

BEBAUUNGSPLAN 'NÖRDLICH DER GREITHERSTRASSE'

M 1:1000

Genehmigte
Fassung

WEILHEIM i.OB

- E. VERFAHRENSHINWEISE**
- Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - wie die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, über die Begründung zum Bebauungsplan sowie zur Beschaffung über den Bebauungsplan und des Anzeigeverfahrens - ist unbefriedigend, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes - schriftlich gegenüber der Gemeinde gefordert werden ist.
- Mangel der Abwägung, im Zuge der öffentlichen Begründung von Ortschaften und Beerensträuchern sowie von Ziergehölzen wird von diesen Festsetzungen nicht beschränkt.
- Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Zierputze sind nicht zulässig.
- Die Verwendung von Naturstein ist auf untergeordnete Wände beschränkt. Holzverkleidungen sind nur auf der straßenabgewandten Seite.
- Auf die Bekanntmachung des BSMI vom 22.6.1976, betr. "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" Mbl. Nr. 21/76 wird hingewiesen, insbesondere bei der Bepflanzung von Spielplätzen.
- Pflanzlistenvorschlag für standorttypische Laubbäume:
- Feldahorn
 - Spitzahorn
 - Sand- oder Weißbirke
 - Hain- oder Weißbuche
 - Eberesche, Vogelbeerbaum
 - späte Traubkirsche
 - Baumhasel
 - Esche
 - Eiche
 - Linde
- Beschreibung des zu erhaltenden Baumbestandes:
- | Nr. | baumart | Stamm | St.(cm) |
|-----|----------------------|-------|---------|
| 1 | Robinia pseudoacacia | 165 | |
| 2 | Acer pseudoplatanus | 155 | |
| 3 | Acer pseudoplatanus | 145 | |
| 4 | Acer pseudoplatanus | 185 | |
| 5 | Juglans regia | 125 | |
| 6 | Aesculus hippoc. | 250 | |
| 7 | Tilia cordata | 300 | |
| 8 | Tilia cordata | 200 | |
| 9 | Tilia cordata | 90 | |
| 10 | Robinia pseudoacacia | 235 | |
| 11 | Robinia pseudoacacia | 220 | |
| 12 | Robinia pseudoacacia | 195 | |
- D. HINWEISE DURCH TEXT
- Schneelast ist mit 1,06 KN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen.
- Die Gebäude entlang der Pöltnerstraße stehen unter Ensemble- und Wiederkehr mit Satteldach.
- max. Breite 8,0 m, höchstens jedoch ein Drittel der Gesamtbreite der Gauben bzw. der Wiederkehren muß mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
- Auf der Straßenseite sind nur Dachgauben bzw. Dachflächen - als stehende Fenster zulässig.
- max. Breite Einzelgaube: 1,25 m
- max. Höhe ohne Giebel: 1,80 m
- max. Höhe ohne Giebel: 1,80 m

1. Freiflächengestaltung
festigte Grundstücke, mit Ausnahme der Fahrverkehrsfelder der Gauben mind. 0,50 m unter Hauptfirsthöhe.

- Dachflächenfenster sind nur mit einer Fläche von 0,7 qm pro Einzelfenster zulässig.

Die Gesamtfläche der Einzelfenster darf einen Anteil von 5% der gesamten Dachflächenfläche nicht überschreiten.

Die Anordnung von Dachflächenfenstern und Dachgauben auf Formen von Tanne und Fichte sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsstils unzulässig.

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone (Dach-einschirme) und negative Gauben sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Hauptgebäude

Die Fußboderoberkante der Erdgeschosse darf max. 0,45 m über dem Niveau der Brischließungsfläche im Eingangsbereich des Gebäudes liegen.

Die Wardhöhen dürfen traufseitig folgende Werte nicht überschreiten:

bei I max. 3,50 m
bei II max. 6,50 m
bei III max. 9,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenwände der Umfassungsmauer an der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut.

Diese Festsetzungen gelten nicht für bestehende Gebäude, jedoch bei Ersatzbauten bzw. wesentlichen Änderungen.

4. Garagen und Nebengebäude

(siehe Pkt. D Hinweise durch Text).

5. Einfriedungen

Zur Abgrenzung von Grundstücken gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m und einfache Holzzäune (Hanichelzäune) zulässig.

Höhe 1,1 m; Befestigung in Einzelfundamenten, kein Sockel.

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

6. Dachgestaltung

Abfallbehälter ist der Vorzug zu geben.

7. Dachgestaltung

Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Satteldach bzw. Walmdächer oder als Pultdächer auszuführen.

Dachneigung: 25° - 50°

Mülleimer 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 Wohnwagen ist unzulässig.

10. Tiefgaragenfahrten

Tiefgaragenrampen sind zu umbauen und innenseitig schallabsorbierend zu verkleiden.

Der Tor- und Schließmechanismus ist untenliegend anzordnen.

V. Minutengarten

Die Stadt Weilheim i.Ob erlässt aufgrund des §2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 8 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 Planer-chenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung:

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet Gem. §6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Hauptgebäude

Die Fußboderoberkante der Erdgeschosse darf max. 0,45 m über dem Niveau der Brischließungsfläche im Eingangsbereich des Gebäudes liegen.

Die Wardhöhen dürfen traufseitig folgende Werte nicht überschreiten:

III max. 3,50 m, nicht als Vollgeschosse, Dachgeschossausbau zulässig nach BayBO, nicht als Vollgeschosse, Dachgeschossausbau zulässig nach BayBO, nicht als Vollgeschosse.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

g geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4. Dachformen

SD Satteldach

WD Walmdach

PD Pultdach

↔ verbindliche Hauptfirstrichtung

5. Grünflächen und Anpflanzungen

öffentliche Grünflächen

öffentliche Holzzäune

6. Verkehrsflächen

Bäume zu pflanzen gem. Vorschläge Pkt. C.11

Hecke

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Garagen ↔ Ein-/Ausfahrt TG

Tiefgaragen ↔ Durchgang

8. Abfallbehälter

Mülleimer 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 Wohnwagen ist unzulässig.

9. Landratsamt Weilheim-Schongau

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Bescheid vom 04.04.95... Nr. 900-2..., ohne Verletzung der Rechtsvorschriften nach §11 Abs.3 BauGB, nicht getreten.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 20.04.95... im Rathaus am 25.04.1995... im Ratssaal des Stadtrates vom 20.03.95... Nr. 03/1995... den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

10. Landratsamt Weilheim-Schongau

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Bescheid vom 04.04.95... Nr. 900-2..., ohne Verletzung der Rechtsvorschriften nach §11 Abs.3 BauGB, nicht getreten.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 20.04.95... im Rathaus am 25.04.1995... im Ratssaal des Stadtrates vom 20.03.95... Nr. 03/1995... den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

11. Freiflächengestaltung

festigte Grundstücke, mit Ausnahme der Fahrverkehrsfelder der Gauben mind. 0,50 m unter Hauptfirsthöhe.

- Dachflächenfenster sind nur mit einer Fläche von 0,7 qm pro Einzelfenster zulässig.

Die Gesamtfläche der Einzelfenster darf einen Anteil von 5% der gesamten Dachflächenfläche nicht überschreiten.

Die Anordnung von Dachflächenfenstern und Dachgauben auf Formen von Tanne und Fichte sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsstils unzulässig.

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone (Dach-einschirme) und negative Gauben sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Hauptgebäude

Die Fußboderoberkante der Erdgeschosse darf max. 0,45 m über dem Niveau der Brischließungsfläche im Eingangsbereich des Gebäudes liegen.

Die Wardhöhen dürfen traufseitig folgende Werte nicht überschreiten:

II max. 3,50 m, nicht als Vollgeschosse, Dachgeschossausbau zulässig nach BayBO, nicht als Vollgeschosse, Dachgeschossausbau zulässig nach BayBO, nicht als Vollgeschosse.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

g geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4. Dachformen

SD Satteldach

WD Walmdach

PD Pultdach

↔ verbindliche Hauptfirstrichtung

5. Grünflächen und Anpflanzungen

öffentliche Grünflächen

öffentliche Holzzäune

6. Verkehrsflächen

Bäume zu pflanzen gem. Vorschläge Pkt. C.11

Hecke

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Garagen ↔ Ein-/Ausfahrt TG

Tiefgaragen ↔ Durchgang

8. Abfallbehälter

Mülleimer 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 Wohnwagen ist unzulässig.

10. Tiefgaragenfahrten

Tiefgaragenrampen sind zu umbauen und innenseitig schallabsorbierend zu verkleiden.

Der Tor- und Schließmechanismus ist untenliegend anzordnen.

V. Minutengarten

Die Stadt Weilheim i.Ob erlässt aufgrund des §2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 8 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 Planer-chenverordnung (PlanZVO),