



Bebauungsplan der Stadt Weilheim in OB für das Gebiet "Geisenhofergelände"

Die Stadt Weilheim in OB erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauOB), Art. 98 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 Planzeichenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1.1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 M Mischgebiet gemäß § 6 BaunVO
- 2.1.0 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1.1 A Gebäudebezeichnung z. B. A
 - 2.2.2 TV 4 Vollgeschoss möglich
 - III 3 Vollgeschosse möglich
 - II 2 Vollgeschosse möglich
 - I 1 Vollgeschosse möglich
 - + D Dachstuhl nach Bay BO möglich, jedoch kein Vollgeschoss und kein Kniestock
 - + P Penthaus als Vollgeschosse
 - 2.2.3 WH + 7,0 m Wandhöhe als Höchstgrenze z. B. 7,0 m
 - 2.2.4 Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung
- 3.1.0 Bauweise, Baugrenzen**
- 3.1.1 Baugrenze - die Abstände nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten
 - 3.1.2 SD Seitenfach
 - PD Pultdach
 - VO Walmdach
 - FD begrüntes Flachdach mit Pultdachfläche
 - 3.1.3 verbodene Fritschung Hauptbaukörper
 - 3.1.4 Dachneigung z. B. 35°
 - 3.1.5 offene Bauweise
 - 3.1.6 geschlossene Bauweise
- 4.1.0 Verkehrsfläche**
- 4.1.1 öffentliche Verkehrsfläche
 - 4.1.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.1.3 öffentlicher Radweg
 - 4.1.4 Flächen für private Stellplätze
 - 4.1.5 Flächen für Garagen
 - 4.1.6 Flächen für Tiefgaragen
 - 4.1.7 Ausparung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung

- 4.1.8 Flächen für Tiefgaragenrampen
- 4.1.9 Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen
 - 4.1.10 Zufahrt Grundstück
 - 4.1.11 private Verkehrsfläche
- 5.1.0 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen
- 5.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 5.1.2 Maßzahl in Meter z. B. 3,0 m
 - 5.1.3 Gebäudefußbodenhöhe EG im Mittel max. 0,30 m über OK Hinterlände Gehsteig
 - 5.1.4 Höhe festiges Gelände über NN, z. B. 591,70
 - 5.1.5 Sammelstelle für Wertstoffmüll
 - 5.1.6 Abweichung von den Abstandsflächen bei bestehenden Gebäuden
 - 5.1.7 Trafostation
 - 5.1.8 Altlastenverdachtsflächen
 - 5.1.9 Vorbauten entsprechend Festsetzung durch Text Ziffer 8.1.5 und 8.1.6
 - 5.1.10 Vorbauten entsprechend Festsetzung durch Text Ziffer 8.1.7
 - 5.1.11 Kinderspielfeld ohne Standortfestlegung
 - 5.1.12 Schildeck
- 6.1.0 Hinweise durch Planzeichen
- 6.1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 6.1.2 aufzubauende Grundstücksgrenzen
 - 6.1.3 vorgeschlagene Grundstückskontur
 - 6.1.4 bestehende Flurstücknummern z. B. 2815
 - 6.1.5 Begrenzungslinie der vorgeschlagenen Baukörper
 - 6.1.6 bestehende Baukörper
 - 6.1.7 abzuziehende Gebäudeteile
 - 6.1.8 zu erhaltender Baumbestand
 - 6.1.9 überdachtes Laderampe
- B. Textliche Festsetzungen zur Bebauung
- 7.1.0 Art der baulichen Nutzung
- 7.1.1 Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes werden als Mischgebiet (M) gemäß § 6 BaunVO festgesetzt. Die BaunVO sind nicht zugebunden.
- 7.1.2 Gemäß § 1 Absatz 7 BaunVO wird für folgende Gebäude bzw. Gebäudebereiche die Baunutzungsverordnung entsprechend Punkt 7.1.1 festgesetzt:
- A, B in allen Geschossen
 - C im gesamten Erdgeschoss im 1. OG, 2. OG und 3. OG und im unteren Bereich über die Höhe im Westen des Gebäudes
 - D im gesamten Erdgeschoss
 - F 500 m² im Erdgeschoss
 - G im gesamten Erdgeschoss und Obergeschoss
- Darüber hinaus ist in den übrigen Gebäuden/Gebäudeanteilen gewerbliche Nutzung zulässig im Geltungsbereich sind zwei behindertengerechte Wohnungen (z. B. § 1 und 2 Absatz 1, Schwerbehindertengerechtheit zu errichten.
- 8.1.0 Maß der baulichen Nutzung
- 8.1.1 für bestehende Gebäude A, B, F und G
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baugrenzen, die durch die Planzeichen (siehe Planzeichen) sowie den Festsetzungen gemäß Ziffer 8.1.7 (nur für F und G) bestimmt.
- Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt von der unterirdischen, dem oberirdischen Vollgeschoss einschließlich Dachneigung (siehe Planzeichen) sowie durch die nachfolgenden Festsetzungen fassadenmauer mit der Oberkante der Dachhaut.
- 8.1.2 für die Neubauten C, D, E und H
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baugrenzen, die durch die Planzeichen (siehe Planzeichen) sowie durch die nachfolgenden Festsetzungen Ziffer 8.1.3 und 8.1.4 (nur für C, D und E) bestimmt.

- 8.1.3 für die Neubauten C, D, E und H
- Die Hausfläche der Hauptbaukörper (ohne Vorbauten, Anbauten, Balkone, Loggien und Wintergärten) II + D, III + P und die Hausfläche des Penthauses P darf maximal 8,50 m betragen. Die Hausfläche der Hauptbaukörper C, D und E dürfen folgende Werte nicht überschreiten
- III maximal 8,70 m
 - IV + P maximal 12,80 m
- Als Fassadenhöhe gilt das Maß von der Fertigfußbodenoberkante EG 0,00 bis Oberkante Rahmenebene über III bzw. IV, der Fertigfußbodenoberkante über III bzw. IV bis zum Scheitelpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut.
- 8.1.5 für die Neubauten C, D, E und für das bestehende Gebäude G sind Vorbauten die sich aufgrund des Lärmschutzes gemäß Ziffer 11.1.1 ergeben (z. B. geschlossene Laubengänge, isolierte Wintergärten, sonstige Lärmschutzvorrichtungen und Treppenhauvorbauten bis zu einer Hausfläche bzw. auferhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Verbindung der Treppenhauvorbauten mit dem Penthaus ist zulässig.
- 8.1.6 für die Neubauten H sind Vorbauten wie Ziffer 8.1.5 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.1.7 für die Neubauten E und für die bestehenden Gebäude F und G sind Vorbauten wie Balkone, Loggien und Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m vor den gemäß Ziffer 8.1.3 oder auferhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die Summe aller Vorbauten darf maximal 1/2 der jeweiligen Gebäudefläche betragen.
- 8.1.8 für die Neubauten C und D sind Vorbauten wie Ziffer 8.1.7 ab dem 1. OG zulässig.
- 8.1.9 für die Neubauten H sind Vorbauten wie Ziffer 8.1.7 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Schemaschnitte für die Neubauten C, D, E und H gemäß Ziffer 8.1.2 - 8.1.9
-

- 10.1.0 Fassadengestaltung
- 10.1.1 Mauerwerkfassaden sind zu verputzen. Sichtbare Verkleidungen der Fassaden mit Kunststoff, Alu- und Offenerenormen sowie Überdachungen mit Kunststoff- und Offenerenormen sind unzulässig, ebenso Glasbau- und Ornamentfassaden.
- 10.1.2 Fenster müssen ein ständiges Rechtlick bilden, Fensteruren sind in Höhe und Breite anzupassen.
- 11.0.0 Immissionschutzmaßnahmen
- 11.1.0 Lärmschutz
- Bei der Planung des Lärmschutzes sind übertragene Schalleistungen (Körperschall, Luftschall) und Schalleinwirkungen zu berücksichtigen. Soweit eine Grundorientierung auf den Lärm zu erwarten ist, sind die Fenster durch entsprechende Maßnahmen zu schützen o. B. vor Lärmstrahlung zu schützen. Es sind keine Wohnungen zulässig, die nur Fenster zur Münchener Straße besitzen.
- Gebäude Wand Geschosse
- Haus C Teil Nordost-Ostwand in allen Geschossen
- Haus D Ost/Südwest zum Münchener Str. Nordwand zum Innenhof in allen Geschossen
- Haus E Ost-/Südwest in allen Geschossen
- Haus G Nordwand in allen Geschossen
- Haus H Teil Nordwand auf ca. 5,0 m zum östlichen Mauerwerk in allen Geschossen
- 11.1.2 Erschütterungsschutz
- Im Bereich des Gebäudes C, westlicher Teil - sind entsprechende Vorkehrungen durch Festsetzung einer gewerblichen Nutzung gemäß Ziffer 7.1.2 zu treffen. Die Erschütterungsschutzmaßnahmen sind der einschlägigen technischen Untersuchung des Ing. Büro Müller-BBM München, vom 28.09.1998 entnommen (Bericht-Nr. 29.183.1).
- Dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.
- 12.1.0 Garagen, KFZ-Stellplätze und Nebengebäude
- Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzanzahl der Stadt Weilheim. Abweichend von der Satzung können Besonderestellplätze auch in der Tiefgarage untergebracht werden, wenn die oberirdischen Stellplätze nach Ziffer 12.1.3 voll ausgenutzt sind.
- 12.1.2 Die notwendigen Garagenstellplätze sind in Tiefgaragen oder den dafür ausgewiesenen oberirdischen Garagen unterzubringen und sind als Stellplätze zu kennzeichnen.
- 12.1.3 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 12.1.4 Nebengebäude sind nur in eingeschlossener Bauweise im Rahmen der Baufestsetzung.
- 12.1.5 Tiefgaragenhäuser sind im Steigungsbereich anzuhängen und sind an der Fassade mit einem horizontalen Giebel zu versehen. Garagen sind auf der Tiefgaragenebene anzuhängen.
- 13.1.0 Nebenanlagen
- 13.1.1 Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für gasförmige und flüssige Stoffe ist unzulässig.
- 13.1.2 Das Aufstellen von Wohnwagen und Booten sowie das Lagern von gewerblichen Gütern in Wohnwegen ist unzulässig.
- 14.1.0 Versorgung und Entsorgung
- 14.1.1 Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- 14.1.2 Die erforderlichen Abwasser und der städtischen Kanalisation zuzuführen. Stromanschlüsse sind zu verkleben.
- 14.1.3 Das erforderliche Netzschlüsselwerkzeug der beteiligten Flächen sind zu verkleben. Soweit keine grundwasserführende Nutzung erfolgt, sind die Aufstellhöhe des Unterganges des zulässig.
- 14.1.4 Abwasseranlagen sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen.
- 14.1.5 Mülltonnen sind in geschlossenen Tonnenröhren an verkehrsreicher Stelle oder in den Gebäuden unterzubringen.
- 14.1.6 Tonnenröhren sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen und mit Rankgittern einzuhängen. Die Zelanzsetzung des Bayer. Abfallwirtschafts- und Abfallgesetzes ist zu beachten.
- 15.1.0 Grünordnung
- 15.1.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsbau des Landschaftsarchitekten Joseph Wurm in der Fassung vom 22.10.1998 Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 15.1.2 Ordnungswidrigkeiten: Nach Art. 98 Absatz 1 Nr. 15 Bayerische Bauordnung (BayBO) kann mit Gebäuden bis zu 100.000,- DM bestraft werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den zu errichtenden Baubestand beeinträchtigt oder beschädigt.
- 16.1.0 Hinweis
- 16.1.1 Schneelastintensiv: 108 Kp/m²
- 16.1.2 Auf die VDI-Baummaßgaben (Abstände von den Oberleitungen, Metallgegenstände mehr als 4,0 m; Pflanzenzonen mehr als 3,0 m) wird hingewiesen.

Verfahrensweise

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - wie die Verletzung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange - ist nicht innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gemäß § 1 Absatz 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen Interessen, sind nicht innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 1.1.1973 bis 2.5.1977 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Weilheim in OB hat mit Bescheid vom 2.7.77 Nr. 6/66 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landesamt Weilheim-Suburgau hat mit Bescheid vom 2.7.77 Nr. 2/6/77 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 10 Absatz 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 2.7.77 in jeder Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jeder Zeit öffentlich zugänglich sein. Der Bebauungsplan wurde am durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Weilheim in OB, den 2.6.77, 1977
1. Bürgermeister

Weilheim in OB, den 2.7.77, 1977
1. Bürgermeister

Weilheim in OB, den 2.7.77, 1977
1. Bürgermeister

Weilheim in OB, den 2.7.77, 1977
1. Bürgermeister

Weilheim in OB, den 2.7.77, 1977
1. Bürgermeister

STADT WEILHEIM in OB

Änderung zum Bebauungsplan für das Gebiet "GEISENHOFERGELÄNDE"

Planfertiger:

Architekturbüro
Manfred Bögl
Obere Stadt 98
82362 Weilheim
Tel. 0861/40033

Weilheim, den 22.10.1996
geändert am: 10.03.1997
geändert am: 28.05.1997