BEBAUUNGSPLAN DER STADT WEILHEIM
"Westlich der Bahnlinie Weilheim-Peißenberg und südlich Badeweg"

SATZUNGSPRÄAMBEL
Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.98 der Bayrischen 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

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) innerhalb der Kettenlinie)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 I + D — Erdgeschoß, mit Dachgeschoßausbau; das DG kann ein Vollgeschoß sein

3.0 Bauweise, Baugrenzen

3.1 o — offene Bauweise

3.2 E — nur Einzelhäuser zulässig

3.3 — Baugrenze

3.4 — Firstrichtung zwingend

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)

4.2 öffentlicher Rad- und Fußweg

4.3 Verkehrsbegleitgrün, öffentlich

4.4 Fahrbahnverengung, Belagswechsel

4.5 Verkehrsflächenbegrenzungslinie

4.6 Einfahrt

Private Verkehrsflächen

4.7 GR — Umgrenzung von Flächen für Garagen und sonstige Nebengebäude

4.8 ST — Privater Stellplatz-Zufahrtsfläche

5.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Privater Wohngarten

5.2 Private Grünfläche mit bes. städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bedeutung - Naturnahe Parkanlage

5.3 Öffentliche Grünfläche - Naturnahe Parkanlage

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Waldartiger Gehölzbestand, zu erhalten

6.2 Fichtenanteil verringern

6.3 Anpflanzung von Gehölzen der Hartholzaue, waldartig

6.4 Markante Einzelbäume, zu erhalten

6.5 Baum I. oder II. Wuchsordnung, zu pflanzen

6.6 Baum III. Wuchsordnung, zu pflanzen

6.7 Sonstiger Baumbestand, nicht erhaltenswert

6.8 Streuobstbäume, erhalten bzw. erneuern

6.9 Obstbaum, zu entfernen

6.10 Heckenstrukturen, zu erhalten

6.11 Hecke, zu verpflanzen

6.12 Freiwachsende Hecke, neu zu pflanzen

6.13 Geschnittene Hecke, neu zu pflanzen

6.14 Extensive Blumenwiese, zu erhalten

6.15 Rasenfläche (Rasenparterre)

7.0 Sonstige Darstellungen und Festlegungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7.2 Aufzunehmende Grundstücksgrenze

7.3 Nutzungsschablone

WA	I + D	WA	= Allgemeines Wohngebiet
zul. GF	o A	GF	= Grundfläche in m²
140 m²	OK FB 6,30 m	o	= offene Bauweise
		E	= Einzelbebauung zwingend
		I + D	= Erdgeschoß und Dachgeschoß zulässig
		OK FB	= Fußbodenoberkante des Erdgeschosses

7.4 (1) — Gebäude-Nr., z.B. 1 für Festsetzungen gem. Ziff. 6.1

7.5 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Wohngebiet/Grünflächen)

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

— 684 — Flurstücksnummer, z.B. 984

— Bestehende Grundstücksgrenze

— Teilungsvorschlag für Gartengrundstücke

vorgeschlagene Hauskörper

Bestehende Gebäude

Abzubrechende Gebäude

Böschung

Geländehügel mit Erdkeller, Alpinum und Hütte

Gartenteich

Nutzgarten

Parkwege vorh.

Parkwege gep.

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Die für eine Bebauung ausgewiesenen Flächen innerhalb des mit Kettenlinie (Zt. A) 7.4 abgegrenzten Grundstücksbereiches werden als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 Bau NVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3, sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die überbaubare Fläche, die Baugrenzen, sowie die nachfolgenden Festsetzungen laut Ziffer 3.

2.2 Ein Dachausbau im Rahmen der BayBO ist zulässig.

2.3 Pro Hauptgebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Hauptgebäude

3.1 Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden mit dem Höchstformat 14 x 10 m. Die Traufseite muß um mindestens 2,5 länger sein als die Giebelseite.

3.2 Die Grundfläche für ein freistehendes Wohnhaus wird auf max. 140 m2 als zulässiger Höchstwert beschränkt.

3.3 Die Garage wird nicht auf die Grundfläche angerechnet.

3.4 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird wie folgt festgelegt:
- Bestehendes Gebäude auf Flur-Nr. 985 max. 0,80 m über der anliegenden Geländeoberkante
- geplante Gebäude auf Teilfläche der Fl.-Nr. 984 max. 0,30 m über der umliegenden Geländeoberkante

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4.2 Für die Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude wird folgendes festgesetzt:

Dachform	Dachneigung
Satteldach	48° - 50°
Mansarddach	untere Dachfläche 67° - 73° obere Dachfläche 33° - 45°
Walmdach	48° - 50°

4.3 Die Dacheindeckung bei neuen Gebäuden hat mit Dachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen.

4.4 Dachaufschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig.

4.5 Dachgauben sind nur als stehende Gauben mit Satteldach erlaubt.

4.6 Die Einzelgaube darf höchstens eine Breite (Außenmaß) von 1,50 m aufweisen.

4.7 Es sind höchstens 2 Gauben pro Traufseite zulässig.

4.8 Als Außenwand sind nur verputzte, hell gestrichene Mauerflächen zulässig.

4.9 Glasanbauten sind zulässig; müssen sich jedoch nach Aussehen und Proportionen dem Einzelgebäude unterordnen.

5. Garagen und Nebengebäude

5.1 Die Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen gemäß den Richtzahlen des Landkreises WM-SOG in der jeweils gültigen Fassung zu errichten.

5.2 Für die Gestaltung der Dächer der Garage wird folgendes festgesetzt:

Dachform	Dachneigung
Satteldach	35°
Mansarddach	35° - 40°

5.3 Die Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht versiegelt werden; sie sind wasserdurchlässig zu befestigen.

5.4 Nebengebäude sind nur auf den privaten Wohngartenflächen zulässig.

6. Immissionsschutzmaßnahmen

6.1 Bei den Hauptgebäuden sind an folgenden Wänden Vorkehrungen entweder durch Grundrißorientierung (im jeweiligen Raum zweites Fenster an schallverträglicher Seite) oder Lärmpuffer zu treffen, so daß die zulässigen, um 5dB (A) erniedrigten Werte nicht überschritten werden:

Gebäude	Lage	Wand
Haus 1		
Haus 2	Dachgeschoß	Ostwand
Haus 3	Erdgeschoß Dachgeschoß	Ost- und Südwand Ost- und Südwand
Haus 4	Erdgeschoß Dachgeschoß	Ost- und Südwand Ost- und Südwand

7. Bodenschutz

7.1 Die Überbauung und Befestigung von Flächen insbesondere die Versiegelung, sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu begrenzen.

7.2 Die Freiflächen sind grundsätzlich als biologisch aktive Flächen anzulegen (Garten, Pflasterfugen, Kassecken etc.). Teer-, Asphalt- oder Betonflächen zur Befestigung privater Freiflächen (Hof, Zufahrt, Stellraum etc.) werden nicht zugelassen.

7.3 Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen und gesondert in Mieten zu lagern.
Die DIN 18915 Blatt 3 ist zu beachten.

8. Stromversorgung

8.1 Die notwendigen Leitungen für die Stromversorgung sowie den Telefonanschluß sind zu verkabeln.

9. Grünflächen

9.1 Die privaten Wohngärten sind innerhalb von 1 Jahr nach Bezug des Hauses gärtnerisch anzulegen.

9.2 Die Strukturierung der Wohngärten soll mit Obstbäumen als Hochstämme erfolgen, (siehe Ziff. 10.8).

9.3 Die Fassaden sind an geeigneten Stellen mit Spalierobst oder Kletterpflanzen zu begrünen.

9.4 Bei der Bepflanzung der privaten Wohngärten sind die Liste zulässiger Ziergehölze und die Negativ-Pflanzenliste zu beachten.

9.5 Die private Grünfläche mit besonderer städtebaulicher Bedeutung auf der Fl.-Nr. 984 ist als Zeugnis bürgerlicher Gartenkunst in seiner Grundstruktur zu erhalten. Dies betrifft vor allem die Wegeführung, die Grünstrukturen und die Ausstattung (Hügel mit Hütte und Alpinum, sowie barockisierter Nutzgarten und Teich).

9.7 Die Errichtung eines einfachen Hanichelzaunes bis zu einer max. Höhe von 1,2 m um die private Grünfläche mit besonderer städtebaulicher Bedeutung ist zulässig.

9.8 Zwischen den beiden privaten Grünflächen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung Fl.Nr. 984 und 985/2 ist auch ein Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 1,2 m zulässig.

9.9 Die Aufstellung von Wellsbechgargen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote, sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.1 Bei Baumaßnahmen sind die geschützten Vegetationsbestände gemäß RSBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen- und der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beginn der Baumaßnahme zu sichern.

10.2 Abgrabungen im Wurzelbereich sind nicht erlaubt.

10.3 Die waldartigen Gehölzbestände mit der naturnahen Krautschicht sind zu erhalten; der Fichtenanteil ist zu verringern.

10.4 Die waldartigen Gehölzbestände sind an den im Plantell festgelegten Stellen mit Arten der Hartholzaue zu ergänzen gemäß Pflanzliste Ziffer 10.6. Es sind überwiegend Bäume I. und II. Wuchsordnung zu pflanzen.

10.5 Bei natürlichem Abgang von Obstbäumen aus Altersgründen sind sukzessive Jungbäume von alten Obstsorten nachzupflanzen.

10.6 Bei Anpflanzungen ist sinnvoll aus der Liste zugelassener Gehölzarten auszuwählen:

Bäume I. Wuchsordnung:
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Fagus silvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, gemeine Esche
Quercus robur, Stiel-Eiche

Bäume II. Wuchsordnung:
Carpinus betulus, Hainbuche
Populus tremula, Zitter-Pappel
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Sträucher:
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Waldhasel
Crataegus monogyna, Weißdorn
Euonymus europeaus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum, gemeiner heckenkirsche
Rosa canina, Hundsrose
Rosa glauca, Hechtrose
Rosa rubiginosa, Weinrose.
Sambucus nigra, schwarzer Holunder
Viburnum lantana, wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Wasserschneeball

10.7 Die innere räumliche Gestaltung der privaten Wohngärten darf zusätzlich mit folgenden Arten erfolgen:

Bäum. I. Wuchsordnung:
Mal- sarlottae', Zier-Apfel
Sorbus aucuparia val. edulis, eßbare Ebereesche
Obstbäume als Hochstämme, für rauhe Lagen empfohlene Sorten:
Weißer Klarapfel, Grahams Jubiläums- ber P.- hur,
Bosc's Flaschenbirne, Hochwetschge, -kirsche u.a.

Geschnittene Hecken:
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus silvatica, Rotbuche
Ligustrum vulg. "Atrovirens" schw.gr. Liguster
Spiraea x vanhouttei, Prachts-Spiere

Frei- hsende Sträucher bzw. Hecken:
aus der Artenliste gemäß Ziffer 10.6 und zusätzlich Arten aus der Liste zulässiger Ziergehölze gemäß Ziffer 10.9.

10.8 Die Gärten dürfen zusätzlich zu den vorgenannten Arten mit Ziergehölzen bepflanzt werden, allerdings müssen die heimischen Arten überwiegen.
Die in der Negativ-Pflanzenliste aufgeführten Ziergehölze sind unzulässig.

Artenauswahl zulässiger Ziergehölze:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis thunbergii	Grüne-Heckenberberitze
Buddleia davidii	Schmetterlings-Strauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Chaenomeles japonica	Scheinquitte
Syringa-Hybriden	Flieder in Sorten
Forsythia-intermedia	Goldglöckchen
Ilex aquifolium	Gemeine Hülse
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Prinus mugo	Latsche
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche
Spiraea spec.	Spierstrauch in Sorten
Rosa spec.	Strauchrosen in Sorten
Viburnum	Immergrüner
rhytidophyllum	Zungenschneeball

10.9 Negativ-Pflanzenliste -

Folgende Gehölze sind aus Gründen des Stadt- und Landschaftsbildes nicht zugelassen:

Ahornarten	alle rotlaubigen und weißbunten Arten sowie Silberahorn
Buchen	die Blutbuche sowie die Trauerbuche
Pappeln	die italienische Pyramidenpappel
Weiden	alle Trauerformen
Tannen	alle blau- und silbernadeligen Arten
Zedern	alle Arten
Scheinzypressen	alle blaunadeligen Sorten
Fichten	alle blau- und silbernadeligen Arten
Lebensbaum-Thuja	alle Sorten
Wacholder	alle gelb-, blau- und silbernadeligen Arten
Eiben	alle gelbnadeligen Arten

10.10 Der Pflanzstreifen des öffentlichen Verkehrsgrüns ist mit folgenden Gehölzarten zu bepflanzen:

Bäume II. Wuchsordnung:
Acer campestre, "Elsrick", Feld-Ahorn "Elsrick"
Carpinus betulus, Hainbuche
Populus tremula, Zitterpappel

Bäume III. Wuchsordnung:
Cornus mas, Kornelkirsche
Crataegus "Carrierei", Apfeldorn
Crataegus laevigata, "Paul's Scarlet", Rotdorn
Sorbus aria, "Magnifica", Mehlbeere

Kleinsträucher:
Berberis thunbergii, grüne Heckenberberitze
Chaenomeles japonica, niedrige Scheinquitte
Cotoneaster praecox, Felsenmispel
Ligustrum vulgare, 'Lodense', niedriger Liguster
Mahonia aquifolium, Mahonie
Potentilla fruticosa, Fünffingerkraut
Symphoricarpos, "Magic Berry", Amethystbeere, sowie mit diversen bodendeckenden Gehölzen zu unterpflanzen.

10.11 Pflanzgrößen

Bäume I. Wuchsordnung
Für die großkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm vorgeschrieben.
+
Bäume II. Wuchsordnung
Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm vorgeschrieben.

Bäume III. Wuchsordnung
Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10 - 12 cm vorgeschrieben.

Waldartige Anpflanzungen
Für die waldartigen Anpflanzungen sind Heister, 2xv.,o.B., Höhe mind. 150-200 cm zulässig.

Sträucher
Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 80/100 cm, 2 x verpflanzt.

10.12 Baumgruben

Für die im Plan an der jeweiligen Stelle festgesetzten Bäume sind ausreichend große Baumgruben vorzusehen. Auf bewegten Standorten sind die Baumscheiben überfahrbar auszubilden und mit einem Bewässerungs- und Belüftungsset zu versehen.

D) HINWEISE DURCH TEXT

1. Im Baugenehmigungsverfahren ist damit zu rechnen, daß aus wasserwirtschaftlichen Gründen die Keller wasserdicht auszulegen sind.

2. Schneelast ist 1,05 KN/m2, bezogen auf waagrechte Grundfläche.

3. Für Haus 3 kann es zu sekundären Luftschallimmissionen aufgrund vorbeifahrender Züge kommen.
Es wird empfohlen, das Gebäude bauphysikalisch so zu errichten, daß der in der VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 unter Ziff. 3.3.2 genannte Immissionsrichtwert "Innen" (durch Erschütterungen ausgelöster Spitzenpegel) in Höhe von 35 dB (A) nachts in Kinderzimmern und Schlafräumen eingehalten wird.

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 über die 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 vom 15.1. bis 16.2.94 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i. OB., den 29.02.1994

1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.5.94 Nr. 93/94 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i. OB., den 28.03.1994

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat dem Bebauungsplan mit Schreiben vom 20.7.94 Nr. 610-2 genehmigt (Az.: 610-...).

Weilheim i. OB., den 18. OKT. 1994
Landratsamt Weilheim-Schongau
i.A.
Weisher, Rit

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 21.11.94 im Rathaus gem. §12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 21.11.94 durch Amtsblatt bekannt gemacht.

Weilheim i. OB., den 24.11.1994

1. Bürgermeister

(130)

STADT WEILHEIM i. OB

BAUGEBIET "Westlich der Bahnlinie Weilheim - Peißenberg und südlich Badeweg"

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

M 1 : 1000

Fassung vom 11.09.1992
geändert am:
15.12.1993
31.03.1994
14.10.1994

Genehmigte Fassung

Stadt Weilheim Ob:

Planverfasser: