



NORD
M 1:1000
AUFGESTELLT: 19.4.93 Schott
GEANDERT: 4.7.93 Schott
14.3.94 Schott
26.11.95 Schott

PLANFERTIGER:
DIPL.-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.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 (PlanzVO) diesen Bebauungsplan als Satzung:

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
WB Besonderes Wohngebiet gem. §4a BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
I Vollgeschoß als Höchstgrenze
II Vollgeschoße als Höchstgrenze, Dachgeschoßausbau zulässig nach BayBO, *
III Vollgeschoße als Höchstgrenze, Dachgeschoßausbau zulässig nach BayBO, *
* bei einer Dachneigung über 40° als VG möglich
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
g geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
- Dachformen
SD Satteldach
WD Walmdach
← verbündliche Hauptfirstrichtung
- Grünflächen und Anpflanzungen
Bäume zu pflanzen gem. Vorschläge Pkt. C.9 mit Standortfestsetzung
Bäume zu erhalten
- Verkehrsflächen
öffentl. Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
St
Ga
Garagen

- B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- bestehende Gebäude
 - bestehende Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer z.B. 127
 - Denkmalschutz Ensemble
 - Denkmalschutz Einzelobjekt

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als "Besonderes Wohngebiet" (WB) nach §4a BauNVO festgesetzt.
Gemäß §4a Abs.4 Ziff.1 sind ab dem 1.01.01 nur Wohnungen zulässig. Ausgenommen davon ist das Anwesen Fl.Nr. 123.
- Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen, die zulässige Zahl der Vollgeschoße und durch die nachfolgenden Festsetzungen nach Ziff.3,4 und 5 festgelegt.
- Hauptgebäude
Bei Um- und Neubau der Gebäude am Kirchplatz, an der Pöltner-Straße und Hofstraße sind die Höhen der Eingangsebenen und die jeweiligen traufseitigen Wandhöhen vom Bestand zu übernehmen. Abweichungen im Bereich von 10,15 m sind zulässig.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenebene des Erdgeschosses im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer an der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut.
- Garagen und Stellplätze
Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Zahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind wasser- durchlässig auszubilden.
- Dachgestaltung
Dächer über Hauptgebäuden und an Straßen stehenden Nebengebäuden sind als gleichseitig geneigte Satteldächer bzw. Walmdächer auszubilden.
Dachneigung: 35° - 50°
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend.
Dachgauben sind nur zulässig bei traufständigen Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 35° nur auf der Gartenseite als Schieppgauben oder stehende Gauben mit Satteldach:
max. Breite Einzelgaube: 1,5 m
max. Höhe (mit Giebel): 2,0 m
Gesamtlänge der Gauben max. die Hälfte der jeweiligen Dachlänge. Firsthöhe der Gaube mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches.
Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone (Dach-einschnitte) und negative Gauben sind unzulässig.
Dachflächenfenster sind nur mit einer Fläche von max. 0,7 qm pro Einzelfenster zulässig. Die Gesamtfläche der Einzel-fenster darf einen Anteil von 5% der gesamten Dachflächen-seite nicht überschreiten.
Bei erdgeschoßigen Neubauten sind flach geneigte Dächer mit Blechdeckung, als Gründach oder Glasdach zulässig. Für die Fl.Nr.126 wird ein flach geneigtes Glasdach vorgeschrieben.

6. Fassadengestaltung

Mauerwerksfassaden bei Hauptgebäuden sind zu verputzen. Zierputze sind nicht zulässig. Die Verwendung von Naturstein ist möglich. Holzverkleidungen sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.
Balkone, Erker und sonstige Vorbauten auf der Straßenseite der Hauptgebäude sind unzulässig.
Alle Fassaden sind farbig zu gestalten, dabei ist auf die vorhandene Farbgebung der Nachbargebäude Rücksicht zu nehmen (siehe Hinweise).
Fenster müssen in Höhe und Breite anzupassen.
Türen sind in Höhe und Breite anzupassen.

7. Werbeanlagen

Siehe Hinweise durch Text.

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 Wöhlwägen ist nicht gestattet.

9. Freiflächengestaltung

Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind wasserdurchlässig auszubilden gemäß Empfehlungen BStM/BStMELF Mabl.Nr. 10/1985.
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 Ortsbildes unzulässig.
Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beersträuchern sowie von Ziergehölzen wird von diesen Festsetzungen nicht be-schränkt.
Abgrabungen, Aufschüttungen und Lichtgräben sind unzulässig.
Die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachteten.

Pflanzlistenvorschlag für standorttypische Laubbäume:
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Sand- oder Weibirke
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 1,06 kN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen.
Die Gebäude am Kirchplatz, an der Hofstraße und Pöltnerstraße sind als Ensemble bzw. als Einzelgebäude denkmal-geschützt. Für sie gelten zusätzlich die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß auch die Renovierung von Fassaden und deren farbige Gestaltung ein denkmalpflegerisches Erlaubnis bedarf.
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Satzung über Werbeanlagen und Markisen der Stadt Weilheim i.OB vom 16.3.1989 anzuwenden.

BEBAUUNGSPLAN
WEILHEIM i.OB

E. VERFAHRENSMINNWEISE

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 Bebauungsplans 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 begründet soll, ist dabei darzulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem.§3 Abs.2 BauGB vom 14.12.95, bis 17.01.96 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 25.01.96... Nr. 0 11/96... den Bebauungsplan gem.§10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Bescheid vom 13.02.96... Nr. 610-2... eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach §11 Abs.3 BauGB nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 09.03.96... im Rathaus gem.§12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 09.03.96 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Weilheim i.OB, 29.01.1996
Klaus Rowe
Bürgermeister

Weilheim i.OB, 29.01.1996
Klaus Rowe

Weilheim i.OB, 02.05.1996
gez. Weishar
Regierungsrat

Weilheim i.OB, 22.03.1996
Klaus Rowe

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

134

"ALISTADT IV"

M 1:1000

