

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- A** Bezeichnung Baublock, z.B. A
- 1206 Flurstücksnummer, z.B. 1206

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. *

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen, sowie durch die nachfolgenden Festsetzungen Ziff. 3, festgelegt.

3. Hauptgebäude

Die Fußbodenoberkante der Erdgeschoße darf höchstens 0,30 m über dem Niveau der inneren Erschließungsfläche (Straße/Weg) im Bereich des Gebäudes liegen.

Die Wandhöhen der Hauptgebäude dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

II+D	max. 9,50 m
II+D / II+D	max. 6,75 m

Die max. Haustiefe darf 12,0 m betragen, gemessen an der Gebäudeaußenkante ohne Einbeziehung von Laubengängen und Balkonen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante EG bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut.

4. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.

Oberirdische Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Zahlen der Landreisrichtlinien.

Die Flächen dafür sind innerhalb des Baugebietes unterzubringen. Pro Wohnung ist für die Baublocke B und C ein Tiefgaragenstellplatz nachzuweisen. Die TG-Abfahrten sind einzuhausen.

5. Immissionsschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Wohnungen vor den Lärmemissionen der Pollinger- und Trifthofstraße sind auf den angegebenen Flächen entsprechende Vorkehrungen zu treffen (siehe Lärmgutachten).

Die Hauptgebäude sind an ihren Ost-/Süd- und Nordseiten durch eine entsprechende Fassadenausbildung (Lärmpuffer) oder Grundrißorientierung (Aufenthaltsräume nach Westen) so auszubilden, daß für die Wohn- und Schlafräume die immissionsschutzrechtlichen vorgesehenen Werte erreicht werden (siehe Schnitte). Eine Überschreitung dieser Werte um bis zu 3 dB(A) im südlichen Bereich des Baublocks C ist zulässig. Bei der Ausbildung von Laubengängen sind die Schallreflexionen durch bauliche Maßnahmen gem. Schallgutachten auf das zulässige Maß zu dämpfen.

8. Einfriedungen

Zwischen den Grundstücken der Reihenhäuser sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig, max. Höhe 1,0 m. Es ist verzinkt Maschendraht zu verwenden. Die Vorgartenflächen der Reihenhäuser dürfen nicht eingezäunt werden.

Sockel zwischen den Zaunsäulen sind unzulässig. Zur Abgrenzung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Straßen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

9. Abfallbehälter

Müllbehälter sind in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Freistehende Müllboxen sind unzulässig. Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie das Aufstellen von Wohnwagen ist unzulässig.

10. Freiflächengestaltung

Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind wasserdurchlässig auszubilden gem. Empfehlungen BStMI/BStMELF Mabl. Nr. 10/1985.

Pro 300 qm Grundstücksfläche bzw. pro Reihenhauseinheit ist mind. 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen gem. Pflanzlistenvorschlag für standorttypische Laubbäume.

Die Pflanzung von fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme, Zedern aller Art, Zypressen und Tujen in Säulenform, sowie alle blauen Formen von Tanne und Fichte sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes unzulässig.

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie von Ziergehölzen 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 Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Auf die Bekanntmachung des BStMI vom 22.6.1976, betr. "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen", MABL Nr. 21 vom 22.7.1976 wird hingewiesen.

Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen. Pflanzlistenvorschlag für standorttypische Laubbäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Betula pendula	- Sand- oder Weißbirke
Carpinus betulus	- Hain- oder Weißbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche, Vogelbeere
Prunus serotina	- späte Traubenkirsche

D. HINWEISE DURCH TEXT

Schneelast ist mit 100 kp/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen.

Auf den Baugrundstücken muß mit höheren Grundwasserständen gerechnet werden. Die Keller sind daher in wasserdichter Bauweise auszuführen.

Es sind nur blockweise Gemeinschaftsantennenanlagen zulässig.

* zu C. Ziff. 1: Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 8 BauGB sind in den Baublocken B und C im Erdgeschoß jeweils 2 behindertengerechte Wohnungen im Sinne des § 1 und § 2 Abs. 1 Schwerbehindertengesetz (SchwbG) zu errichten. Grundlage für die Planung ist die DIN 18025 Teil 1 und 2.

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 (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanzVO) und des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WobauErl.G) diesen Bebauungsplan als SATZUNG:

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- III+D 3 Vollgeschoße zwingend, Dachgeschoßausbau möglich, jedoch nicht als Vollgeschoß
- II+D 2 Vollgeschoße zwingend, Dachgeschoßausbau möglich, jedoch nicht als Vollgeschoß
- II+D 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, Dachgeschoßausbau möglich, jedoch nicht als Vollgeschoß

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- geschlossene Bauweise
- nur Hausgruppen (Reihenhäuser)
- Baugrenze

4. Dachformen

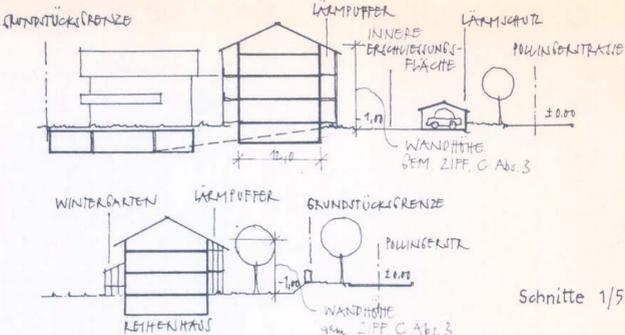
- SD Satteldach
- ←→ verbindliche Hauptfirstrichtung

5. Grünflächen und Anpflanzungen

- Bäume zu pflanzen, mit Standortfestsetzung gem. Vorschläge Pkt. C 10
- Bäume, Baumgruppen
- Vorschlag
- Gemeinschaftsfläche
- Spielplatz mit
- Zuordnung Baublock

6. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sichtdreieck: Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen sind Sichthindernisse, die die Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen, unzulässig. Hochstämmige Bäume sind zulässig.
- Zufahrt Grundstück
- vorgeschriebene Fahrtrichtungen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- Stellplätze
- Garagen
- Tiefgarage
- Ein-/Ausfahrt TG
- Maßangabe in Metern, z.B. 15,0 m
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind; Nebenanlagen zulässig
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Tiefgaragenzufahrt eingehaust



Die Schemaschnitte sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9(4) BauGB und Art. 91 BayBO:

6. Dachgestaltung

Dächer über Wohngebäuden sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden.

Als Dachneigung wird vorgeschrieben: 35°

Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend. Die Dachflächen sind mit naturroten Pfannen einzudecken. Als Dachüberstand bei den Hauptgebäuden wird festgesetzt:

- Giebelseite } mind. 50 cm
- Traufseite }

Dachgauben sind nur zulässig

als stehende Einzelgauben mit einer Gesamtbreite von max. einem Drittel der jeweiligen Dachlänge.

max. Breite Einzelgaube: 1,25 m

max. Höhe mit Giebel: 1,80 m

Die Ausbildung einer Wiederkehr ist pro 10 m Gebäudelänge innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Sie muß mit einem Gebäudevorsprung von mind. 50 cm ausgebildet werden. Die Dachneigung muß derjenigen des Hauptdaches entsprechen, die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firshöhe des Hauptdaches liegen.

Dachgauben sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone (Dach-einschnitte) und negative Gauben sind unzulässig.

Dachflächenfenster dürfen nur eine Fläche von max. 0,70 qm aufweisen. Sie sind nur auf der lärmzugewandten Seite zulässig.

7. Fassadengestaltung

Mauerwerksfassaden bei den Hauptgebäuden sind zu verputzen. Verkleidungen sind mit dem Farbton der Fassade abzustimmen.

Sichtbare Verkleidungen der Fassaden mit Kunststoff, Asbest- oder Faserzementplatten und Ölfarbenastriche, sowie Überdachungen mit Kunststoffplatten und dergl. sind unzulässig, ebenso Glasbausteine und Ornamentsteine.

Fenster, Fenstertüren und Hauseingangstüren müssen in Größe, Maßverhältnissen und äußerer Gestaltung mit dem Gesamtbauwerk harmonieren.

Fenster müssen ein stehendes Rechteck bilden, Fenstertüren sind in Höhe und Breite anzupassen.

Die Giebeldreiecke der Garagen sind mit Holz zu verkleiden.

BEBAUUNGSPLAN 'POLLINGER-TRIFTHOFSTRASSE' WEILHEIM i.OB M 1:1000

E. VERFAHRENSHINWEISE

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, über die Begründung zum Bebauungsplan sowie zur 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 gem. § 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 gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

München, den

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.9.91 bis 23.10.91 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.10.91 Nr. 8/17/91 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 28.01.92 Nr. 610-2, S. 40 Bausl. genehmigt im Rahmen des Auslegungsverfahrens keine Nachverordnungen geltend gemacht.

Der genehmigte Plan wurde mit der Begründung vom 25.10.91 bis 21.04.92 im Rathaus gem. § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und Auslegung sind am 21.04.92 durch Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Weilheim i.OB, den 25.10.91
gez. Klaus Rawe
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 25.10.91
gez. Klaus Rawe
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 26.06.92
gez. Erl. Reg. Rahn
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 21.04.92
gez. Klaus Rawe
1. Bürgermeister

PLANFERTIGER: DIPL.-ING. F. SCHOTT, ARCHITEKT DWB, PLANER SRL
KAISERSTRASSE 54, 8000 MÜNCHEN 40