

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt.
Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohnhaus zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Gebäude ohne Aufenthaltsräume gem. Art.66 Abs.1 Ziff.1 BayRO zulässig.
3. Hauptgebäude
Die Hauptgebäude müssen im Grundriß ein Rechteck bilden, wobei die Traufseite mindestens 40% länger sein muß als die Giebelseite.
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 30 cm über Strichmitte im Bereich des Gebäudes liegen. Die Wandhöhe der Hauptgebäude mit I+D darf 3,70 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut.
4. Garagen und Nebengebäude
Die Garagengebäude sind in gleicher Dachneigung und mit gleicher Dachbedeckung wie die Hauptgebäude auszubilden.
Grenzgaragen sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe sowie mit gleicher Dachneigung und mit gleicher Dachbedeckung aneinanderzubauen.
Die den Garagen vorgelagerten Stellplatzflächen sind mit Rasenpflaster auszubilden.
Die Traufhöhe von Garagen und Nebengebäuden wird mit maximal 2,75 m festgelegt.
Das Giebelndreieck von Garagen ist mit Holz zu verkleiden.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. §9 (1) BBAug und Art. 91 BayRO:

1. Dachgestaltung
Dächer über Wohngebäuden, Garagen und Nebengebäuden sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden.
Bei aneinandergebauten Grenzgaragen sind die Dächer als Puttdächer auszubilden, sodaß insgesamt ein Satteldach entsteht.
Als Dachneigung wird vorgeschrieben bei III 21-25°, bei I+D 40-45°.
Die im Plan festgesetzten Firststrichungen sind zwingend.
Als Dachüberstand für die Hauptgebäude wird vorgeschrieben:
- Giebelseite 20-50 cm
- Traufseite 50-80 cm
Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit I+D als stehende Gauben mit einer Gesamtbreite von max. einem Drittel der jeweiligen Dachlänge zulässig.
Die senkrechten Anstichfläche (ohne Giebel) max. 1,15 m.
Anstichfläche der Einzelgaube (mit Giebel) max. 2,60 m.
Bei Gebäuden mit I+D ist eine Wiederkehr zulässig mit einer Giebelbreite von max. einem Drittel der jeweiligen Dachlänge und mit der gleichen Dachneigung wie beim Hauptdach. Die Firsthöhe muß mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
Einzelne Dachflächenfenster sind bei allen Dachgeschoßen bis zu einer Fläche von max. 0,70 qm zulässig. Die Dachflächenfenster sind max. 2 Dachflächenfenster zulässig. Die Dachflächenfenster sind unzulässig.
Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone sind unzulässig.
2. Fassadengestaltung
Außenwände von Gebäuden sind zu verputzen und hell zu streichen. Kunst- und Zierputzarten sind nicht zulässig.
Sichtbare Verkleidungen der Fassaden mit Kunststoff, Metall, Asbest und Ölfarbanstriche sowie Überdachungen mit kunststoffplatten und dergl. sind unzulässig, ebenso Glasbausteine und Ornamentsteine.

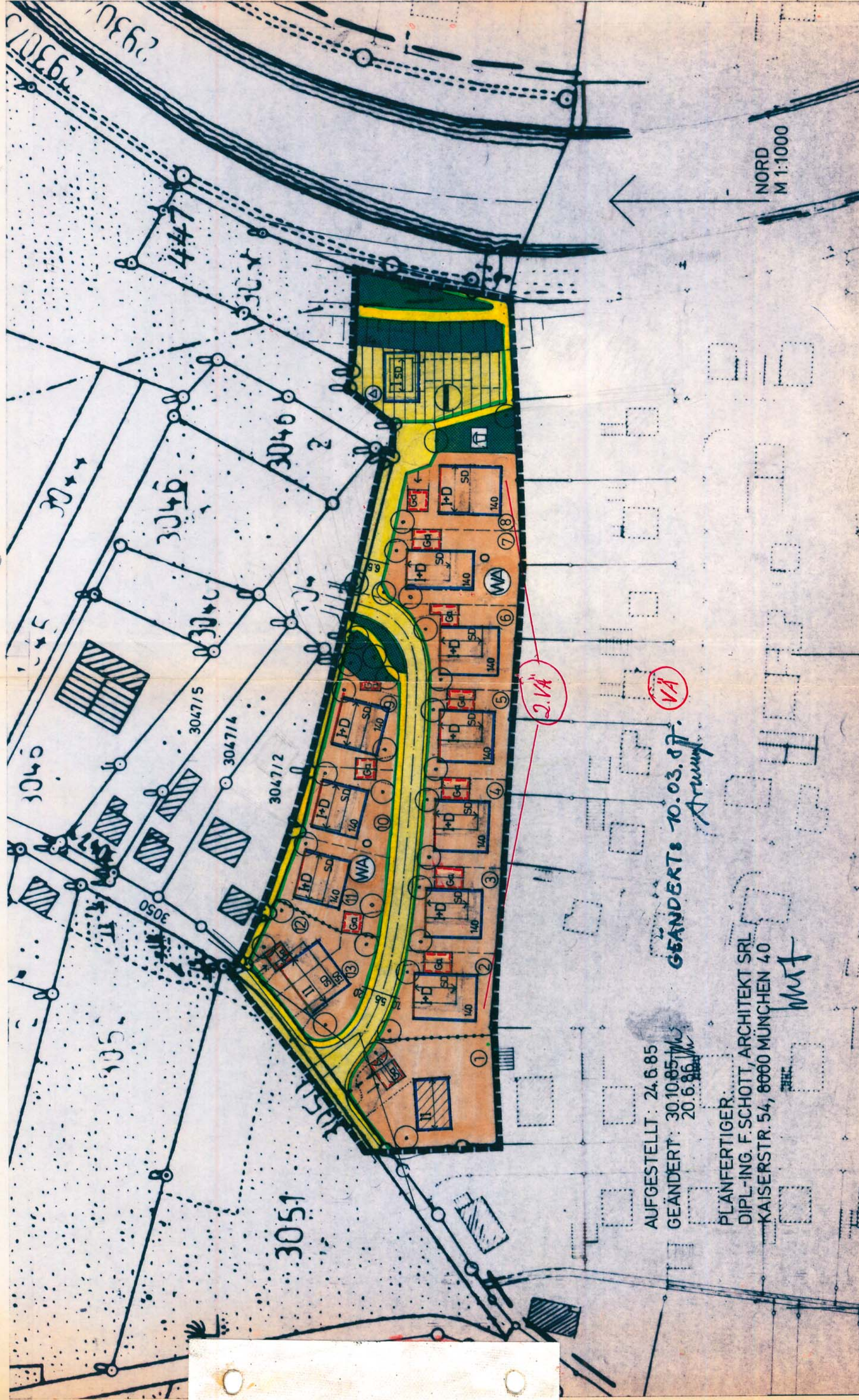
Außenwandverkleidungen in Holz sind zulässig. Bei massiven Häusern muß in der Gesamtansicht verputztes Mauerwerk überwiegen. Die Verkleidungen sind mit dem Farbton der Fassade abzustimmen.
Balkonumwahrungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden und sind mit dem Farbton der Fassade abzustimmen.
Fenster, Fenstertüren und Hauseingangstüren müssen in Größe, Maßverhältnissen und äußerer Gestaltung mit dem Gesamtbauwerk harmonisieren. Fenster müssen ein stehendes Rechteck bilden. Fenstertüren sind in Höhe und Breite anzupassen.

3. Einfriedigungen
Als Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen sind ausschließlich einfache Holzzaunzäune (Häuslichzäune) zulässig. Höhe 1,10 m. Befestigung in Einzelfundamenten, Sockel für Gartenzäune sind unzulässig.
Durchlaufende Randeinfriedigungen müssen mit dem Gelände bündig und ohne Abtreppungen verlaufen.
Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Haschendrahtzäune zulässig, max. Höhe 1,0 m. Vorzaktom Haschendraht ist der Vorrang zu geben.
Alfahlbehälter
Bei Behälter sind in den Baukörper des Haupt- oder Nebengebäudes zu integrieren.
Freistehende Müllboxen sind unzulässig.
Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie das Aufstellen von Wohnwagen ist unzulässig.
5. Freiflächen
Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden.
Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 helmsicher, standort-typischer Laubbaum zu pflanzen.
Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Eiche, Zedern alter Art, Zypressen und Föhren in Säulenform, sowie alle blauen Formen von Tanne und Fichte sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen.
Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Zielgehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AG Nbr) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Auf die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 22.06.1976, Betr. "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen", MAB Nr.21 vom 22.07.1976, wird hingewiesen.
* Standorttypische Laubbäume: z.B.
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Sand- oder Weibliche
Carpinus betulus - Hain- oder Weibliche
Populus canescens - Graupappel
Populus tremula - Zitterpappel oder Espe
Prunus serotina - späte Traubenkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche, Vogelbeerebaum

C. HINWEISE

- z.B. 3046 Flurstücksnummer, z.B. 3046
- bestehende Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- laufende Parzellennummern, z.B. 10



AUFGESTELLT: 24.6.85
GEANDERT: 30.10.85
GEANDERT: 20.6.86

PLANFERTIGER:
DIP.-ING. F. SCHOTT, ARCHITEKT SRL
KAISERSTR. 54, 8000 MÜNCHEN 40

GEANDERT: 10.03.87

2.14

VA

Arbeits

mt

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
I+D 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon 1 VG im Dachgeschoß
Max. überbaubare Grundfläche z.B. 140 qm
3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
o offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
Verkehrsflächen
Flächen für den Fahrverkehr
Flächen für den Fußgänger
Straßenbegrenzungslinie
5. Flächen für Versorgungsanlagen
Flächen für Versorgungsanlagen
Abwasser
Trafikstation
Grünflächen und Anpflanzungen
öffentliche Grünflächen
Kinderspielplatz
Bäume zu pflanzen mit Standortfestsetzung
7. Dachformen
SD Satteldach
verbündliche Firststrichtung
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Sichtdreieck: Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen sind Sichthindernisse, die die Straßenoberfläche um mehr als 0,80 m überragen unzulässig, mit Ausnahme von Bäumen (Hochstamm)
Maßangabe in Meter, z.B. 2,50 m
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
Stellplätze
Ga Garagen
→ Zufahrt Garage
Sind die Flächen für Garagen nicht gesondert ausgewiesen, so sind diese innerhalb der überbaubaren Flächen vorzusehen.
Eine wasserdicke Ausführung der Keller einschl. der Anschlüsse wird im Rahmen der Einzelbaugenehmigung festgesetzt.

BEBAUUNGSPLAN ADLHOCHSTRASSE
WEILHEIM I.OB M 1:1000

Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBaug), Art.89 Abs.1 und Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art.23 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1763), der Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30.7.81 (BGBl. I S.833) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs.6 BBAug vom 14.08.1986 bis 15.09.1986 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i.OB, den 16.09.1986

Dr. Bauer
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 25.09.1986r. 159/86 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAug als Satzung beschlossen.

Weilheim i.OB, den 26.09.1986

Dr. Bauer
1. Bürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom Nr. gen.§ 11 BBAug genehmigt.

München, den

i.A.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom bis im Rathaus gemäß § 12 Satz 1 BBAug öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am durch Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAug rechtsverbindlich.

Weilheim i.OB, den

Dr. Bauer
1. Bürgermeister

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag dieser Bekanntmachung.

PLANFERTIGER: DIP.-ING. F. SCHOTT, ARCHITEKT SRL
KAISERSTR. 54, 8000 MÜNCHEN 40