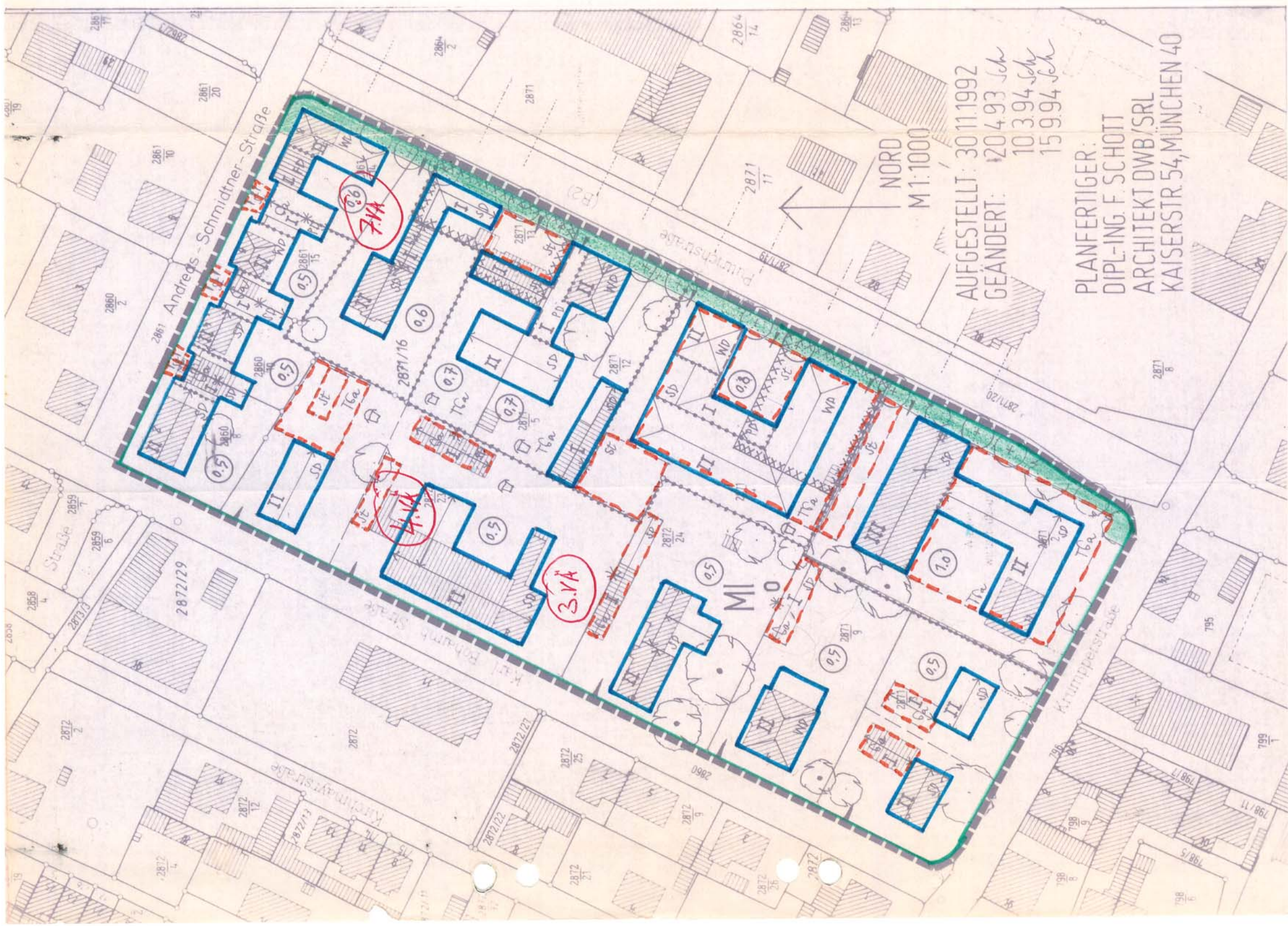




Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanNVO) diesen Bebauungsplan als Satzungs-

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

M Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

I 1 Vollgeschosse als Höchstgrenze

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Dachgeschossausbau nach BayBO möglich, jedoch nicht als Vollgeschos

III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Dachgeschossausbau nach BayBO möglich, jedoch nicht als Vollgeschos

max. Geschosflächenzahl z.B. 0,5 - bezogen auf das jeweilige Grundstück

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Dachformen

WD Satteldach

WD Walmdach

PD Pultdach

← → verbindliche Hauptfirstrichtung

5. Grünflächen und Anpflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Bäume zu pflanzen gem. Vorschlag Pkt. C.9

mit Standortfestsetzung

Bäume Bestand, zu erhalten

Bäume Bestand

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Zufahrt Garage bzw. Grundstück

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

St Stellplätze

Ga Garagen

TGa Tiefgarage

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Abweichung von den Abstandsflächen nach Art.7 Abs.1 BayBO zulässig

Altlastenverdächtige Flächen (ehem. Tankstellen)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Gebäude

bestehende Flurstücksgrenzen

geplante Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer, z.B. 1205

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Vergnügungstätten im Sinne von § 6 Abs. 2, Ziff. 8 werden ausdrücklich ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen, die Angabe von max. Geschosflächenzahlen (GFZ)-bezogen auf die jeweiligen Einzelgrundstücke- sowie durch die nachfolgenden Festsetzungen nach Ziff.3 festgesetzt. Geschosflächen in Dachgeschossen, die nicht Vollgeschosse sind, werden nicht auf die GFZ angerechnet.

3. Hauptgebäude

Die Fußbodenoberkante im Eingangsbereich des Erdgeschosses darf max. 0,45 m über Geländeebene liegen. Die Wandhöhe der Hauptgebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:

bei I 3,75 m

bei II 6,75 m

bei III 9,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei Hauptgebäuden muß die Traufseite mind. 1/5 länger sein als die Giebelbreite.

4. Garagen und Nebengebäude

Die Zahl der Garagen und Stellplätze muß den jeweils geltenden Richtlinien des Landkreises entsprechen.

Die Dächer sind mit Dachpfannen - entsprechend dem Hauptgebäude oder mit Blech einzudecken

Die offenen Zufahrts- und Stellplatzflächen müssen wasser- durchlässig ausgebildet werden.

Die im Plan angegebenen Tiefgaragen sind zwingend vorgeschrieben. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Einhausungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Dachgestaltung

Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Dächer auszubilden.

Aneinandergebaute Nebengebäude sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

Als Dachneigung wird vorgeschrieben:

bei Satteldächern 25° - 35°

bei Walmdächern 30° - 40°

bei Pultdächern 12° - 30°

Pultdächer sind nur bei Anbauten an höhere Gebäudeteile zulässig.

Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend.

Die Dachflächen sind mit Dachpfannen in der Farbe rot bis rotbraun auszuführen. Pultdächer auch mit Blechdeckung.

Als Dachüberstand wird festgesetzt:

- Giebelseite } mind. 0,60 m, max. 1,20 m

- Traufseite }

Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit II und III bei einer Dachneigung von mind. 35° als stehende Gauben zulässig.

Die Gesamtbreite der Gauben darf max. die Hälfte der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Negative Gauben und eingeschchnittene, hinter der Dachfläche liegende Balkone sind unzulässig.

Ansichtsfläche der Einzelgaube (mit Giebel): max. 6,5 qm. Höhe der senkrechten Ansichtsfläche (ohne Giebel): max. 2,40 m.

Einzelne Dachflächenfenster sind bei allen ausgebauten Dachgeschossen bis zu einer Fläche von max. 0,70 qm zulässig. Segmentbogen-Gaube sind zulässig.

6. Fassadengestaltung

Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig. Bei massiven Gebäuden muß in der Gesamtansicht verputztes Mauerwerk überwiegen.

Balkonumwehrungen dürfen nur in Holz oder Metall ausgeführt werden und sind mit dem Farbton der Fassade abzustimmen.

Fenster, Fenstertüren und Hauseingangstüren müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung mit dem Gesamtbauwerk harmonisieren. Fenster müssen ein stehendes Rechteck bilden. Fenstertüren sind in Höhe und Breite anzupassen.

7. Einfriedungen

Für die Grundstücke an der Krumpner-/Böhaimb- und Schmidtners-Straße gilt:

Als Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen sind ausschließlich einfache Holzlattenzäune (Häufelzäune) zulässig, Höhe 1,10 m - Befestigung in Einzelfundamenten. Sockel für Gartenzäune sind unzulässig, durchlaufende Rand-einfassungen müssen mit dem Gelände bündig und ohne Abtreppungen verlaufen.

Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig, max. Höhe 1,0 m. Verzinktem Maschendraht ist der Vorzug zu geben.

Bestehende Anlagen sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

Entlang der Pütrich-Straße sind Einfriedungen unzulässig.

8. 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 Wohnwägen ist unzulässig.

9. Freiflächengestaltung

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

Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum zu pflanzen gem. Pflanzlistenvorschrift.

Die Pflanzung von fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme, Zedern aller Art, Zypressen und Tujen in Säulenform oder als Hecke, sowie alle blauen Landchaftsbildes unzulässig.

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie von Ziergehölzen wird von diesen Festsetzungen 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 Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Auf die Bekamtmachung des BStMI vom 22.6.1976, betr. "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" Mabl. Nr.21 vom 22.7.1976 wird hingewiesen, insbesondere bei der Bepflanzung von Spielplätzen.

Pflanzlistenvorschlag für standorttypische Laubbäume:

Acer campestre

Acer platanoides

Betula pendula

Carpinus betulus

Sorbus aucuparia

Prunus serotina

Corylus colurna

Fraxinus

Quercus

Tilia

10. Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohnungen vor den Lärmimmissionen der Pütrich-Straße sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Die Hauptgebäude sind an ihren Ost-, Süd- und Nordseiten durch eine entsprechende Fassadenabschirmung (Lärmpuffer) oder Grundrissoptimierung (Aufenthaltsräume nach Westen) so auszubilden, daß für die Wohn- und Schlafräume die immissions-schutzrechtlich vorgeschriebenen Werte nach DIN 18005 nicht überschritten werden.

Bei einer evtl. Ausbildung von Laubengängen sind die Schallreflektionen durch bauliche Maßnahmen auf das zulässige Maß zu dämpfen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Schneelast ist mit 1,06 kN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen.

Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.

BEBAUUNGSPLAN

'PÜTRICH-/KRUMPPER-/BÖHAIMB-

UND SCHMIDTNERSTRASSE'

M 1:1000

WEILHEIM i.OB

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 Anzeigeverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der 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 gesonderten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit der 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 vom 13.04.1994 bis 16.05.1994 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 23.06.1994, Nr. 0 84/94... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Weilheim-Schöngäu hat mit Beschluß vom 03.11.1994... Nr. 640-2.Ba/hg eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs.3 BauGB nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 21.11.1994 im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 21.11.1994 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 13.04.1994 bis 16.05.1994 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 23.06.1994, Nr. 0 84/94... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Weilheim-Schöngäu hat mit Beschluß vom 03.11.1994... Nr. 640-2.Ba/hg eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs.3 BauGB nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 21.11.1994 im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 21.11.1994 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 13.04.1994 bis 16.05.1994 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 23.06.1994, Nr. 0 84/94... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Weilheim-Schöngäu hat mit Beschluß vom 03.11.1994... Nr. 640-2.Ba/hg eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs.3 BauGB nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 21.11.1994 im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 21.11.1994 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

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