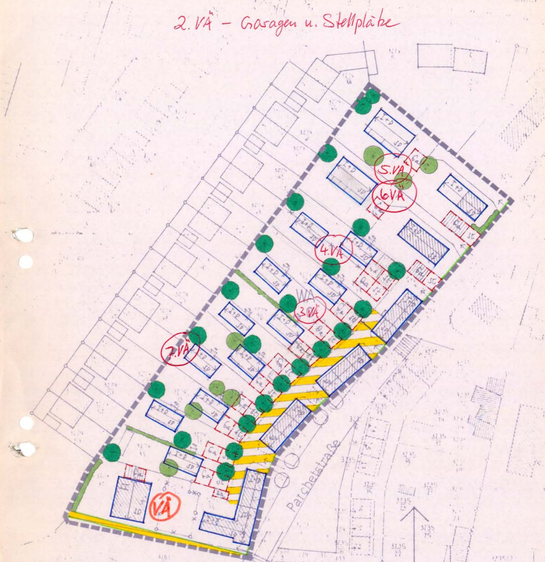

AUFGESTELLT: 23.9.1993
GEÄNDERT: 15.4.94 Lh
16.1.95
10.4.95

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 1o des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 und 2 des Maßnahmengestzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), 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

1. Art der baulichen Nutzung

   WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

   I+D — 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, davon 1 Vollgeschoß im Dachgeschoß
   II — 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, kein Kniestock zulässig

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

   o — offene Bauweise
   —— Baugrenze

4. Dachformen

   SD — Satteldach
   ←→ verbindliche Hauptfirstrichtung

5. Grünflächen und Anpflanzungen

   bestehender Baum, zu erhalten
   Baum zu pflanzen gem. Pflanzliste Pkt. C.9
   bestehende Hecke, zu erhalten

6. Verkehrsflächen

   öffentliche Verkehrsfläche - Fußgänger
   öffentl. gewidmeter Eigentümerweg
   Straßenbegrenzungslinie

7. Sonstige Festsetzungen

   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   Flächen für Garagen, Stellplätze
   St — Stellplätze
   Ga — Garagen
   18 — Maßangabe in Metern, z.B. 1,o m

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

   bestehende Gebäude
   bestehende Flurstücksgrenzen
   aufzuhebende Flurstücksgrenzen
   Zufahrt Grundstück

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

   Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
   Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

   Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen und durch die nachfolgenden Festsetzungen festgelegt.

3. Hauptgebäude

   Für die den bestehenden Reihenhäusern zugeordneten Gartenhäuser wird vorgeschrieben:
   Giebelseite: max. 6,o m ; Traufseite: max. 12,5 m *
   Für alle Hauptgebäude mit I+D wird vorgeschrieben:
   Wandhöhe: max. 4,2o m.
   Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer an der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut.
   Bei Neubauten darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes max. 3o cm über dem gewachsenen Gelände liegen.
   Bei Um- und Neubauten im Bereich der bestehenden Reihenhäuser an der Parchetstraße ist das bestehende Gebäudeprofil einzuhalten.

4. Garagen und Stellplätze

   Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Zahlen der Landkreisrichtlinien.
   Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
   Garagendächer sind als geneigte Dächer oder als Flachdächer auszubilden:
   Dachneigung max. 18° , Blechdeckung ist zulässig.
   Gemeinsame Grenzgaragen sind nur in gleicher Höhe, Dachneigung und Eindeckung zulässig.
   Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

5. Dachgestaltung

   Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden. Widerkehren sind unzulässig.
   Die Dachflächen sind mit roten Ziegel- oder Betondachsteinen einzudecken.
   Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend.
   Als Dachneigung wird vorgeschrieben:
   bei I+D: 35°- 45° ; bei II: max. 25°
   Dachgauben sind im Ausmaß des Bestandes zugelassen.
   Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone (Dacheinschnitte) und negative Gauben sind unzulässig.
   Dachflächenfenster dürfen nur eine Fläche von max. o,7 qm pro Einzelfenster aufweisen. Pro Dachflächenseite sind max. 2 Dachflächenfenster zulässig.

6. Fassadengestaltung

   Mauerwerksfassaden sind zu verputzen oder mit farbig lasiertem Holz zu verkleiden. Alle Öffnungen sind in Größe, Proportion und Gestaltung mit dem Gesamtbauwerk abzustimmen, Fenster müssen ein stehendes Rechteck bilden.

* Vorbauten sind durch Abschleppung des Hauptdaches auf eine Tiefe von max. 1,o m und eine Breite von max. 3,o m zulässig.

7. Einfriedungen

   Zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,2o m und einfache Holzlattenzäune (Hanichelzäune) Höhe 1,1o 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,o m. Verzinktem Maschendraht ist der Vorzug zu geben.

8. Abfallbehälter

   Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie das Aufstellen von Wohnwägen im Freien ist unzulässig.

9. Freiflächengestaltung

   Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind wasserdurchlässig auszubilden gemäß Empfehlungen BStMI/BStMELF Mabl.Nr. 1o/1985.
   Pro 2oo qm Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum zu pflanzen gem. Pflanzlistenvorschlag.
   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 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. "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" Mabl.Nr. 21 vom 22.7.1976 wird hingewiesen.
   Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.

   Pflanzlistenvorschlag für standorttypische Laubbäume:

   Acer campestre - Feldahorn
   Acer platanoides - Spitzahorn
   Betula pendula - Sand- oder Weißbirke
   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,o6 kN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen.
   Die Keller sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

(139/I)

BEBAUUNGSPLAN 'WESTLICH DER PARCHETSTRASSE'

WEILHEIM i.OB — Genehmigte Fassung — M 1:1000

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 Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens - sind 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 gemäß § 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB - MaßnahmenG vom 13.06.95 bis 17.07.95 im Rathaus öffentlich ausgelegt. — Weilheim i.OB, 26.06.1995 — Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 16.11.95 Nr. 0 131/95 den Bebauungsplan gem. § 1o BauGB als Satzung beschlossen. — Weilheim i.OB, 21.11.1995 — Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau zur Kenntnis gebracht. — Weilheim i.OB, 20.12.1995 — Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 05.12.95 im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan wurde am 05.12.95 durch Amtsblatt bekanntgemacht. — Weilheim i.OB, 20.12.1995 — Bürgermeister

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