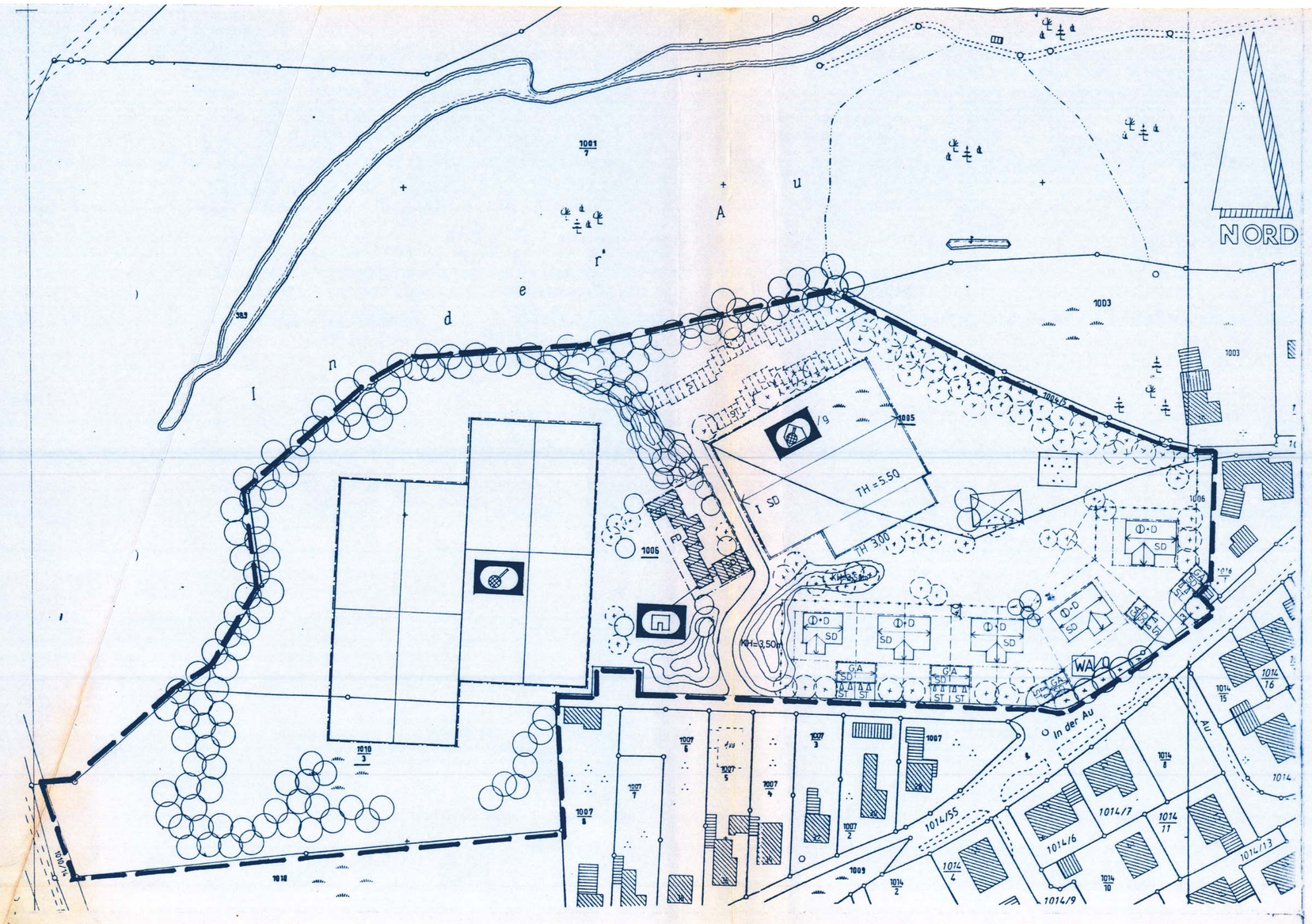

M 1:1000

Bebauungsplan "In der Au Nord" Weilheim i. OB

Die Stadt Weilheim i. OB erläßt auf Grund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)
- der Verordnung über Ausarbeitung und Darstellung des Planinhaltes
- (Planzeichenverordnung 1981)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Flächen für Sportanlagen

Freisportanlagen

Sportanlagen überdacht, geschlossen

Umkleidegebäude mit Sportgeschäft

2. Maß der baulichen Nutzung

I — I Vollgeschoß als Höchstgrenze

(I)•D — I Vollgeschoß zwingend, Dachgeschoßausbau möglich (Kniestock max. 55 cm)

3. Bauweise, Baugrenzen

O — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

private Zufahrt, Zugang

5. Grünflächen und Anplanzungen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

zu erhaltender Baum und Heckenbestand ohne Standortfestlegung

Anpflanzung von Bäumen festgesetzt

Anpflanzung von Bäumen, keine Standortfestsetzung

6. Dachformen

verbindliche Firstrichtung

SD — Satteldach

PD — Pultdach (in Pfeilrichtung steigend)

FD — Flachdach

TH = 5,50 — vorgeschriebene Traufhöhe z. B. 5,50 m

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Flächen für Garagen und Stellplätze

GA — Garagen

ST — Stellplätze

abzubrechendes Gebäude

+4,0+ — Maßangabe in Meter z. B. 4,0 m

Erdwall, Aufschüttung

KH = 3,50 M — Kronenhöhe in Meter z. B. 3,5 m über Oberkante Straßenmitte

8. Hinweise durch Planzeichen

bestehende Hauptgebäude

bestehende Flurstücksgrenzen

Z.B. 1006 — Flurstücksnummern z. B. 1006

vorgeschlagene Grundstücksteilung

vorgeschlagene Baukörper

C) Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Das Bauland ist als:

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Ausnahmen nach § Abs. 3 BauNVO sind unzulässig)

1.1.2 Fläche für Sportanlagen mit

1.1.2.1. Freisportanlagen

1.1.2.2. Sportanlagen überdacht, geschlossen

1.1.2.3. Umkleidegebäude mit Sportgeschäft (zugelassen).

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für die Festsetzung

1.1.1. Durch die Baugrenzen; die Giebelwände der Gebäude I + D dürfen eine max. Breite von 10,00 m nicht überschreiten. Die Traufseite muß mindestens 1/3 längersein als die Giebelseite.

Dachform und Dachneigung: steiles Satteldach, Dachneigung 48 - 52°, Kniestock bis max. 55 cm zulässig.

Dachgeschoße können nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung als Vollgeschoß ausgebaut werden.

Je Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen eingebaut werden.

Bei Doppelhäusern zählt jeweils eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude.

1.1.2.1 Durch die Baugrenzen.

1.1.2.2. Durch die Baugrenzen; als max. Wandhöhe gilt das im Plan eingetragene Maß (z. B. TH = 5,5 m)

Es ist bezogen auf die unveränderte, natürliche Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut.

Dachform und Dachneigung: Flaches Satteldach

Dachneigung max. 18°

1.1.2.3 Durch die Baugrenzen; für die erdgeschoßigen Baukörper werden Dachform und Dachneigung wie folgt festgesetzt:

steiles Satteldach, Dachneigung max 65°, Verbindungsgänge mit Flachdach

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB und Art. 91 BayBo

zu 1.1.1.

3.1 Fußbodenoberkante max. 45 cm über Oberkante Straßenmitte. Das Gelände ist mindestens auf die Höhe der Gehsteighinterkante aufzufüllen.

3.2 Die Dachflächen sind einheitlich mit roten Ziegeln oder rot gefärbten Betondachplatten einzudecken.

3.3 Dachüberstände dürfen an der Traufseite 55 cm und am Ortgang 40 cm nicht überschreiten. 7. VÄ

3.4 Liegende Dachfenster in Aufenthaltsräumen sind nicht zugelassen. Für die übrigen Räume sind liegende Dachfenster bis max. 0,80 m² Glasgröße zulässig.

3.5 Zur notwendigen Belichtung von Wohn- und Nutzräumen sind nur stehende Dachgauben, jedoch nur als Einzelgauben mit einem Gaubenaußenmaß von 115 cm Breite und 130 cm max. Höhe zugelassen. In einer Dachfläche dürfen höchstens zwei Gauben angeordnet werden.

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

3.7 Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Anbauens in Form einer Widerkehr an einer Traufseite möglich. Die Giebelseite der Widerkehr muß mind. 2/5 der Traufseite des Hauptgebäudes betragen.

3.8 Der Abstand von der Ecke des Hauptgebäues zur Widerkehr darf 0,75 m nicht unterschreiten.
Die Traufen von Hauptgebäude und Widerkehr sind in gleicher Höhe auszuführen.

3.9 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind wie beim Hauptgebäude auszubilden

3.10 Für das westlichste Wohngebäude ist aus Gründen des Immissionsschutzes für die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss eine natürliche Belüftung von Norden oder Süden zu gewährleisten.

zu 1.1.2.2

3.11 Bei der Tennishalle dürfen die Dachüberstände an der Traufseite und am Ortgang max. 50 cm betragen. Die Dachflächen sind einheitlich mit dunklen Materialien einzudecken.

zu 1.1.2.3.

3.12 Für die Zeltdächer der Umkleideräume und des Sportgeschäftes sind keine Dachüberstände zulässig. Die Dachflächen sind einheitlich mit dunklen Materialien einzudecken.

Die Flachdächer sind als Kiespressdach auszuführen.

zu allen Gebäuden:

3.13 Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen.

Zur Gliederung und Gestaltung der Fassaden ist die Verwendung von Holzverkleidungen im Wechsel zum Putz möglich. Die Verwendung anderer Materialien, wie z. B. sog. Zierputze sowie grelle Farbtöne, Kunststoffe, Metall- oder Zementgebundene Platten, Strohmatten, Glasbausteine oder ähnliche Baustoffe sind untersagt.

~~3.14 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zugelassen.~~ 7. VÄ

3.15 Keller sind wasserdicht auszuführen.

4. Festsetzung für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

4.1 Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Garagenflächen zulässig. Fassaden sind zu verputzen. Der Putz ist dem der Hauptgebäude anzugleichen. Es sind nur Holztore zulässig. Wellblech- und Asbestzementgaragen sind nicht gestattet.

4.2 Benachbarte Garagen an der Grenze sind in gleicher Flucht, Tiefe und einheitlicher Bauweise zu errichten und einander anzugleichen.

4.3 Die Dachflächen der Garagen müssen in einer Ebene liegen.

4.4 Stahlbeton-Fertiggaragen können zugelassen werden, soweit dies mit der vorgesehenen Gestaltung vereinbar ist.

4.5 Es sind nur PKW-Garagen als erdgeschoßige Baukörper in Massivbauweise zugelassen. Dachform: Satteldach, ohne Kniestock, Dachneigung 30°.

4.6 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.

4.7 Die den Garagen vorgelagerten Stellplatzflächen sowie die Parkfläche auf der Sportanlage sind wasserdurchlässig auszubilden.

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

4.9 Mülltonnen sind in geschlossenen Tonnenschränken an verkehrsgünstiger Stelle unterzubringen.

5. Einfriedung

5.1 Straßenseitige Zäune sind mit einem max. 1,0 m hohen Holzzaun aus senkrechten Holzlatten (Hanicheln) zu errichten. Betonsockel für Gartenzäune sind unzulässig.

5.2 Die Holzteile sind mit Holzschutzmittel einzulassen, Ölfarbanstriche sind nicht zugelassen.

5.3 Sonstige Zäune sind aus verzinkten Rundeisenstäulen und verzinktem Maschendraht max. 1,0 m hoch herzustellen.

5.4 Die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- oder Strohmatten, Kunststoffplatten, sowie von Ornamentsteinen oder ähnlichem ist untersagt.

6. Freiflächen

6.1 Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden gem. Empfehlungen B St Mi / B St MELF MABl Nr. 10/1985

6.2 Grundstücksflächen, die nicht überbaut werden oder als Stellplätze festgesetzt sind, oder als Zugänge und Zufahrten benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6.3 Die Garten und Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Für je 150 m² Fläche der Baugrundstücke ist ein Baum sowie 15 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen.

Grundstück Tennisanlage

- großkronige Laubbaumarten

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- gemeine Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

- kleinkronige Laubbaumarten

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus cerotina	- späte Traubenkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Vogelbeerbaum

- Sträucher

Cornus sanguineum	- heimischer Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ligustrum vulgare	- gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn (Waldrandvor -
Rosa canina	- Hundsrose) pflanzung)
Viburnum opulus	- gemeiner Schneeball

Wohngrundstücke

- kleinkronige Laubbaumarten

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Sandbirk und verwandte Arten
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegusarten wie z. B.	
Crataegus carrierei	- Apfeldorn
Crataegus coccigata	- Rotdorn ("Paul's Scarlet")
Crataegus prunifolia	- Pflaumendorn
Juglans regia	- Walnußbaum
Populus tremula	- Zitterpappel
Salix caprea mas	- echte Salweide
Sorbus aucuparia	- Vogelbeerbaum
Sorbus aucup. var. edulis	- eßbare Eberesche

- Sträucher

Für die Anpflanzung von Sträuchern können alle bewährten Sträucher - sowohl Deck-, wie auch Zier- wie auch Beerensträucher verwendet werden.

Als Pflanzgrößen für die angeführten Laubbäume sind Hochstämme bzw. Stammbüsche mit einem Stammumfang von 8 bis 10 cm bzw. 10 bis 12 cm zu verwenden.

Für die Sträucher sollen Pflanzen mit einer Höhe von 80 bis 100 cm bzw. 100 bis 150 cm verwendet werden.

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 06.04.1989, Az. 222-4622-WM-31-1 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Regierung von Oberbayern
I.A.
Dr. Simon
Abteilungsdirektor

6.4 Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Nadelgehölze, wie Thujen, Zypressen, Wacholder, Fichten, Tannen und Zedern aller Art, insbesondere alle blau- und gelbnadeligen Zuchtformen, sowie Säulenformen von Wacholder dürfen nicht verwendet werden. Ebenfalls nicht werwendet werden sollen Trauer- und Hängeformen (z.B. Birken, Weiden und Buchen) sowie rotlaubige Zuchtformen (z.B. Blutbuchen und Feuerahorn).

Die Verwendung von heimischen Obstgehölzen ist nicht beschränkt.

Freiwachsende Wildgehölzhecken aus einheimischen Arten ist der Vorzug vor streng geschnittenen Hecken zu geben.

7. Versorgung und Entsorgung

7.1 Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind der städtischen Kanalisation zuzuführen. Stromleitungen sind zu verkabeln.

8. Schallschutz

Das Schallschutzgutachten der Firma Müller-BBM vom 28.06.1988 mit Nachtrag vom 12.07.1988 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

C) Hinweis

Eine Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des 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.

Für die Sportanlage und Parkplätze ist zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung im Rahmen der Einzelbaugenehmigung ein Freiflächengestaltungsplan gem. Art. 5 BayBo incl. Baumbestandsplan zu fertigen.

Schneelast 105 kp/m²

Weilheim, den 18.12.1987
geändert 12.07.1988
" 29.07.1988
" 14.10.1988
" 14.06.1989

PLANFERTIGER :

ARCHITEKTURBÜRO
MANFRED BÖGL
AM BETBERG 8
8120 WEILHEIM

BEBAUUNGSPLAN "IN DER AU NORD"
WEILHEIM i. OB. M 1 : 1000

112

Satzung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.8.88 bis 26.9.88 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i. OB, den 29.09.1989 (Siegel)

Klaus Rawel
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i. OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.10.88 Nr. 0 219/88 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i. OB, den 29.09.1989 (Siegel)

Klaus Rawel
1. Bürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 05.04.89 Nr222-4622-WM-31-1 gemäß § 11 BauGB genehmigt.

München, den

i. A.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 10.07.89 bis 11.08.89 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung ist am 29.09.89 durch Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44, sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Weilheim i. OB, den 29.09.1989

Klaus Rawel
1. Bürgermeister

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale -