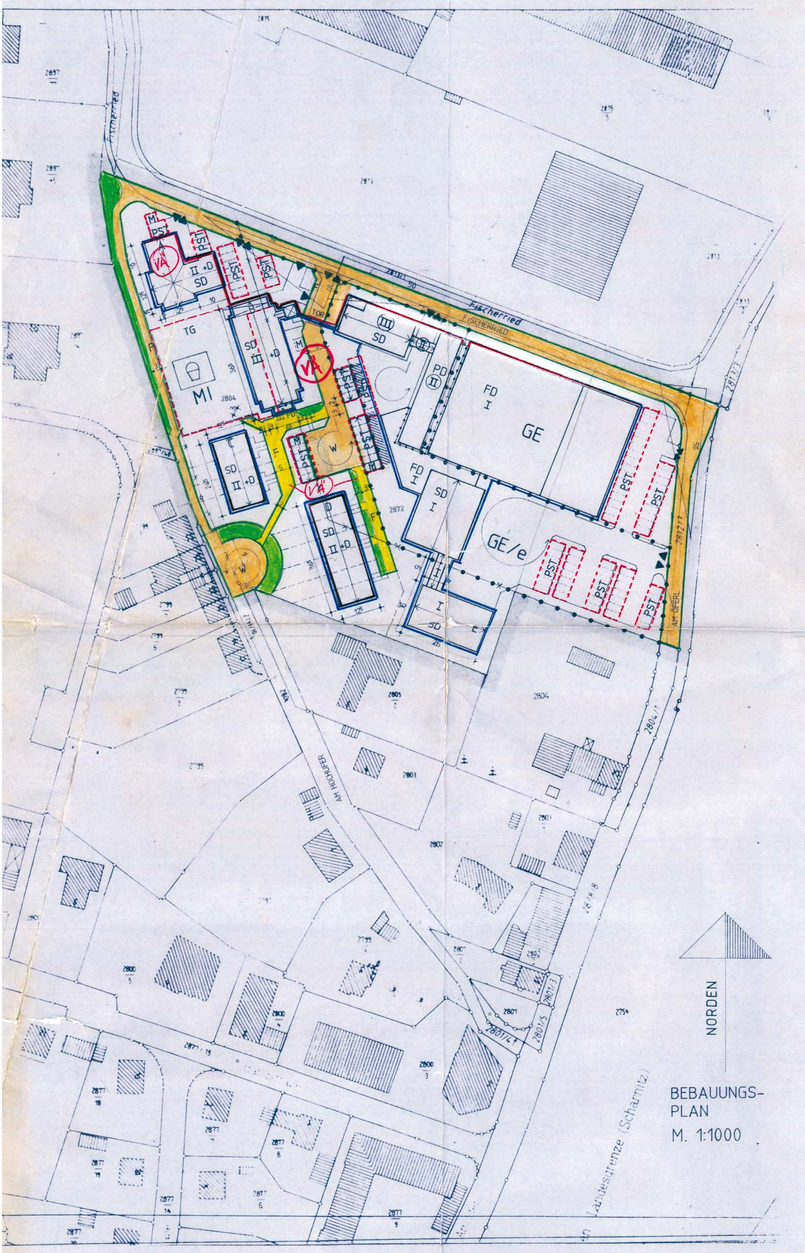

BEBAUUNGSPLAN DER STADT WEILHEIM

FÜR DAS GEWERBEGEBIET AM "ÖFERL" ZWISCHEN HOCHÜFER, FISCHERRIEDSTRASSE UND ÖFERL

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

1.0 FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereiches

GE Gewerbegebiet

GE/e eingeschränktes Gewerbegebiet

MI Mischgebiet

Baugrenze

Baulinie

Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Wendeplatz

Öffentliche Fußwege (befahrbar ab 3,0m Breite)

Öffentliche Grünflächen

privater Kinderspiel- und Begegnungsplatz gemäß DIN 18034

Firstrichtung

FD Flachdach

PD Pultdach

SD Satteldach

I Eingeschoßig

II Zweigeschoßig als Höchstgrenze

(II) " zwingend

III Dreigeschoßig als Höchstgrenze

(III) " zwingend

+D + D Dachgeschoßausbau im Rahmen der BayBO möglich kein Vollgeschoß

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

Abweichungen von Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 3 u. 4 BayBO

Private Stellplätze überdacht

Private Stellplätze

TG Tiefgarage

Rampe Tiefgaragenein-/ausfahrt

15 50 Sichtdreieck

5 Maßzahl in Meter z.B. 5,0 m

2.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Wohn- u. Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereiches

Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksteilung

2872 Bestehende Flurnummern z.B. 2872

Ein- und Ausfahrt

Vorgeschlagene Begrenzungslinien der Baukörper

M Standort für Müllbehälter

3.0 FESTSETZUNG DURCH TEXT

3.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland ist zum Teil als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO, Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO und eingeschränktes Gewerbegebiet GE/e gemäß § 8 BauNVO festgelegt.
Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6 und 7 nicht zulässig.

Im gesamten Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt, mit Ausnahme der Baugebiete GE u. GE/e sowie der durch Planzeichen kenntlich gemachten Hausgruppen im Baugebiet MI. Soweit Baugrenzen auf vorhandenen oder geplanten Grundstücksgrenzen verlaufen, ist Grenzbebauung festgesetzt.
Die Nutzung wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die max. zulässige Anzahl der Geschoße bestimmt.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Werte festgesetzt:

MI Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch vermaßte Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen wird gemäß §23 Abs. 3 BauNVO im Ausmaß von max. 1,5 m zugelassen.

GE GRZ = max. 0,70 max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ = max. 0,70 max. zulässige Geschoßflächenzahl

GE/e GRZ = max. 0,60 max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ = max. 0,75 max. zulässige Geschoßflächenzahl

NUTZUNG IM MISCHGEBIET: MI

A 2-geschoßiger Baukörper. Gewerbliche Nutzung wird zwingend im Erdgeschoß und Obergeschoß festgesetzt.

B 3-geschoßiger Baukörper. Gewerbliche Nutzung wird zu zwei Dritteln im nördlichen Teil in allen Geschoßen zwingend festgesetzt.

C 2-geschoßiger Baukörper

D 2-geschoßiger Baukörper.

E 1-geschoßiger Baukörper. Gewerbliche Nutzung wird zwingend festgesetzt.

3.2 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

A. Mischgebiet: MI

FOK Erdgeschoß maximal 45 cm über OK. Straßen- bzw. Fußwegmitte zulässig. Das Gelände ist mind. auf die Höhe der Gehsteig- Hinterkante aufzufüllen.

Für die Wohn- u. Nebengebäude werden Dachform u. Dachneigung wie folgt festgelegt :

I Satteldach, ohne Kniestock bei überdachten Stellplätzen

I Bauteil E , Dachneigung 27°

II+D Satteldach, Kniestock
III+D bis max. 55cm zulässig
Dachneigung 35°

III Pultdach, Dachneigung 35°

Die Dachflächen sind einheitlich mit roten Ziegel- oder Betondachplatten einzudecken. Bei Nebengebäuden, wie z.B. überdachte Stellplätze, Einfahrtstor, Gauben u. Eingangsvordächern sind neben der Ziegeldeckung auch Blechdacheindeckung in Kupfer-, Titanzinkblech oder Glas zulässig.

Bei Gebäuden mit zugelassenem Dachgeschoßausbau sind Dachgauben oder sog. Wiederkehren zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen zugelassen, sofern sie sich in Proportion und Ausführung dem Gebäude anpassen.

Liegende Dachfenster werden auf max. 1 m² und max. 2 Stck. je Wohneinheit und Dachseite begrenzt.

Je Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

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

Dachüberstände dürfen an Traufseite und Ortgang max. 1,00m nicht überschreiten.

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Zur Gliederung und Gestaltung der Fassaden ist die Verwendung von Sichtbeton und Holz (in stehender Gliederung) im Wechsel zum Putz möglich. Die Verwendung anderer Materialien und sog. Zierputz sowie grelle Farbtöne sind untersagt.

Einheitliche Fassadengestaltung und Farbgebung sind bei Hausgruppen festgesetzt.

Bei Außenfassaden ist die Verwendung von Kunststoffen, Metallen oder zementgebundenen Platten, Strohmatten, Glasbausteinen oder ähnlich en Baustoffen unzulässig.

Trennwände zwischen den Terrassen von Hausgruppen können max. in einer Länge von 2,00 m und einer Höhe von max. 1,80 m errichtet werden. Als Baustoffe hierfür sind nur Holz oder verputztes Mauerwerk zulässig. Diese Trennwände müssen vorgepflanzt werden.

3.3 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

A. Mischgebiet: MI

Für das Mischgebiet ist eine Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage ausgewiesen.
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze errechnet sich nach den Richtlinien für KFZ-Stellplätze des landkreises Weilheim-Schongau in der jeweils gültigen Fassung. Die darin festgesetzten Besucherstellplätze sind oberirdisch nachzuweisen.
Stellplatzablösung nach Art. 56 BayBO ist nicht zulässig.

Die überdachten Stellplätze müssen aus Schallschutzgründen dreiseitig umschlossen und im Rahmen der BayBO ausgeführt werden.
Gestaltung wie in Punkt 2 beschrieben.

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 als Gemeinschaftliche Anlagen an festgesetzter Stelle unterzubringen.

An der Einfahrt zum Mischgebiet ist eine überdachte Durchfahrt mit einer lichten Weite von 3,25 m und einer lichten Höhe von 4,50m zu errichten. Die seitlichen Anbindungen an die benachbarten Gebäude sind aus Schallschutzgründen als Mauer in verputzter Massivbauweise mit einer Höhe von ca. 3,00 m zu erstellen. Die Mauer ist mit Rankgewächsen zu begrünen.
Zwischen den Gebäuden A und B im Mischgebiet ist eine Mauer aus Schallschutzgründen in gleicher Art und Weise zu errichten.

3.2 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

B. Gewerbegebiet: GE

eingeschränktes Gewerbegebiet: GE/e

FOK Erdgeschoß max. 45cm über OK. Straßen- bzw. Fußwegmitte zulässig. Das Gelände ist mind. auf die Höhe der Gehsteig- Hinterkante aufzufüllen.

Für Gewerbe- u. Nebengebäude werden Dachform u. Dachneigung wie folgt festgelegt:

Gewerbegebiet GE:

I Flachdach (FD) Traufhöhe max. 8,0m

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE/e :

I Flachdach (FD) Traufhöhe max. 4,0m
I Satteldach (SD) Dachneigung max. 27°
II Pultdach (PD) Dachneigung max. 27°
III Satteldach (SD) Dachneigung max. 27°

Grundform der Gebäude ist ein Rechteck mit Traufseite mind. ≥ 1/5 länger als die Giebelseite. Zur besseren Gliederung und Gestaltung ist die sinnvolle Verwendung von Naturholz, Naturstein und Sichtbeton möglich. Grelle Farben sind nicht gestattet. Die Verwendung von farbig transparenten, glatten und gewellten Kunststoff- oder Metallplatten, sowie von gewellten Asbestzementplatten als Brüstungsverkleidungen, vorgebauten Windfängen, Fassadenverkleidungen usw. sind nicht zulässig.

Pult- bzw. Satteldächer sind einheitlich mit roten Dachziegeln einzudecken. Vordächer od. Dächer von Verbindungsbauten sind in Kupfer-u.Titanzinkblech oder Glas zulässig.

Je Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.
Sonnenkollektoren sind nur in der Hauptdachfläche zulässig und bedürfen der Genehmigung.
Dachüberstände dürfen an Traufseite und Ortgang max. 1.00m nicht überschreiten
Reklame- und Werbeanlagen aller Art auf dem Dach sind unzulässig, ebenso Lauf- und Blinklichtreklamen. Freistehende Werbetafeln werden auf max. 2 QM Größe beschränkt. Fremdproduktwerbung ist unzulässig. Fahnen sind nur kurzzeitig gestattet. Werbeanlagen bedürfen einer gesonderten Genehmigung.

4.0 SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von
60 dB (A) /m² tagsüber im Gewerbegebiet und
45 dB (A) /m² nachts) im Gewerbegebiet sowie
55 dB (A) /m² tagsüber im GE/e und
45 dB (A) /m² nachts) im GE/e
überschreitet

Gegebenenfalls ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß die Immissionswerte für MI-Gebiet auf dem Grundstück Fl.Nr. 2804 gewährleistet werden.

4.2 Wohnungen und Büros im Gewerbegebiet sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Gebäude, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen die immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.

4.4 Wohnungen im MI-Gebiet müssen so orientiert werden, daß durch eine geeignete Grundrißgestaltung sichergestellt ist, daß vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen keine Sichtverbindung zu gewerblich genutzten Flächen besteht. Zulässig sind sonst nur Fenster von Nebenräumen wie Bad, Treppenhaus, Küchen oder von ausschließlich tagsüber nutzbaren Räumen.

4.5 Für Büros im Mischgebiet gilt Ziff. 2 entsprechend.

4.6 Das Benützen der Parkplätze im GE/e während der Nachtzeit ist nicht zulässig. Durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Abschrankungen ist sicherzustellen, daß während der Nachtzeit ausschließlich die im GE-Gebiet liegenden Parkplätze genützt werden.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind der städtischen Kanalisation zuzuführen.

Hinweis: Insbesondere wird darauf hingewiesen, daß bestimmte gewerbliche Abwässer (gemäß Abwassersatzung der Stadt Weilheim) nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden dürfen.

Strom, Telefon und sonstige Leitungen sind zu verkabeln.

6.0 GRÜNORDNUNG

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.07.1991 Bestandteil des Bebauungsplanes.

HINWEISE

Bei Gewerbebetrieben im MI-Gebiet ist im Einzelfall der Nachweis zu führen, daß in der Nachbarschaft tagsüber/nachts die einschlägigen Immissionswerte von 60/45 dB (A) im MI-Gebiet und 55/45 dB (A) im WA-Gebiet im Zusammenwirken mit den Geräuschen von allen Betrieben nicht überschritten werden.

Schneelast ist 106 kN/QM bezogen auf waagrechte Grundfläche.

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften- so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und das Genehmigungsverfahrens- ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.
Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

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

Weilheim, den 16.07.1991
Ergänzt und geändert
Weilheim, 18.11.1991
Weilheim, 25.05.1992

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB v. 28.08.91 .. 8 30.09.91 im Rathaus öffentlich ausgelegt

Weilheim i. OB. den 02.10.1991
1.Bürgermeister
Klaus Rawe

Die Stadt Weilheim i. OB. hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.10.91 Nr. 8 172/91 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i. OB. den 28.10.1991
1. Bürgermeister
Klaus Rawe

~~Die Regierung von Oberbayern hat~~ den Bebauungsplan ~~mit dem~~ Schreiben vom ..... Nr. ..... ~~genehmigt~~

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Bescheid vom 22.07.1992 Az: 610-4/Sp 40 .. eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht.

Landratsamt Weilheim-Schongau
i.A.
Eibl, Reg. Rätin

Der genehmigte Plan wurde mit der Begründung xxxx.....ab.....bxxxx 05.08.92.. im Rathaus gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Genehmigung und die Auslegung sind am... 05.08.92 ..... durch Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Weilheim i. OB. den 28.08.1992
1. Bürgermeister
Klaus Rawe