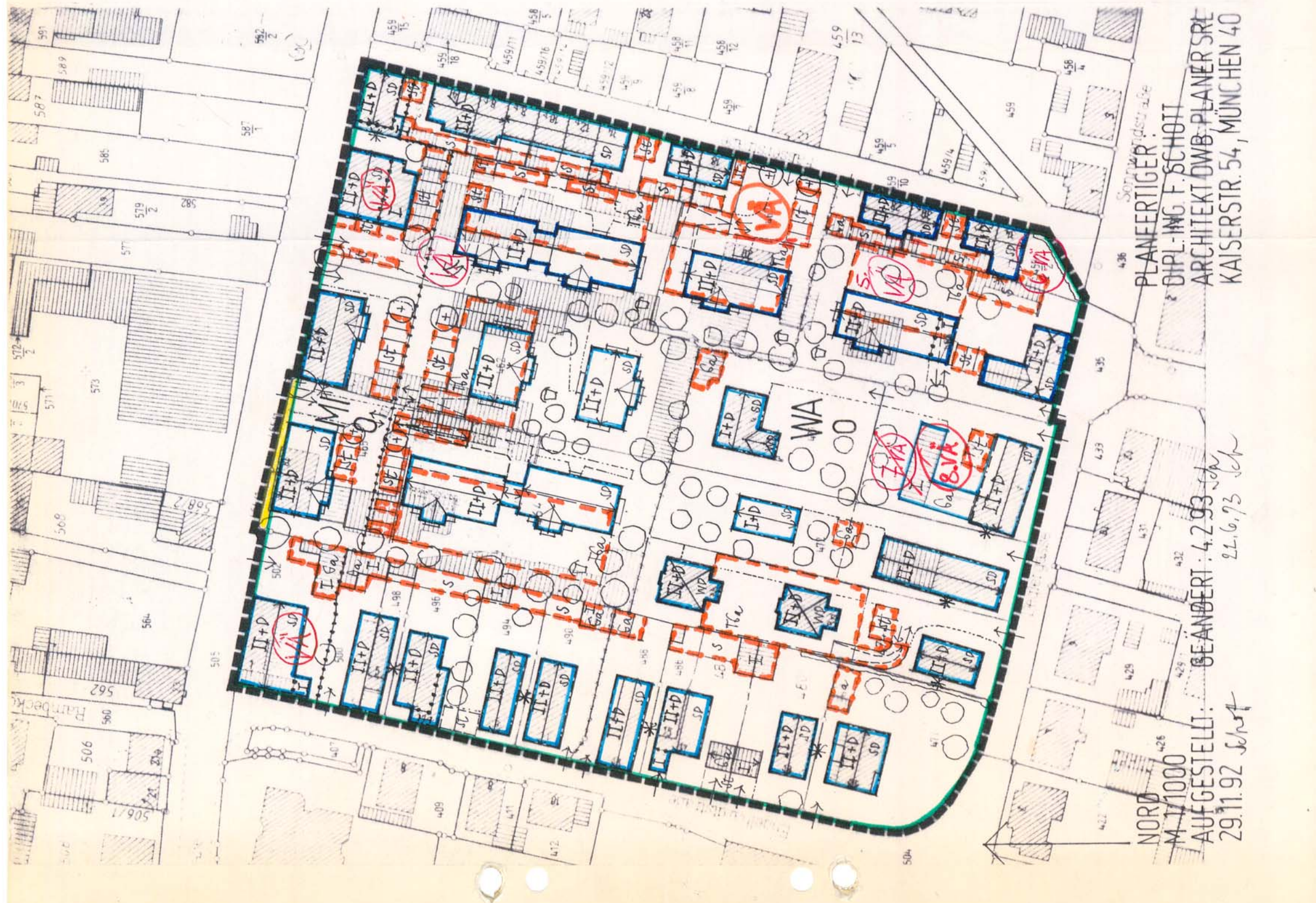




PLANFERTIGER:
DIPLOM-ING. F. SCHOTT
ARCHITEKT DWB, PLANER SRL
KAISERSTR. 54, MÜNCHEN 40

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 (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzVO) und des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbau im Planungs- und Baurecht (WoBauErG) diesen Bebauungsplan als Satzung:

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

M	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- I 1 Vollgeschloß als Höchstgrenze
I+D 1 Vollgeschloß als Höchstgrenze, Dachgeschloßausbau zulässig, jedoch nicht als Vollgeschloß
II+D 2 Vollgeschloße als Höchstgrenze, Dachgeschloßausbau zulässig, jedoch nicht als Vollgeschloß

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- o offene Bauweise
— Baugrenze

4. Dachformen

- SD Satteldach WD Walmdach
← verbindliche Hauptfirststrichtung

5. Grünflächen und Anpflanzungen

- Bäume
Bäume zu pflanzen, mit Standortfestsetzung gem. Vorschläge Pkt. C.9
Hecke Bestand - zu erhalten

6. Verkehrsflächen

- Öffentl. Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

7. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
St Stellplätze Ga Garagen
TG Tiefgaragen Ein-/Ausfahrt TG
S Schuppen
Kinderspielfeld 3-6 Jahre
Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
Durchgang bzw. Durchfahrt
Abweichung von den Abstandsflächen gem. Art.7 Abs.1 BayBO zulässig
Tf. Längs, Einmündung vorgeschrieben

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Gebäude
— bestehende Flurstücksgrenzen
— geplante Flurstücksgrenzen
2903 Flurstücksnummer z.B. 2903
→ Zufahrt Grundstück

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Baugebietes wird als "Mischgebiet" (MI) nach §6 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach §6(2) Pkt.4 mit 7 sind nicht zugelassen.
Der südliche Teil des Baugebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet"(WA) nach §4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen, die nachfolgenden Festsetzungen nach Ziff.3,4 und 5 festgelegt.

3. Hauptgebäude

Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse muß 0,45 m über dem Niveau der inneren Erschließungsfläche (Straße, Weg) im Bereich des Gebäudes liegen. *handlich*
Die Wandhöhen der Hauptgebäude dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
bei I max. 2,75 m für WA max. 3,50 m für MI
bei I+D max. 3,50 m für WA max. 4,00 m für MI
bei II+D max. 6,50 m max. 7,00 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 *an der Traufkante*.
Diese Festsetzungen gelten nicht für bestehende Gebäude.

4. Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Zahlen der Landkreistrichlinien. Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohneinheit 1 Stellplatz in der Tiefgarage unterzubringen.
Oberirdische, nicht überdeckte Stellplatzflächen sind wasserundurchlässig auszubilden.
Bestehende Anlagen werden durch diese Festsetzungen nicht eingeschränkt.

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

5. Dachgestaltung

Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden.
Als Dachneigung wird vorgeschrieben:
bei I max. 25°
bei I+D, II+D 28° - 35°
Die Dachflächen sind mit naturnahen Pflanzen einzudecken.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind

zwingend.
Dachgauben sind nur zulässig bei einer Dachneigung von 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: 1,80 m

Die Ausbildung einer Wiederkehr ist pro 10 m Gebäudelänge innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie muß mit einem Gebäudevorsprung von mind. 0,5 m ausgebildet werden.
Die Dachneigung muß derjenigen des Hauptdaches entsprechen, die Firsthöhe muß mind. 0,5 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone (Dachabschnitte) und negative Gauben sind unzulässig.
Dachflächenfenster dürfen nur eine Fläche von max. 0,7 qm pro Einzelfenster aufweisen.

6. Fassadengestaltung

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

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

7. Einfriedungen

Zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m und einfache Holzlattenzäune (Häufelzäune) Höhe 1,10 m (Befestigung in Einzelfundamenten, keine Sockel) zulässig.

Durchlaufende Randeinfassungen 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.

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 Wölbwagen ist unzulässig.

9. Freiflächengestaltung

Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrrflächen, sind wasserundurchlässig auszubilden gemäß Empfehlungen BStMI/BStMELF Mabl.Nr. 10/1985.
Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum zu pflanzen gem. Pflanzlistenvorschrift für standorttypische Laubbäume.
Die Pflanzung von fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme, Zedern aller Art, Zypressen und Tüfen 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. "Genehmigung von Kindern durch giftige Pflanzen" Mabl.Nr. 21 vom 22.7.1976 wird hingewiesen, insbesondere bei der Bepflanzung der Spielplätze.
Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.

Pflanzlistenvorschrift für standorttypische Laubbäume:

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Sorbus aucuparia
- Prunus serotina
- Corylus colurna
- Fraxinus
- Quercus
- Tilia
- Feldahorn
- Spitzahorn
- Sand- oder Weißbirke
- Main- oder Weißbuche
- Eberesche, Vogelbeerbaum
- späte Traubenkirsche
- Baumhasel
- Esche
- Eiche
- Linde

D. HINWEISE DURCH TEXT

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB und Art.2 §2 Abs.3 WoBauErG vom 30.08.93, §2 Abs.3 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.10.93... Nr. 11/93... den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 20.01.94... im Rathaus gem. §12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 20.01.94 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

BEBAUUNGSPLAN JOH. BAUR-ENGELHARDT/FASSER-STRASSE / DEGLER GASSE
WEILHEIM i.OB
M 1:1000

Genehmigte Fassung

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 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.

Weilheim i.OB, 13.10.1993
1. Bürgermeister
Klaus Rave

Weilheim i.OB, 26.10.1993
1. Bürgermeister
Klaus Rave

Weilheim i.OB, 03.02.1994
1. Bürgermeister
Klaus Rave

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