



INORD
M 1:1000
AUFGESTELLT: 4.6.1992
GEANDERT: 15.9.93, 20.3.94, 19.7.95
PLANFERTIGER: DIPL.-ING. F. SCHOTT
KARL-THEODOR-STR. 68/80803 MÜNCHEN

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), der Planzeichenverordnung (PlanzVO) diesen Bebauungsplan als Satzung:

- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BaunVO
 - Maß der baulichen Nutzung
 - I 1 Vollgeschosß als Höchstgrenze
 - II 2 Vollgeschosße als Höchstgrenze
 - Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Dachformen
 - SD Satteldach
 - WD Walddach
 - ← verbindliche Hauptfirstrichtung
 - Grünflächen und Anpflanzungen
 - Grüne öffentliche Grünflächen
 - Bäume - zu erhaltender Bestand
 - K Kastanie
 - L Linde
 - Hecken
 - Sträucher
 - Verkehrsflächen
 - öffentl. Fahrverkehrsfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich gem. §42 Abs.4a StVO
 - öffentl. Verkehrsfläche - Fußgänger
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Sonstige Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
 - St Stellplätze
 - Ga Tiergaragen
 - TGa Tiergarage
 - Sichdreieck
 - Ein-/Ausfahrt TG mit Einhausung der Rampe
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung
 - Durchgang bzw. Durchfahrt
 - KinderSpielplatz, private Gemeinschaftsanlage gem. Art. 36 BayBO

- B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
- Bestehende Gebäude
 - Bestehende Flurstücksgrenzen
 - Geplante Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksgrenzen z.B. 774
 - Zufahrt Grundstück
 - SAN Sanierungsgebiet

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BaunVO festgesetzt. Gewerbliche Nutzung nur im EG zulässig. Anlagen für Verwaltungen und Gartenbetriebe nach § 4 Abs.3 Ziff.3 und 4 BaunVO sind ausnahmsweise zugelassen. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen, die Abstandsflächen nach Art.6 und 7 BayBO, sowie durch die nachfolgenden Festsetzungen nach Ziff. 3.4 und 5 festgelegt.
- Haupttreibäude

Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse darf höchstens 0,45 m über dem Niveau der inneren Erschließungsfläche (Straße/Weg) im Bereich des Gebäudes liegen. Die Wandhöhen der Hauptgebäude dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

 - bei I max. 3,50 m
 - bei II max. 7,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberkante im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut. Diese Festsetzungen gelten nicht für bestehende Gebäude.
- Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Zahlen der Landkreisrichtlinien. Bei Mehrfamilienhäusern besteht ab 6 WE je Wohngebäude eine Tiergaragenpflicht. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische, nicht überdeckte Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Bei Nebengebäuden wird folgende Wandhöhe vorgeschrieben:

 - Gewerbliche Nutzung: maximale Wandhöhe 3,50 m
 - Sonstige private Nutzung: maximale Wandhöhe 2,75 m
- Dachgestaltung

Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Satteldächer bzw. als Walmdächer auszubilden. Die Dachflächen sind mit naturrotten Dachziegeln einzudecken. Bei Nebengebäuden ist Blechdeckung zulässig. Als Dachneigung wird vorgeschrieben:

 - bei I 28° - 35°
 - bei II 25° - 35°

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend.

- Fassadengestaltung

Mauerwerksfassaden bei den Hauptgebäuden sind zu verputzen. Zierputze sind unzulässig. Spitzhorn Acer platanoides Betula pendula Carpinus betulus Sorbus aucuparia Prunus avetina Corylus colurna Fraxinus Quercus Tilia
- Einfriedungen

Zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Mecken bis zu einer Höhe von 1,20 m und einfache Molzlatenzäune (Maniheizäune) Höhe 1,10 m (Befestigung in Einzelfundamenten, keine Sockel) zulässig. Durchlaufende Kandeinfassungen müssen mit dem Gelände bündig und ohne Abtreppungen verlaufen. Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig, max. Höhe 1,0 m.
- Bestehende Anlagen sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.
- Abfallbehälter

Millbehälter 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.
- Freiflächengestaltung

Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind wasserundurchlässig auszubilden gemäß Empfehlungen BStMI/BStMELF Mabl.Nr. 10/1985. Pro 300 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 Skulpturform oder als Hecke, sowie alle blauen Formen von Farnen 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.

Dachgauen sind nur zulässig bei einer Dachneigung von 35° als stehende Einzelgauen 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 Eingesogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone (Dach-einschnitte) und negative Gauen sind unzulässig. Dachflächenfenster dürfen nur eine Fläche von max. 0,7 qm pro Einzelfenster aufweisen (Rohbaulichtmaß).

6. Pflanzlistenvorschlag für standorttypische Laubbäume:
- Feldahorn
 - Spitzhorn
 - Sand- oder Weißbirke
 - Kain- oder Weißbuche
 - Eberesche, Vogelbeerbäum
 - späte Traubenkirsche
 - Baumhasel
 - Esche
 - Fraxinus
 - Eiche
 - Tilia
- Mindestpflanzgröße: Stammdurchmesser mind. 10 cm, Gemessen in 1,0 m Höhe über Gelände.

D. HINWEISE DURCH TEXT

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Weilheim i.OB, 26.10.1995, wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 03.09.95, bis 24.10.95.. im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 25.01.96.. Nr. 5/12/96.. den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde der Regierung von Oberbayern gem. § 11 Abs.1 BauGB, 2. Halbsatz, angezeigt.

Die Regierung machte mit Schreiben vom 24.05.96. keine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Genehmigung nach § 6 Abs.2 BauGB rechtfertigen würden, geltend.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 05.07.96 im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan wurde am 05.07.96 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Abtragungen, 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 der Spielplätze. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 25.01.96.. Nr. 5/12/96.. den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde der Regierung von Oberbayern gem. § 11 Abs.1 BauGB, 2. Halbsatz, angezeigt.

Die Regierung machte mit Schreiben vom 24.05.96. keine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Genehmigung nach § 6 Abs.2 BauGB rechtfertigen würden, geltend.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 05.07.96 im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan wurde am 05.07.96 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

INORD
M 1:1000
AUFGESTELLT: 4.6.1992
GEANDERT: 15.9.93, 20.3.94, 19.7.95
PLANFERTIGER: DIPL.-ING. F. SCHOTT
KARL-THEODOR-STR. 68/80803 MÜNCHEN

REGIERUNG VON OBERBAYERN
59 801 - Planzentrierte

1722

BEBAUUNGSPLAN
'OBERE STADT IIIb'
WEILHEIM i.OB
M 1:1000

E. VERFAHRENSHINWEISE

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - wie die Verschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, über die Begründung zum Bebauungsplan sowie zur Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens - sind unbedenklich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

§ 1 Abs.6 BauGB vorzuziehenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und unter sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet den soll, ist dabei darzulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Weilheim i.OB, 26.10.1995, wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 03.09.95, bis 24.10.95.. im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 25.01.96.. Nr. 5/12/96.. den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde der Regierung von Oberbayern gem. § 11 Abs.1 BauGB, 2. Halbsatz, angezeigt.

Die Regierung machte mit Schreiben vom 24.05.96. keine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Genehmigung nach § 6 Abs.2 BauGB rechtfertigen würden, geltend.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 05.07.96 im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan wurde am 05.07.96 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

PLANFERTIGER: DIPL.-ING. F. SCHOTT, ARCHITEKT DWB, PLANER SRL
KARL-THEODOR-STRASSE 68, 80803 MÜNCHEN