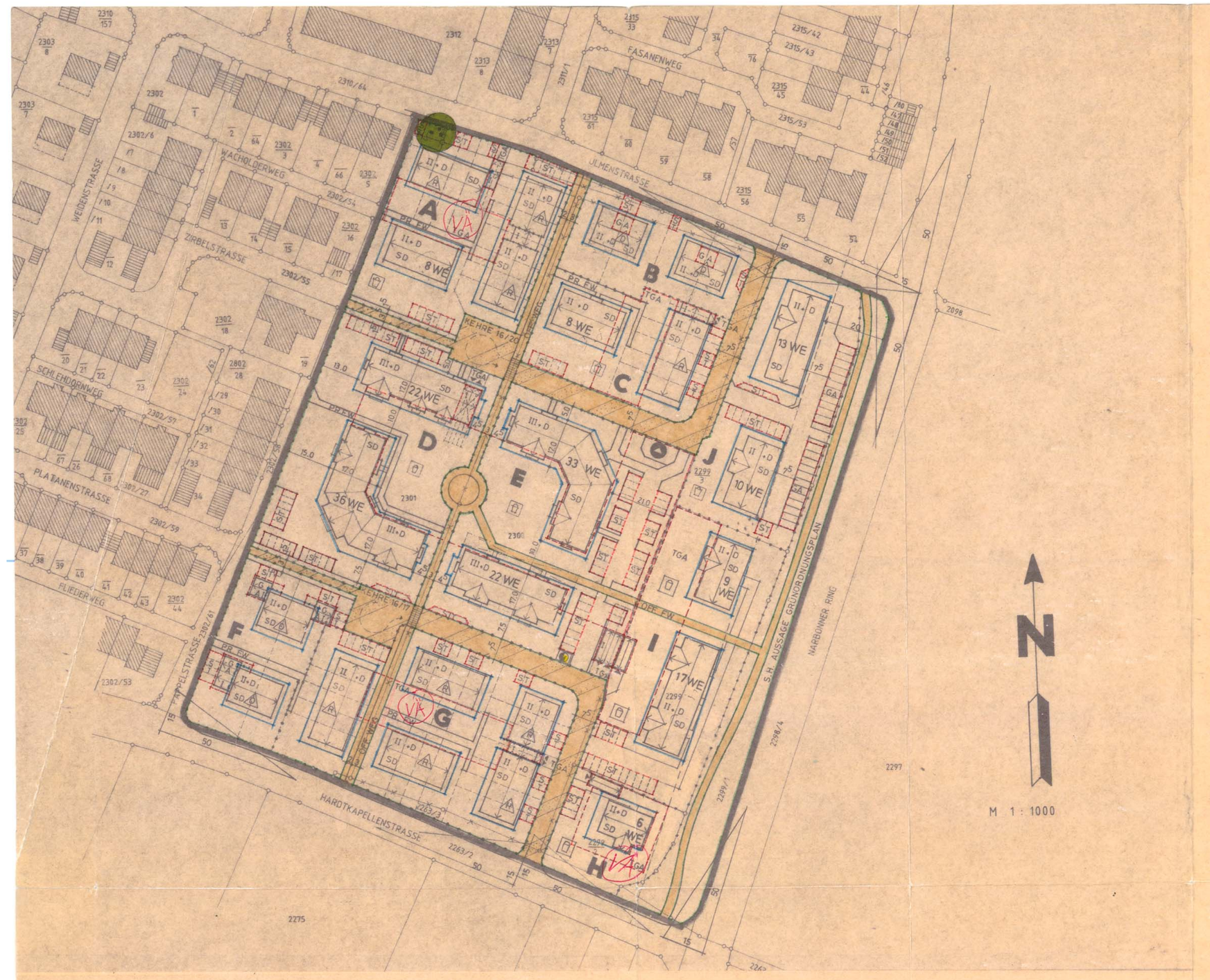

BEBAUUNGSPLAN der Stadt Weilheim für das Gebiet zwischen "Hardtkapellenstraße / Narbonner Ring und Ulmenstraße"

Die Stadt Weilheim i. OB erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 es Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 und 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - Wo Bau Erl. G), 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.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. WA allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO

2.1.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. z.B. III Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

III 3 Vollgeschoße

II 2 Vollgeschoße

I 1 Vollgeschoß

+D Dachausbau nach BayBo möglich, jedoch kein Vollgeschoß

3.1.0. Bauweise, Baugrenzen

3.1.1. Baugrenze

3.1.2. Baulinie

3.1.3. SD Satteldach

3.1.4. verbindliche Firstrichtung Hauptbaukörper

3.1.5. D nur Doppelhaus zulässig

3.1.6. R nur Reihenhaus zulässig

4.1.0. Verkehrsflächen

4.1.1. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen

4.1.2. öffentliche Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche gem. 6.3. PlanzVO

4.1.3 beidseitig 1,5 m breiter privater Grundstücksstreifen deren Benutzung durch entsprechende Grunddienstbarkeiten zu sichern ist.

4.1.4. öff. Weg öffentlicher Fuß- und Radweg

4.1.5. PR. FW. private Fußwege

4.1.6. private Verkehrsflächen

4.1.7. Flächen für private Stellplätze

4.1.8. Flächen für Garagen

4.1.9. TGA Flächen für Tiefgaragen

4.1.10. Flächen für Tiefgaragenrampen (Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und innenseitig schallabsorbierend zu verkleiden. Garagentore sind auf der Tiefgaragenebene anzuordnen)

4.1.11. TGA Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen

4.1.12. 50 Sichtdreieck, Schenkellänge z. B. 15 x 50 m

4.1.13. 20 Anbaufreie Zone (ausgenommen Garagen) entlang der Wohnsammel-Erschließungsstraße

4.1.14. Abweichung von den Abstandsflächen aus besonderen städtebaul. Gründen

5.1.0. Sonstige Festsetzunnen und Darstellungen

5.1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5.1.2. 7,5 Maßzahl in Meter, z. B. 7,5 Meter

5.1.3. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung und unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

5.1.4. Kinderspielplatz - keine Standortfestsetzung

5.1.5. Sammelstelle für Wertstoffmüll

5.1.6. 36 WE Anzahl d. maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude z.B. 36 WE (Wohneinheiten)

6.1.0. Hinweise durch Planzeichen

6.1.1. bestehende Grundstücksgrenzen

6.1.2. aufzuhebende Grundstücksgrenzen

6.1.3. vorgeschlagene Grundstückstellung

6.1.4. 2299/2 bestehende Flurstücknummern z. B. 2299/2

6.1.5. Begrenzungslinie der vorgeschlagenen Baukörper

6.1.6. B Bezeichnung von Baugebieten mit besonderen Festsetzungen z. B. Baugebiet B

6.1.7 zu erhaltender Baumbestand

6.1.8 Trafostation

B. Textliche Festsetzungen zur Bebauung

7.1.0. Art der Baulichen Nutzung

7.1.1. Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Flächen werden nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

7.1.2 In den Quartieren D und E ist jeweils eine behindertengerechte Wohnung i. S. §§ 1 und 2 Abs. 1 Schwerbehindertengesetz auszuweisen.

8.1.0. Maß der baulichen Nutzung

8.1.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige überbaubare Grundfläche, die Baugrenzen und durch die Anzahl der Vollgeschoße bestimmt.

8.1.2. Für die bezeichneten Baugebiete wird die max. zulässige überbaubare Grundfläche wie folgt festgesetzt.

Baugebiet:

A	= max.	1051 m²
B	=	384 m²
C	=	605 m²
D	=	1369 m²
E	=	1323 m²
F	=	384 m²
G	=	1320 m²
H	=	~~155 m²~~ 273 m² (2 VA)
I	=	800 m²
J	=	722 m²

9.1.0. Baugestaltung

9.1.1. Gebäudeform:
Die Gebäude dürfen eine max. Breite
a) Reihenhäuser/Doppelhäuser b = 12,0 m
b) Mehrfamilienhäuser b = 12,5 m nicht überschreiten.

Die Traufseite der Gebäude muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelwände. Die Traufseite von Doppelhäusern darf max. 16,0 m betragen. Reihenhausparzellen müssen mind. 5,5 m breit sein. (VA)

9.1.2. Dachform: Hauptgebäude und Nebengebäude : Satteldach
Dachaufbauten : Satteldach

9.1.3. Dachneigung: Hauptgebäude 35 °
Nebengebäude 18 ° - 35 °

9.1.4. Dachdeckung: einheitliche rote Ziegel - oder Betondachpfannen, bei Gauben, Widerkehren und untergeordneten Bauteilen ist auch Blech- und Glaseindeckung zulässig.

9.1.5. Kniestock: kein Kniestock, Doppelpfette möglich max. 0,40 m

9.1.6. Höhenlage der Gebäude: OK FFB EG max. 30 cm über Straßenniveau

9.1.7. Dachgauben, Dachaufbauten: stehende Einzelgauben mit max. 1,40 m Breite und max. Traufhöhe 2,50 m über fertiger Fußboden OG

Abstand zum Ortgang mind 1,50 m zulässig.
Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohneinheit in OG eine stehende Einzelgaube mit max. 3,50 m Breite und max. 2,50 m über fertiger Fußboden OG zulässig.
Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf insgesamt pro Traufseite max. 1/3 der Fassadenlänne betragen.

9.1.8. Anbauten Widerkehre: Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen und soweit es die max. zulässige überbaubare Grundfläche ermöglicht, ist die Errichtung von Anbauten bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern (Reihenhäuser sind ausgeschlossen) an Trauf- und Giebelseite möglich. Diese dürfen max. 2,50 m über die unter Pkt. 9.1.1. festgesetzten Gebäudebreiten vortreten. Die Summe von An- und Vorbauten darf max. die Hälfte der jeweiligen Trauflänge oder Giebelbreite betragen. Pro Doppelhaus ist nur eine gemeinsame Widerkehr an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig. Die max. Firsthöhe von Anbauten in Form von Widerkehren muß mind. 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.
Im Baugebiet H ist aus schalltechnischen Gründen auf der Südostseite des Gebäudes eine Widerkehr zwingend zu errichten.

9.1.9. Bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern sind Gebäudeteile wie erdgeschoßige Wintergärten in Holz- oder Metallkonstruktion bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m über die Baugrenzen hinaus auf eine max. Breite von 3,50 m je Wohneinheit zulässig; bei Reihenhäusern über max. die gesamte Gebäudebreite.
Die Flächen werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBo sind einzuhalten.

9.1.10. Dachflächenfenster: pro Wohneinheit und Dachseite im OG sind max. 2 Dachflächenfenster bis zu einer Fläche von je max. 1,10 m² Lichtfläche zulässig.

9.1.11 Doppelhäuser und Reihenhausgruppen sind mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und einheitlicher Gestaltung zu errichten.

10.1.0. Fassaden

10.1.1. Außenwände von Gebäuden sind zu verputzen und hell zu streichen. Kunst- und Zierputzarten sind nicht zulässig. Holzschalungen im Wechsel mit Putz sind zulässig.
Sichtbare Verkleidung der Fassaden mit Kunststoff, Metall, Asbest und Ölfarbenanstriche, sowie Überdachungen mit Kunststoffplatten und dergleichen sind unzulässig, ebenso Glasbau- und Ornamentsteine.

11.1.0. Garagen und Kfz.-Stellplätze

11.1.1. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Richtzahlen für Kfz.-Stellplätze im Landkreis Weilheim-Schongau.
Für alle Mehrfamilien- und Reihenhausanlagen (ausgenommen Quartier J) besteht Tiefgaragenzwang.
Garagen, ~~Nebengebäude~~ und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.
Soweit oberirdische Garagen zugelassen sind, sind diese als erdgeschoßige Baukörper in Massivbauweise auszuführen.

(VA)

11.1.2 Gemeinsam benutzte Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenabfahrten bei verschiedenen Wohnblöcken/Bauquartieren, Eigentümergemeinschaften und Bauträgern sind privatrechtlich zu sichern.

(VA) Nebengebäude

12.1.0. Nebenanlagen

12.1.1. Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für gasförmige und flüssige Stoffe, sowie das Lagern von gewerblichem Gut im Freien ist unzulässig.

12.1.2. Das Aufstellen von Wohnwagen und Booten im Freien ist unzulässig.

13.1.0. Versorgung und Entsorgung

13.1.1. Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsleitung anzuschließen.

13.1.2. Die anfallenden Abwässer sind der städtischen Kanalisation zuzuführen, Stromleitungen sind zu verkabeln.

13.1.3 Antennenanlagen sind als Gemeinschaftsantennen auszuführen.

13.1.4. Mülltonnen sind in geschlossenen Tonnenschränke an verkehrsgünstiger Stelle oder in den Gebäuden unterzubringen.

13.1.5. Tonnenschränke sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen und mit Rankgerüsten einzuhausen. Die Zielsetzungen des Bayer. Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes sind zu beachten.

Punkt 13.1.3 bis 13.1.5 gilt nicht für Doppelhäuser.

14.1.0 Immissionsschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Wohnungen vor Lärminissionen sind für die Gebäude der Gebiete H, I, J, entlang des Narbonner Rings entsprechende Vorkehrungen zu treffen (siehe Lärmschutzgutachten).

Die Hauptgebäude sind an ihren Ost-/Süd- und Nordseiten durch eine entsprechende Fassadenausbildung (Lärmpuffer) oder Grundrißorientierung so auszubilden, daß für die Wohn- und Schlafräume die vorgesehenen Immissionsschutzrechtlichen Werte nicht überschritten werden.

15.1.0. Solaranlagen

Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig.

16.1.0. Sichtdreiecke

16.1.1. Schenkellänge 15 x 50 m siehe Ziffer 4.1.12.

16.1.2. Anpflanzungen dürfen das Maß von 0,80 m, gemessen von OK Fahrbahn, nicht überschreiten.

16.1.3. Bäume mit einer Kronenunterkante ab 2,0 m sind im Sichtdreieck zulässig.

17.1.0 Grünordnung

17.1.1. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.05.94 Bestandteil des Bebauungsplanes.

18.1.0. Hinweise

18.1.1. Schneelasthinweis 106 kp/m²

D. 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 7 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 01.03.1994 bis 18.03.1994 im Rathaus öffentlich ausgelegt. — Weilheim i. OB den 25.03.1994 1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i. OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.04.1994 Nr. 0 56/94 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen — Weilheim i. OB den 26.04.1994 1. Bürgermeister

~~Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom Nr. eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.~~ — Weilheim i. OB den, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan samt Begründung wird gem. § 12 Satz 2 BauGB im Rathaus, Stadtbauamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Genehmigung und Auslegung ist am 06.06.1994 durch Amtsblatt bekannt gemacht worden. — Weilheim i. OB den, 09.06.1994 1. Bürgermeister

(120)

Genehmigte Fassung

STADT WEILHEIM i.OB.

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN "HARDTKAPELLEN-STR./ NARBONNER RING UND ULMENSTRASSE"

PLANFERTIGER :

ARCHITEKTURBÜRO
MANFRED BÖGL
AM BETBERG 8
82362 WEILHEIM
TEL. 0881/40033

WEILHEIM, DEN 02.08.93
GEÄNDERT AM 01.02.94
GEÄNDERT AM 09.05.94

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BY AK 76 716