaden ist die Verwendung von Holzverkleidung im Wechsel zum Putz möglich. Die Verwendung anderer Materialien und sog. Zierputze, sowie grelle Farbtöne sind untersagt. Einheitliche Fassadengestaltung und Farbgebung sind bei Hausgruppen festgesetzt.
Bei Aussenfassaden ist die Verwendung von Kunststoffen, metallenen oder zementgebundenen Platten, Strohmatten, Glasbausteinen oder ähnlichen Baustoffen ist unzulässig.

Werbeanlagen aller Art sind untersagt.

Keller sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

3. Garagen und Nebenanlagen

Es sind nur PKW-Garagen als erdgeschossige Baukörper in Massivbauweise zugelassen. Dachform Satteldach, ohne Kniestock, Dacheindeckung wie bei den Hauptgebäuden, Dachneigung 35°, ausgenommen Garagen, die an die Giebelseite der Hauptgebäude angebaut werden; hierfür ist die Dachneigung des Hauptgebäudes festgesetzt.
Zusammengebaute Grenzgaragen sind in gleicher Traufe- und Firsthöhe, sowie mit gleicher Dachneigung zu errichten und einheitlich einzudecken. Stahlbeton-Fertiggaragen können zugelassen werden, soweit dies mit der vorgesehenen Gestaltung vereinbar ist.
Der Aussenputz der Garagen ist dem der Hauptgebäude anzupassen. Es sind nur Holztore zugelassen.
Wellblech- und Asbestzementgaragen sind nicht gestattet.

Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden, und müssen mindestens 5,0 m tief sein. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Richtzahlen für KFZ-Stellplätze im Landkreis Weilheim-Schongau.

Die Aufstellung von Lagerbehältern für gasförmige oder flüssige Stoffe, sowie das Lagern von gewerblichem Gut und das Abstellen von Wohnwagen im Freien ist nicht zugelassen.

Mülltonnen sind in geschlossenen Tonnenschränken an verkehrsgünstiger Stelle unterzubringen.

4. Einfriedung und Grünordnung

Die Vorgärten entlang der Erschliessungsstrassen sind mit einem max. 1,00 m hohen Holzzaun aus senkrechten, oder diagonal gekreuzten, Holzlatten oder sog. Hanicheln abzugrenzen. Die Holzteile sind mit dunkelbraunen Holzschutzmittel einzulassen, Ölfarbanstriche sind nicht zugelassen. Zwischenzäune sind aus verz. Rundeisensäulen und verz. Maschendraht max. 1,00 m hoch herzustellen. Die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- oder Strohmatten, Kunststoffplatten, sowie von Ornamentsteinen oder ähnlichem ist untersagt.

Grundstücksflächen die nicht bebaut werden und die nicht als Stellplatz festgesetzt sind bzw. nicht als Zugänge und Zufahrten benötigt werden, müssen gärtnerisch angelegt werden.

Die Garten- und Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu begrünen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für je 150 qm Fläche der Grundstücke ist mindestens 1 heimischer Laubbaum an geeigneter Stelle zu pflanzen.

Hierfür werden kleinkronige Laubbäume folgender Baumarten empfohlen:

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Corylus colurna	- Baumhasel

Crataegus-Arten wie z.B.:

Crataegus Carrierei	- Apfeldorn
Crataegus crus-galli	- Hahnendorn
Crataegus monog.prunifolia	- Pflaumendorn
Populus tremula	- Zitterpappel, Espe
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere, gemeine Eberesche
Sorbus aucup. var. edulis	- eßbare Eberesche

sowie alle heimischen Obstbaumarten und bewährten -sorten als Buschbäume oder Halbstämme in den gängigen Baumschulgrössen.

Als Pflanzgrössen für die o.a. Laubbaumarten sind Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stamm-Umfang von 8-10 oder 10-12 cm zu verwenden.

Für die Anpflanzung von Sträuchern bei der Anlage und Gestaltung der Hausgärten können dagegen alle bewährten, heimischen und gängigen Sträucher, sowohl Deck- wie auch Ziersträucher verwendet werden, einschliesslich alle Beerensträucher.

Die Anpflanzung von Fremdgehölzen wie z.B. von blau- und buntnadeligen Nadelgehölzen, Silbertannen, Baufichten, Blau-Zedern, blaue und gelbe Formen von Wacholdern und Zypressen, ist untersagt.

5. Versorgung und Entsorgung

Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschliessen. Die anfallenden Abwässer sind der städt. Kanalisation zuzuführen.
Stromleitungen sind zu verkabeln, hiervon ausgenommen sind Telefonleitungen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen sind erst zulässig, wenn die Errichtung der erforderlichen Kanalisation, der Wasserversorgungsleitungen und der öffentlichen Strassen, einschliesslich der verkehrsmässigen Anbindung an das örtliche Strassennetz über einen verkehrssicheren schienengleichen Bahnübergang oder eine Bahnunterführung gesichert sind.

6. Schallschutzmassnahmen

Garagen und Nebengebäude sind aus Gründen des Schallschutzes jeweils an der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten und an das Hauptgebäude anzubinden.

Fenster von Aufenthaltsräumen bei Neubauten (ausgenommen Küchen) nach Norden sind nicht zulässig. Nach Westen sind sie dann zulässig, wenn sich durch die Errichtung des Garagengebäudes an der Westseite eine entsprechende Abschirmung ergibt. Ansonsten sind sie auch an der Westseite unzulässig.

D. Hinweise

Nördlich des Baugebietes liegt eine genehmigte Tennisanlage. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen ist mit Auflagen hinsichtlich des Lärmschutzes zu rechnen,

Den Bauwerbern wird empfohlen, sich wegen Lärmschutzmassnahmen und entsprechender Grundrissabstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet 55, in Verbindung zu setzen.

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 Tage dieser Bekanntmachung.

Weilheim i.OB, den 19.09.1983

(92)

WM „In der Au West"

E. Verfahrenshinweise

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäss § 2 Abs. 6 BBauG vom ..... bis ..... im Rathaus öffentlich ausgelegt.
12.10.1983-15.11.1983
26.04.1984-28.04.1984
08.12.1988-10.01.1989

Weilheim i.OB
22.02.1989
den .....

1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... Nr. ..... den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
07.06.1984 Nr. Ö 105/84
26.01.1989 Nr. Ö 5/89

Weilheim i.OB
22.02.1989
den .....

1. Bürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 28.12.1984 Nr. 222/2-4622.1-WM-31-1 (84) und Schreiben vom 21.04.1988 Az.: 222/1-4622.1-WM-31-1 (84) genehmigt.

München
den .....
I.A.

.....

Der genehmigte und ergänzte Plan wurde mit der Begründung im Rathaus gemäss § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Genehmigung und die Auslegung sind am 22.02.1989 durch Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Weilheim i.OB
22.02.1989
den .....

1. Bürgermeister

☐ Aufstellung
☐ Änderung
☐ Ergänzung
☐ Aufhebung

genehmigt mit RE vom 28.12.1984 und 21.04.1988
Nr. 222/2-4622.1-WM-31-1(84) und 222/1-4622.1-WM-31-1(84)
Regierung von Oberbayern
I.A.

~~Dr. Simon~~ Lechner
~~Abteilungsdirektor~~ Regierungsdirektor

REGIERUNG VON OBERBAYERN

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale -