

Lageplan 1 : 500, bisherige Fassung



3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Parchetstraße II“ Gemarkung Weilheim

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1

Für die vom Geltungsbereich gemäß Festsetzung 1.1 erfassten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 3261/2, 3261/3, 3261/4, 3261/5, 3261/6 und 3261/7, Gemarkung Weilheim, wird der Bebauungsplan „Westlich der Parchetstraße II“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1998 wie folgt geändert:

1.1 Festsetzungen durch Planzeichen

----- Geltungsbereich der Änderung gem. § 1

1.2 Festsetzungen durch Text

Die Festsetzungen C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT Nrn. 3 und 5 werden für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

3. Hauptgebäude

Für zugelassene Wohngebäude im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird vorgeschrieben:

Alternative 1

Giebelseite: Breite max. 6,50m; Traufseite: Länge max. 12,50m
Vorbauten sind – auch in einer Bauweise als Wiederkehr / Quergiebel – auf eine Tiefe von max. 0,50m und eine Breite von max. 4,00m im Bereich der südlichen Fassade zulässig.

Alternative 2

Giebelseite: Breite max. 7,00m; Traufseite: Länge max. 12,50m
Vorbauten sind unzulässig.
Wiederkehren / Quergiebel sind fassadenbündig mit einer Breiten max 4,00 m im Bereich der südlichen Fassade zulässig.

Für alle zugelassenen Wohngebäude (Hauptbaukörper) wird eine Wandhöhe von max. 3,80 m, im Bereich zugelassener Vorbauten eine Wandhöhe von max. 5,50m vorgeschrieben. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OK FFB) im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut.
OK FFB wird mit +0,30 m über dem gewachsenen Gelände festgesetzt.

Die zugelassene Länge der Traufseite vergrößert sich um max. 4,00m bei einer Bebauung nach den Alternativen 1 und 2 für den Fall, dass erforderliche Garagen vollständig in das Hauptgebäude integriert werden.

Anbauten wie Terrassenüberdachungen oder Wintergärten in leichter Holz-Glas- bzw. Metall-Glas-Konstruktion sind bis zu einer Tiefe von max. 2,00m (incl. Vordach) über die Baugrenze hinaus auf eine Breite von max. 3,00m zugelassen. Zu den Grundstücksgrenzen ist für diese Bauteile ein Abstand mind. 2,00m einzuhalten.
Die Wandhöhe darf ein Maß von 2,60m, gemessen von Oberkante natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut an der Traufseite, nicht überschreiten.

5. Dachgestaltung

Dächer über zugelassenen Wohngebäuden sind als gleichseitig geneigtes Satteldach auszubilden.
Dachflächen sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen einzudecken.
Die im Plan festgelegte Firstrichtung ist zwingend vorgeschrieben.

Als Dachneigung (DN) für Hauptbaukörper wird vorgeschrieben:

bei Bebauung nach Alternative 1: DN 35° - 45°
bei Bebauung nach Alternative 2: DN 35° - 41°

1.3

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Westlich der Parchetstraße II“ wird für den Geltungsbereich gemäß 1.1 durch die beigefügte Planzeichnung ersetzt.

§ 2

Für seinen gesamten Geltungsbereich wird der Bebauungsplan „Westlich der Parchetstraße II“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1998 wie folgt geändert:

2.1 Festsetzungen durch Planzeichen

----- Geltungsbereich der Änderung gem. § 2

2.2 Festsetzungen durch Text

2.2.1

In Festsetzung C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT Nr. 5 werden die Sätze 5 bis 13 aufgehoben und durch folgenden Text ersetzt:

Dachgauben sind mit einer Gesamtbreite (in Summe) von 3,00m zugelassen. Sie sind als Schieppgauben auszuführen. Je Dachfläche dürfen max. 2 Dachgauben errichtet werden. Dachgauben müssen einen Abstand von mind. 1,50m zur nächstgelegenen Ortsgangseite aufweisen. Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone (Dacheinschnitte) und negative Gauben sind nicht zugelassen.

Dachflächenfenster sind grundsätzlich bis zu einer Neigung von 10° über die Dachfläche hinaus sowie mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Außenkante der Giebelwand, zur Außenkante der traufseitigen Fassade sowie zu Oberkante der Firstlinie zugelassen.
Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind in den Dachflächen sowie in flächenbündiger Ausführung auf den Dachflächen zugelassen.
Die Vorschriften der Feuerungsverordnung (FeuV), insbesondere des § 9 FeuV sind zu beachten.

2.2.2

Die Festsetzungen A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN Nr. 7 werden aufgehoben, soweit sie Regelungen zu Flächen für Garagen und Stellplätze enthalten. Die entsprechende Darstellung in der Planzeichnung entfällt.

2.2.3

Die Festsetzungen C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT Nr. 4 wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

4. Garagen und Stellplätze

Die Zahl und Gestaltung der Garagen, Carports und Stellplätze richtet sich nach den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung. Dächer von freistehenden Garagen sind als zumindest extensiv begrüntes Flachdach oder als Pultdach mit max. 18° Dachneigung auszuführen.
Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden (siehe Ziff. 9).

2.2.4

Die Festsetzungen C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT Nr. 9 wird wie folgt ergänzt:

Vorhandener Baumbestand darf nur beseitigt werden, wenn dies in Zusammenhang mit der Errichtung einer zugelassenen Neubaumaßnahme erforderlich ist oder, wenn durch bestehende Bäume eine Gefährdung für Leben, Gesundheit oder Eigentum vorliegt.
Beseitigter Baumbestand ist zu ersetzen.

2.2.5

Die Hinweise D. HINWEISE DURCH TEXT werden Bebauungsplanänderung wie folgt ergänzt:

Artenschutz

Die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Deshalb ist vor Abbruch von Bestandsgebäuden und vor der Fällung von Bäumen zu überprüfen, ob geschützte Tierarten, z.B. Vögel wie etwa Schwalben, Mauersegler, Haussperlinge u.a., Fledermäuse und andere Arten, von der Maßnahme betroffen sind. Ist dies der Fall, ist die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen und geeignete Maßnahmen (z.B. Ersatznistplätze, Verzicht auf Durchführung von Maßnahmen während der Brutzeit usw.) zu vereinbaren.
Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die vorgenannten artenschutzrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (01. März bis 30. September) erfolgen.

Hochwasserschutz

Der Planbereich liegt in einer „Hochwassergefahrenfläche HQextrem“ nach Grundlage der Hochwasserkarten des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim. Eine Hochwasser angepasste Bauweise wird empfohlen.

2.2.6

Der Bebauungsplan wird wie folgt ergänzt:

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

§ 3

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1998 weiter fort.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbauplan Weilheim i.OB, 12.10.2020

geändert 17.03.2021
red. geändert 14.09.2021

Andrea Roppelt-Sommer
Stadtbaumeisterin

Bebauungsplan „Westlich der Parchetstraße II“ 3. vereinfachte Änderung Gemarkung Weilheim in der Fassung vom 12.10.2020 geändert 17.03.2021 red. geändert 14.09.2021

Verfahrensvermerk

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i.OB (Stadtbauplan) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Die Aufstellung des Änderungsplanes wurde vom Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB am 19.05.2020 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 29.06.2021 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.06.2021 mit 02.08.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 14.09.2021, Nr. Ö 160 / 2021 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit der Änderungsplan Rechtskraft erlangt.
Der Änderungsplan wird samt Begründung, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim i.OB, den 28. Sep. 2021

Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 28. Sep. 2021

Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 28. Sep. 2021

Markus Loth
1. Bürgermeister

Lageplan 1 : 500, geänderte Fassung



Bebauungsplan „Westlich der Parchetstraße II“ 3. vereinfachte Änderung

Stadtbauplan, 12.10.2020
geändert 17.03.2021
red. geändert 14.09.2021