



AUFGESTELLT: 20.3.87
 GEÄNDERT: 15.6.87/14.10.88
 25.7.88 M 1:500
 14.3.89 M 1:500
 PLANFERTIGER: 27.6.85 AR
 DIPL.-ING. F. SCHOTT, ARCHITEKT SRL
 KAISERSTR. 54, 8000 MÜNCHEN 40

Abräufen, Aufschüttungen und Lichteinbauten sind unzulässig. Die Zimmertür der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Baugesetzbuch (BauB) ist bei allen Grenzabständen zu berücksichtigen. Auf die Bekannmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 22.5.1976, Betr. "Verpflichtung von Kindern durch giftige Pflanzen, Maß Nr.21 vom 22.7.1976 wird hingewiesen. Standorttypische Laubbäume: z.B.

- Acer campestre - Feldahorn
 - Betula pendula - Spind- oder Weibliche
 - Carpinus betulus - Hain- oder Weibliche
 - Populus tremula - Zitterpappel oder Erpe
 - Prunus serotina - späte Traubenkirsche
 - Sorbus aucuparia - Zwergweide, Vogelbeere
6. Sonstiges
 Einzelstämme auf Mehrfamilienhäusern sind untersagt. Kabel- und sonstige Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Schneelast ist mit 108 kp/m² anzusetzen.

* In den Bauquartieren A und B sind jeweils 30% der Geschossflächen gewerblich zu nutzen.

C. HINWEISE
 708 Flurstücknummer, z.B. 708
 bestehende Flurstücksgrenzen
 geplante Grundstücksgrenzen
 bestehende Hauptgebäude

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

Die Regierung von Oberbayern hat auf Beschcheid vom 22.09.1988, Az. 277-4622-60/1-3-7, eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.



BEBAUUNGSPLAN 'OBERE STADT IIIa' WEILHEIM i.O.B. M 1:500

Die Stadt Weilheim i.O.B. erließ auf Grund § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 89 Abs. 1 und Art. 91 der Bayerischen Verfassung (BayVer), Art. 23 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit der Baumzuchtverordnung (BauZV) vom 1.7.1973, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.9.1977 (BGBl. I S. 1731) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) diesen Bebauungsplan als

SAUZNUNG:
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Genehmigung gemäß § 9 Abs. 2, BauGB vom 09.06.1988, Az. 277-4622-60/1-3-7, am Rathaus öffentlich ausgestellt.
 Weilheim i.O.B., den 09.10.1989
 Die Stadt Weilheim i.O.B. hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.07.88 Nr. 0.171 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Weilheim i.O.B., den 09.10.1989

Die Regierung von Oberbayern hat gegen die Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB, München, den 09.10.1989, keine Einsprache erhoben.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Bebauungsplan Nr. 1 ab 10.10.89 im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.O.B. veröffentlicht. Die Genehmigung und die Auslegung sind an dem durch Amtsblatt bekanntgemachten Ort, den der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB verbindlich. Die Einsprache ist nach § 25 BauGB abzugeben.

Weilheim i.O.B., den 09.10.1989
 1. Baurat
 PLANFERTIGER: DIPL.-ING. F. SCHOTT, ARCHITEKT SRL
 KAISERSTRASSE 54, MÜNCHEN 40

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
 1. Art der baulichen Nutzung
 Das Hauptgebiet wird als "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. *
 Nutzungen nach Abs. 2 Ziff. 6, 7 und Abs. 3 sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die überbaubaren Flächen und die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgelegt.
 3. Hauptgebäude
 Die Hauptoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 30 cm über Straßenniveau im Bereich des Gebäudes liegen. Die Höhen der Hauptgebäude dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:
 II+D 6,20 m
 II 5,20 m
 III 4,20 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zum Schrittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut.
 Bei den Wohnhäusern sind pro Grundstück max. 2 NE zulässig.

4. Garagen und Nebengebäude
 Die Garagengebäude sind in gleicher Dreiecksform und mit gleicher Geschwindigkeit als Nebengebäude anzubringen. Die Garagen vorgelagerten Stellplatzflächen sind wasser- durchlässig auszubilden; sie dürfen nicht eingezäunt werden. Die Traufhöhe von Garagen und Nebengebäuden wird mit maximal 2,75 m festgelegt. Garagentore sind nur in Holz zulässig. Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach den Flächenanteilen der Garagen und Nebengebäude. Flächen, die nicht auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsauflagen gemäß § 4) Baugl und Art. 91 BayRO:

1. Dachbestimmung
 Dächer über Wohngebäuden, Garagen und Nebengebäuden sind als einseitig geneigte Satteldächer auszubilden.
 Als Dachneigung sind folgende Neigungen zulässig:
 II+D 35° - 38° und vorzugsweise 35° - 38°
 II 25° - 30°
 III 25° - 30°
 Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend. Die Dachneigung ist im Bereich der Hauptgebäude einseitig zu halten. Als Dachhöhe sind folgende Höhen festzusetzen:
 - Giebelhöhe 20-25 cm
 - Traufhöhe 15-20 cm

Dächer sind nur bei Gebäuden mit II+D als stehende Einzelnelemente zulässig. Max. Breite Einzelnelemente: 1,25 m. Höhe der senkrechten Ansichtfläche (ohne Giebel): max. 1,15 m. Die Höhe der Einzelnelemente ist max. 2,40 m. Die Höhe der Giebelhöhe von max. einem Drittel der jeweiligen Dachhöhe und mit der gleichen Dachneigung wie beim Hauptdach. Die Firsthöhe muß mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

Dachform der Gebäudeform: Satteldach- oder Walmdach.
 Einzelne Dachflächenfenster sind bei allen Dachneigungen bis zu einer Fläche von max. 6,70 qm zulässig, je Dachflächenfenster sind max. 2 Dachflächenfenster zulässig.

2. Fassadenbestimmung
 Außenwände von Gebäuden sind zu verputzen und hell zu streichen. Kunst- und Zierputzen sind nicht zulässig. Sichtbare Verkleidungen der Fassaden mit Kunststoff, Metall, Asbest und Gipsverputz, sowie Überdachungen mit Kunststoffplatten und dergl. sind unzulässig, ebenso Glasbausteine. Balkonverkleidungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden und sind mit dem Farbton der Fassade abzustimmen. Fenster, Fenstertüren und Hauseingänge müssen in Größe, Anordnung, Material und Ausführung mit dem Gesamtbauwerk harmonisieren. Fenster müssen ein stehendes Rechteck bilden. Fenstertüren sind in Höhe und Breite anzupassen.

3. Zehnradungen
 Als Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen sind ausschließlich einfache Holzlatenzäume (Jalousiezäume) zulässig, Höhe 1,10 m, Befestigung in Einzelfundamenten; Sockel für Gartenzäune sind unzulässig.
 Durchlaufende Handlaufanlagen müssen mit dem Gelände bündig sein. Zwischen den Handläufen sind, in der Höhe, verzinnte Maschendrahtzäune zulässig, max. Höhe 1,0 m. Die Vorgartenflächen der Reihenhäuser dürfen nicht eingezäunt werden.

4. Abfallbehälter
 Müllbehälter sind in den Baukörper des Haupt- oder Nebengebäudes zu integrieren. Die Behälter sind für die Mehrfamilienhausgrundstücke zulässig. Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie das Aufstellen von Wohnwagen ist unzulässig.

5. Erdfüllungen
 Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden. Die Erdfüllungen sind in der Höhe, in der Breite pro 150 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbau zu pflanzen. Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme, Ebern aller Art, Zypressen und Tujen, sowie alle blauen Formen von Laubbäumen sind unzulässig. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb des Bebauungsplanes als Gartengrundstücke anzulegen und zu unterhalten.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANSYMBOLEN
 1. Art der baulichen Nutzung
 MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

- III Vollgeschosse als Höchstgrenze
 2 Vollgeschosse zulässig, ein- und zweigeschossiger Wohnungsbau zulässig
 1 Vollgeschosse als Höchstgrenze

1. Einweise, Maßlinien und Bauformen
 o offene Bauweise
 i Maßlinie
 B Baugrenze

4. Verkehrsflächen
 Flächen für den Fußverkehr
 Flächen für den Fußgänger
 öffentlicher Parkplatz
 Straßenbegrenzungslinie
 Samenradbahn

5. Grünflächen und Anpflanzungen
 öffentliche Grünflächen
 privater Kinderspielfeld
 Bäume vorgelagert mit Standortvorschrift gem. Ziff. 5

6. Dachformen
 3D Satteldach
 4D Verbindliche Firstrichtung

7. Sonstige Darstellungsmittel und Festsetzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 Umgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

8. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Siedlungsfläche
 Flächen sind innerhalb der gekennzeichneten Siedlungsfläche um mehr als 0,50 m überhöht, unzulässig
 Mäslänge in Metern, z.B. 2,50 m

9. Flächen für Wohnanlagen, Stellplätze, Garagen
 Stellplätze
 Garagen
 Gemeinschaftsgaragen (Tiefgarage)
 Tc

10. Bauquartiere
 Bauquartier z.B. A
 Fläche für ausschließlich gewerbliche Nutzung im Bauquartier A
 aufzubauende Grundstücksgrenzen
 T Station
 Fläche für eventl. Lärmschutzeinrichtung