

Lageplan 1 : 1000, bisherige Fassung



Lageplan 1 : 500, geänderte Fassung



Bebauungsplanes „In der Au – Nord“

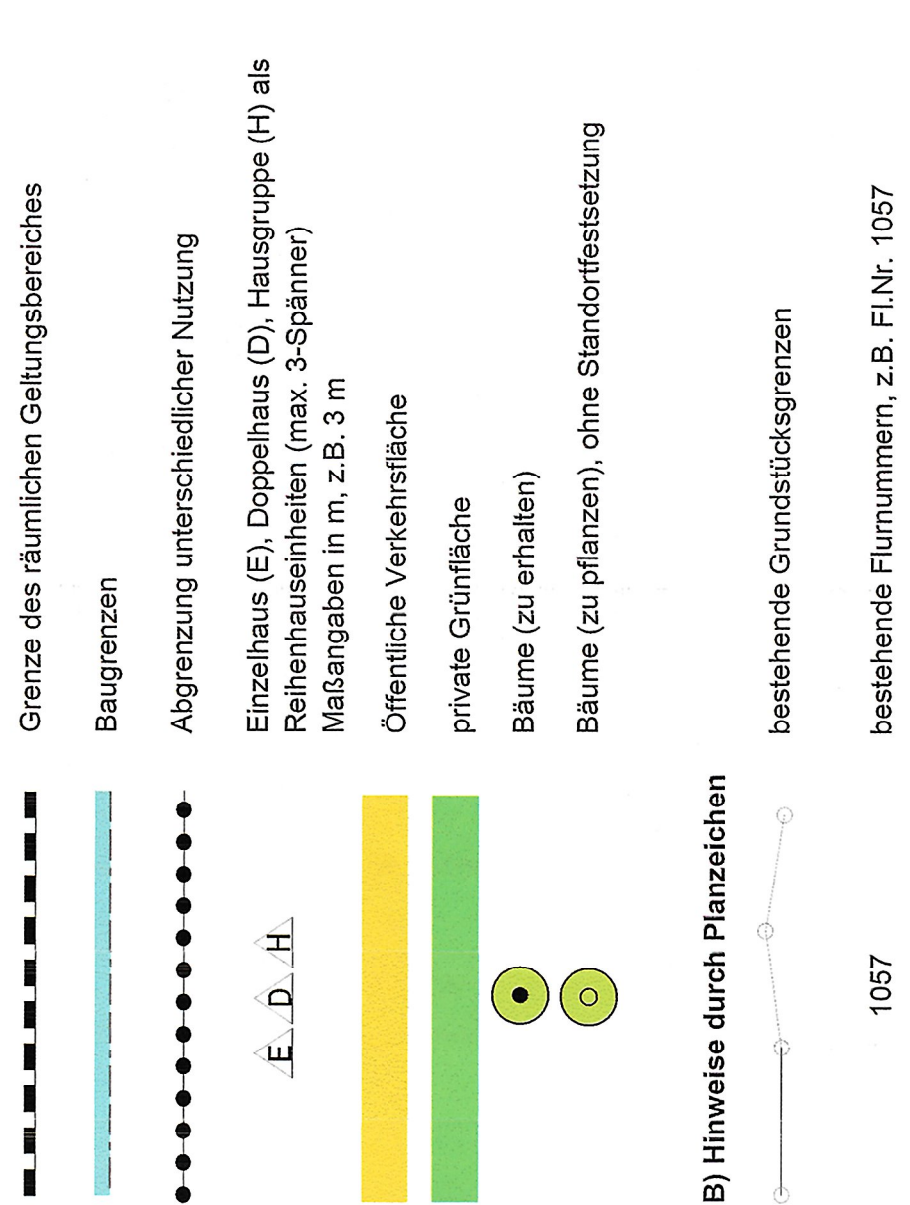
Gemarkung Weilheim

9. Änderung und Erweiterung

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über der Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) für die Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke Fl.Nr. 1003/1, 1003/2, 1003/3, 1004/5-TF, 1006/9 und 1006/19-TF, Gemarkung Weilheim, diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1

A) Festsetzungen durch Planzeichen



Die Planzeichnung dieser Änderungsplanung ersetzt für ihren Geltungsbereich die bisherigen Planzeichnungen.

C) Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung
Der Planungsbereich wird als „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
2.1 Für die gemäß Planzeichen festgesetzten Gebäudetypen gilt:
 - Einzelhaus (E): max. Grundfläche (GR) 140 m²
 - Doppelhaus (D): max. Zahl der Wohneinheiten (WE): 2 WE
 - Hausgruppe (H): max. Grundfläche (GR) 80 m² je Haushälfte
 - Hausgruppe (H): max. Zahl der Wohneinheiten (WE): 1 WE je Haushälfte
 - Hausgruppe (H): max. Grundfläche (GR) 80 m² je Nutzungseinheit
 - Hausgruppe (H): max. Zahl der Wohneinheiten (WE): 1 WE je Nutzungseinheit

Über die festgesetzten Baugrenzen und die festgesetzte Grundfläche (GR) hinaus sind erdgeschossige Anbauten - auch jeweils in verglaster Ausführung - an den südlichen und westlichen Fassaden der Gebäude mit einer max. Wandhöhe von 2,40 m, gemessen an der Außenfassade des Anbaues von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis Außenkante Dachhaut, mit einer max. Tiefe von 3,50 m, gemessen ab Außenkante der Fassade des Hauptgebäudes, und Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zugelassen. Für erdgeschossige Anbauten wird je zugelassenes Einzelhaus, je zugelassener Doppelhaushälfte bzw. je Hauseinheit einer zugelassenen Hausgruppe eine Grundfläche von max. 15 m² festgesetzt.

Balkone sind über die festgesetzten Baugrenzen und die festgesetzte Grundfläche (GR) hinaus bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zugelassen. Die zugelassenen Balkone dürfen eine Länge von max. 2/3 des Maßes der anschließenden Gebäudefassade nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Hauseinheiten einer Hausgruppe. Ein Abstand von mind. 1,00 m zu den jeweiligen Gebäudekanten ist einzuhalten. Dies gilt nicht für Außenwände, die aneinander gebaut sind.

- Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren und mit zugehörigen Planzeichen versehenen Grundstücksbereiche wird offene Bauweise festgesetzt.
- Es dürfen 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss errichtet werden.
- Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von max. 30° zu errichten. Hiervon ausgenommen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).
- Die Gebäude einer jeden Hausgruppe sind in Bezug auf Dachneigung profiligleich herzustellen.

2.6

Querriegel, Wiederkehren, Zwerchhäuser, Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Dachflächenfenster sind grundsätzlich bis zu einer Neigung von 10° über die Dachfläche hinaus sowie mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Außenkante der Giebelwand, zur Außenkante der traufseitigen Fassade sowie zu Oberkante der Firstlinie auf max. 30% der zugehörigen Dachfläche zugelassen.

Die Vorschriften der Feuerungsverordnung (FeuV), insbesondere des § 9 FeuV sind zu beachten.

3. Garagen, Carports, Stellplätze
Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und offene Kfz-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zugelassen. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zu beachten.

Die Zahl und Ausgestaltung von Garagen, Carports und Kfz-Stellplätzen richtet sich nach den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.
Flachdächer und flach geneigte Pultdächer (bis 7° Dachneigung) auf Garagen sind zumindest extensiv zu begrünen.
Das Abstellen von Wohnwagen auf unverfügbaren Kfz-Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist nicht zugelassen.

4. Einfriedungen und Nebenanlagen
4.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (im Mittel), zugelassen. Im Übrigen sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, gemessen ab Geländeniveau, zugelassen.

4.2 Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich außerhalb der als „private Grünfläche“ festgesetzten Grundstücksbereiche zugelassen.

D) Hinweise durch Text

Gründordnung und Baumschutz
Bestehende Bäume sind zu erhalten. Zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes wird auf die Einhaltung der DIN 18520 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Die darin aufgeführten Schutzmaßnahmen sind einzuhalten.
Je Baugrundstück sind mindestens 2 zusätzliche heimische Laubbäume 2. Wuchsortordnung – auch Obstgehölze – zu pflanzen

Artenschutzrechtliche Bestimmungen
Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzugszeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte. Im Rahmen von ggf. geplanten Umbauten/Anbauten/Erstbauten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten. Deshalb sollte vor einer geplanten Baumaßnahme auch überprüft werden, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler,...), Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs/Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatzstippen, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw.) getroffen werden müssen. Der Eingriffsverursacher/Bauherr ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

Wasser- und Abwasser, Niederschlagswasser
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Weilheim vom 02.12.2009, insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang, (§ 5) ist zu beachten.
Unverschlussten Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Sorten umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Abwasserkanalisation in die Technische Regenwasser- und Abwasserkanalisation zu leiten. Ausreichende Flächen hierfür sind im Baugenehmigungsverfahren festzusetzen. Der Niederschlagswasserfreisetzungsvorgang (NWFrV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Ist die flächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Riegeln herzustellen bzw. ist das Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischkanal zuzuleiten.

Hochwasser- und Überschwemmungssituation
Es wird darauf hingewiesen, dass ausweislich der Erhebungen des Vasserswirtschaftsamt Weilheim, einen Teilbereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, als Hochwassergebiet eingestuft ist. Die entsprechenden Vorkehrungen sind im Baugenehmigungsverfahren bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, das Hochwasser angepasste Bauweise zu empfehlen.

Baugestaltung
In der farblichen Fassadengestaltung sowie in der farblichen Gestaltung der Dachneigung sollen die Gebäude einer jeden Hausgruppe aufeinander abgestimmt werden.
Bestandsschutz
Bestehende und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige bauliche Anlagen haben Bestandsschutz.

§ 2 In-Kraft-Treten

Dieser Änderungsbebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

§ 3

Mit In-Kraft-Treten dieses Änderungsbebauungsplanes treten die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In der Au – Nord“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.09.1995, die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „In der Au – Nord“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.1996 sowie die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „In der Au – Nord“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.2010 außer Kraft.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „In der Au – Nord“ in der jeweils gültigen Fassung weiter fort.
Weilheim i.OB, den 12.12.2019
red. geänd. 19.05.2020

Andrea Roppelt
Stadtbaumeisterin

Verfahrensvermerke zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet „In der Au - Nord“

Gemarkung Weilheim i.OB in der Fassung vom 12.12.2019 redaktionell geändert am 19.05.2020

Weilheim, den **09. Juli 2020**



Weilheim, den **09. Juli 2020**



Weilheim, den **20. Juli 2020**



Die Bekanntmachung des Satzungsschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB vom **20. Juli 2020** Nr. 44. Der geänderte Bebauungsplan wird im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

1. Bürgermeister