



AUFGESTELLT: 5.6.96 Schmitt
 GEÄNDERT: 15.10.97 Schmitt
 2.2.98 Schmitt

NORD
 M 1:1000

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), §§ 1 und 2 des Maßnahmegesetzes 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
 HD 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon 1 Vollgeschosß im Dachgeschosß
 3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
 o offene Bauweise
 Baugrenze
 4. Dachformen
 SD Satteldach
 verbindliche Hauptfirstrichtung
 5. Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 6. Grünflächen und Anpflanzungen
 Baumbestand zu erhalten
 Baum zu pflanzen gem. Vorschläge Pkt. C.9
 Hecke
 7. Sonstige Festsetzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Flächen für Garagen und Stellplätze
 Ga
 St
 Stellplätze
 Maßzahl in Metern, z.B. 1,0 m
 bestehende Gebäude
 bestehende Flurstücksgrenzen
 bestehende Flurstücksnummer z.B. 327
 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 Ziff. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 2. Maß der baulichen Nutzung
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan angegebenen überbaubaren Flächen, die Zahl der Vollgeschosse und die nachfolgenden Festsetzungen bestimmt.
 Für die bestehenden Wohngebäude wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 festgelegt. Die vorgesehenen rückwärtigen neuen Gebäude ("Gartenhäuser") sind als Einfamilienhäuser auszubilden.
 3. Hauptgebäude
 Für die den bestehenden Wohngebäuden zugeordneten Gartenhäuser wird festgesetzt:
 - Giebelseite: max. 6,50 m; Traufseite: max. 12,5 m
 - Wiederkehr an der Südseite des Gebäudes möglich; Max. Vorsprung: 1,0 m, max. Breite: 4,0 m
 - Vorsprünge des Treppenhauses nach Norden mit max. 0,5 m möglich
 Für alle Wohngebäude wird vorgeschrieben: Wandhöhe max. 3,80 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut.
 Bei Neubauten darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 30 cm über dem gewachsenen Gelände liegen.
 Bei Um- und Neubauten im Bereich der bestehenden Wohnhäuser an der Parchetstraße ist das bestehende Gebäudeprofil einzuhalten. Max. Giebelbreite: 7,0 m, keine Wiederkehren an den Traufseiten möglich, max. Länge: 19,0 m.
 4. Garagen und Stellplätze
 Die Zahl und Gestaltung der Garagen und Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Zahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim.
 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagendächer sind als geneigte Pultdächer auszubilden. Dachneigung max. 18°. Blechdeckung ist zulässig.
 Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden (siehe Ziff. 9).
 5. Dachgestaltung
 Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden. Die Dachflächen sind mit roten Ziegel- oder Betondachsteinen einzudecken.
 Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend.
 Als Dachneigung wird vorgeschrieben: 35° - 47° (DN Bestand)
 Dachgauben sind im Ausmaß des Bestandes zugelassen. Eingezoogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone (Dacheinschnitte) und negative Gauben sind unzulässig.
 Dachflächenfenster dürfen nur eine Fläche von max. 0,7 qm pro Einzelfenster aufweisen. Pro Dachfläche sind max. 2 Dachflächenfenster zulässig.
 Neue Dachgauben sind als Schleppegauben auszuführen. Max. Breite Einzelgaube: 1,20 m, max. Höhe Ansichtsfäche: 1,40 m. Die Gesamtbreite der Einzelgauben darf höchstens ein Drittel der Gesamtdachlänge betragen. Abstand von der Ortgangseite: mind. 3,0 m.
 Eine Kombination von Wiederkehren und Dachgauben auf einer Dachseite ist unzulässig.
 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 selbständiges Rechteck bilden.

D. HINWEISE DURCH TEXT
 Schneelast ist mit 1,05 kN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen. Kabelverteilerschranken sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

7. Einfriedungen
 Zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m und Einfache Holzlatenzäune (Haincheizäune) Höhe 1,10 m (Befestigung in Einzelfundamenten, keine Sockel) zulässig. Durchlaufende Randeinfriedungen müssen mit dem Gelände bündig und ohne Abtreppungen ausgebildet werden.
 Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig, max. Höhe 1,0 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.
 Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedungen eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Freistehende Abfallboxen sind unzulässig.
9. Freiflächengestaltung
 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterarten, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen.
 Auf Straßen anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an Ort und Stelle versickert werden. Befestigte Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig auszubilden gem. Empfehlungen des BSIMI / BSIMELF Mabi Nr. 10/1985.
 Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer Laubbaum gem. Pflanzlistenvorschlag zu pflanzen.
 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 Bezugstermin als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
 Die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
 Pflanzlistenvorschlag für standorttypische Laubbäume:
 Acer campestre
 Acer pseudoplatanus
 Tilia cordata
 Fagus sylvatica
 Prunus avium
 Quercus robur
 Sorbus aucuparia
 Sorbus aria
 sowie sämtliche Obstbaumhalb- oder Hochstämmle und Nußbäume.

10. Hinweisse durch Text
 Schneelast ist mit 1,05 kN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen. Kabelverteilerschranken sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

11. Hinweisse durch Text
 Schneelast ist mit 1,05 kN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen. Kabelverteilerschranken sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

12. Hinweisse durch Text
 Schneelast ist mit 1,05 kN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen. Kabelverteilerschranken sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

13. Hinweisse durch Text
 Schneelast ist mit 1,05 kN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen. Kabelverteilerschranken sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

14. Hinweisse durch Text
 Schneelast ist mit 1,05 kN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen. Kabelverteilerschranken sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

15. Hinweisse durch Text
 Schneelast ist mit 1,05 kN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen. Kabelverteilerschranken sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

16. Hinweisse durch Text
 Schneelast ist mit 1,05 kN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen. Kabelverteilerschranken sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

17. Hinweisse durch Text
 Schneelast ist mit 1,05 kN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen. Kabelverteilerschranken sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

139/II

STADT WEILHEIM i.OB
 BEBAUUNGSPLAN "WESTL. DER PARCHETSTRASSE II"
 M 1:1000

Genehmigte Fassung

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 sind.
 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, ist dabei darzulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.10.97, bis 01.12.97, im Rathaus öffentlich ausgestellt und 02.03.98 bis 07.04.98

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 28.05.98 Nr. 0.48/98... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Weilheim - Schongau zur Kenntnis gebracht.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 06.07.98 im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan wurde am 06.07.98 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

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