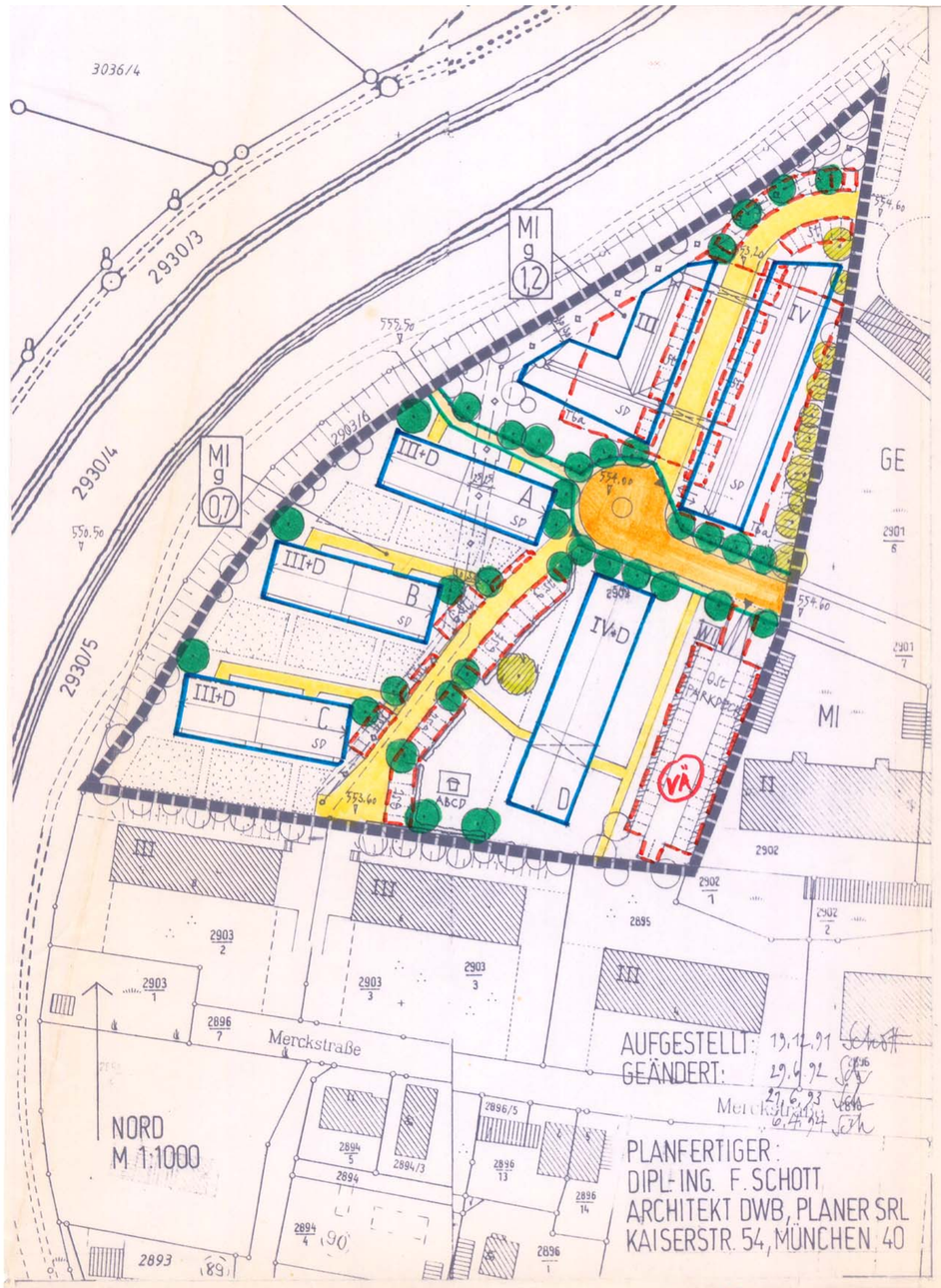

Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund des § 2, Abs.1 und der §§ 9 und 1o des Baugesetzbuches (BauGB), Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzVO) und des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht (WoBauErlG) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G :

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

IV — 4 Vollgeschoße als Höchstgrenze, Dachgeschoßausbau unzulässig

IV+D — 4 Vollgeschoße als Höchstgrenze, Dachgeschoßausbau möglich, jedoch nicht als Vollgeschoß

III — 3 Vollgeschoße als Höchstgrenze, Dachgeschoßausbau unzulässig

III+D — 3 Vollgeschoße als Höchstgrenze, Dachgeschoßausbau möglich, jedoch nicht als Vollgeschoß

0,7 — Geschoßflächenzahl GFZ, z.B. max. zulässige GFZ o,7

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze

4. Dachformen

SD — Satteldach

⟷ verbindliche Hauptfirstrichtung

5. Grünflächen und Anpflanzungen

Bäume, Baumgruppen - zu erhaltender Bestand

Bäume zu pflanzen, mit Standortfestsetzung gem. Vorschläge Pkt. C.9

Bäume, Baumgruppen - Vorschlag

Hecke zu pflanzen gem. Vorschläge Pkt. C.9

private Grünflächen

Flächen für Mietergärten

A B — Gemeinschaftsfläche Spielplatz mit Zuordnung Baublöcke, z.B. A und B

6. Verkehrsflächen

öffentl. Straßenverkehrsfläche

öffentl. Verkehrsfläche für Fußgänger

Straßenbegrenzungslinie

Zufahrt Grundstück

private Erschließungsflächen

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

St — Stellplätze

GSt — Gemeinschaftsstellplätze/Parkdeck

TGa — Tiefgarage ⇄ Ein-/Ausfahrt TG

Abstandsflächenbefreiung für Parkdeck und Gebäude auf Fl.Nr. 29o2

Abwasserkanal Hauptsammler mit seitlicher Abstandsfläche

WI — Wertstoffinsel

Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Nutzung

10,0 — Maßangabe in Metern, z.B. 1o,o m

Böschungsfläche

554.60 — Höhenkote, z.B. 554.6o m ü.NN

Durchgang bzw. Durchfahrt

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Gebäude (außerhalb Geltungsbereich)

bestehende Flurstücksgrenzen

2903 — Flurstücksnummer, z.B. 29o3

A — Bezeichnung Baublock, z.B. A

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 6, Abs.2 Nr.6,7,8 sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen.

Im nördlichen MI-Bereich ist ausschließlich gewerbliche Nutzung, im südlichen MI-Bereich ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Die Flächen der Baublöcke A,B,C und D sind gem. § 9(1) Pkt.7 BauGB für den sozialen Wohnungsbau bestimmt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen, die Abstandsflächen nach Art.6 und 7 BayBO, durch die max. zulässige Geschoßflächenzahl sowie durch die nachfolgenden Festsetzungen nach Ziff.3,4 und 5 festgelegt.

3. Hauptgebäude

Die Fußbodenoberkante der Erdgeschoße darf höchstens o,5 m über dem Niveau der inneren Erschließungsfläche (Straße, Weg) im Bereich des Gebäudes liegen.

Die Wandhöhen der Hauptgebäude dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

IV max. 14,o m
III max. 1o,5 m
IV+D max. 12,5 m
III+D max. 9,5 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante EG bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

4. Garagen und Nebengebäude

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

Oberirdische, nicht überdeckte Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

Für die Baublöcke A,B,C und D ist pro Wohnung ein überdachter Stellplatz im ausgewiesenen Parkdeck nachzuweisen.*

Die für das nördliche Baugebiet erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan oberirdisch und in einer Tiefgarage unterzubringen.

Die Tiefgaragenein- und Ausfahrt ist einzuhausen.

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

5. Dachgestaltung

Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Satteldächer, bei dem Gebäude D als Grabendach auszubilden.

Als Dachneigung wird vorgeschrieben:
bei IV,III und IV+D max. 25°
bei III+D 35°

Die Dachflächen sind mit naturroten Pfannen einzudecken.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend.

Dachgauben sind nur zulässig bei einer Dachneigung von mind. 35° als stehende Einzelgauben mit Satteldach und einer Gesamtbreite von max. einem Drittel der jeweiligen Dachlänge.

max. Breite Einzelgaube: 1,25 m
max. Höhe mit Giebel: 1,8o m

Die Ausbildung einer Wiederkehr ist pro 1o m Gebäudelänge innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie muß mit einem Gebäudevorsprung von mind. o,5 m ausgebildet werden.

Die Dachneigung muß derjenigen des Hauptdaches entsprechen, die Firsthöhe muß mind. o,5 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone (Dacheinschnitte) und negative Gauben sind unzulässig.

Dachflächenfenster dürfen nur eine Fläche von max. o,7 qm pro Einzelfenster aufweisen.

6. Fassadengestaltung

Mauerwerksfassaden bei den Hauptgebäuden sind zu verputzen. Zierputze sind unzulässig.

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.

7. Einfriedungen

Zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegenüber den öffent- Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,2o m zulässig.

Durchlaufende Randeinfassungen müssen mit dem Gelände bündig und ohne Abtreppungen verlaufen.

7a. Erhaltung der Linde

Beim Bau des Wohngebäudes D sind alle Vorkehrungen zu treffen, um den Erhalt der Linde sicherzustellen.

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 Fahrverkehrsflächen, sind wasserdurchlässig auszubilden gem. Empfehlungen BStMI/BStMELF Mabl.Nr. 1o/1985.

Pro 3oo qm Grundstücksfläche ist mind. ein 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 oder als Hecke, 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 Bayerischen 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, insbesondere bei der Bepflanzung des Spielplatzes.

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, Vogelbeerbaum
Prunus serotina	- späte Traubenkirsche
Corylus colurna	- Baumhasel
Fraxinus	- Esche
Quercus	- Eiche
Tilia	- Linde

D. HINWEISE DURCH TEXT

Schneelast ist mit 1,o6 kN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen.

Auf den Baugrundstücken ist mit höheren Grundwasserständen zu rechnen. Die Keller sind daher in wasserdichter Bauweise auszuführen.

Es sind nur blockweise Gemeinschaftsantennenanlagen zulässig.

---

* zu Pkt. C.4.:
Die Schließung der Westseite des Parkdecks wird zwingend festgesetzt.
Die Westseite der Parkdeck-Zufahrt ist mit einer Mauer abzuschirmen (Einhaltung Sichtdreieck). Eine entsprechende schallabsorbierende Verkleidung ist anzubringen.

BEBAUUNGSPLAN 'WESTL. DER PARADEIS-UND NÖRDL. DER MERCK-STRASSE'

(128)

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 unbedenklich, 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 und Art.2 §2 Abs.3 WoBauErlG vom 15.11.93 bis 20.12.93 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i.OB, 04.01.1994
1.Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.01.1994 Nr. 0 8/94 den Bebauungsplan gem.§1o BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i.OB, 24.01.1994
1.Bürgermeister

~~Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Bescheid vom ..... Nr. ..... eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach §11 Abs.3 BauGB nicht geltend gemacht.~~

~~Weilheim i.OB, ...~~
.....

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 20.07.1994 im Rathaus gem.§12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 20.07.1994 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Weilheim i.OB, 27.07.1994
1.Bürgermeister

Genehmigte Fassung

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