

Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes 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

Mi Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- I 1 Vollgeschloß als Höchstgrenze
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Dachgeschloßausbau zulässig nach BayBO
- III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon ein Vollgesch. im Dachgeschloß
- III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Dachgeschloßausbau zulässig nach BayBO

3. Bauweise, Baulinien und Baudenkmäler

- 9 geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

4. Dachformen

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- verbundene Hauptfirstrichtung

5. Grünflächen und Anpflanzungen

Bäume zu pflanzen gem. Vorschläge Pkt. C.10

6. Verkehrsflächen

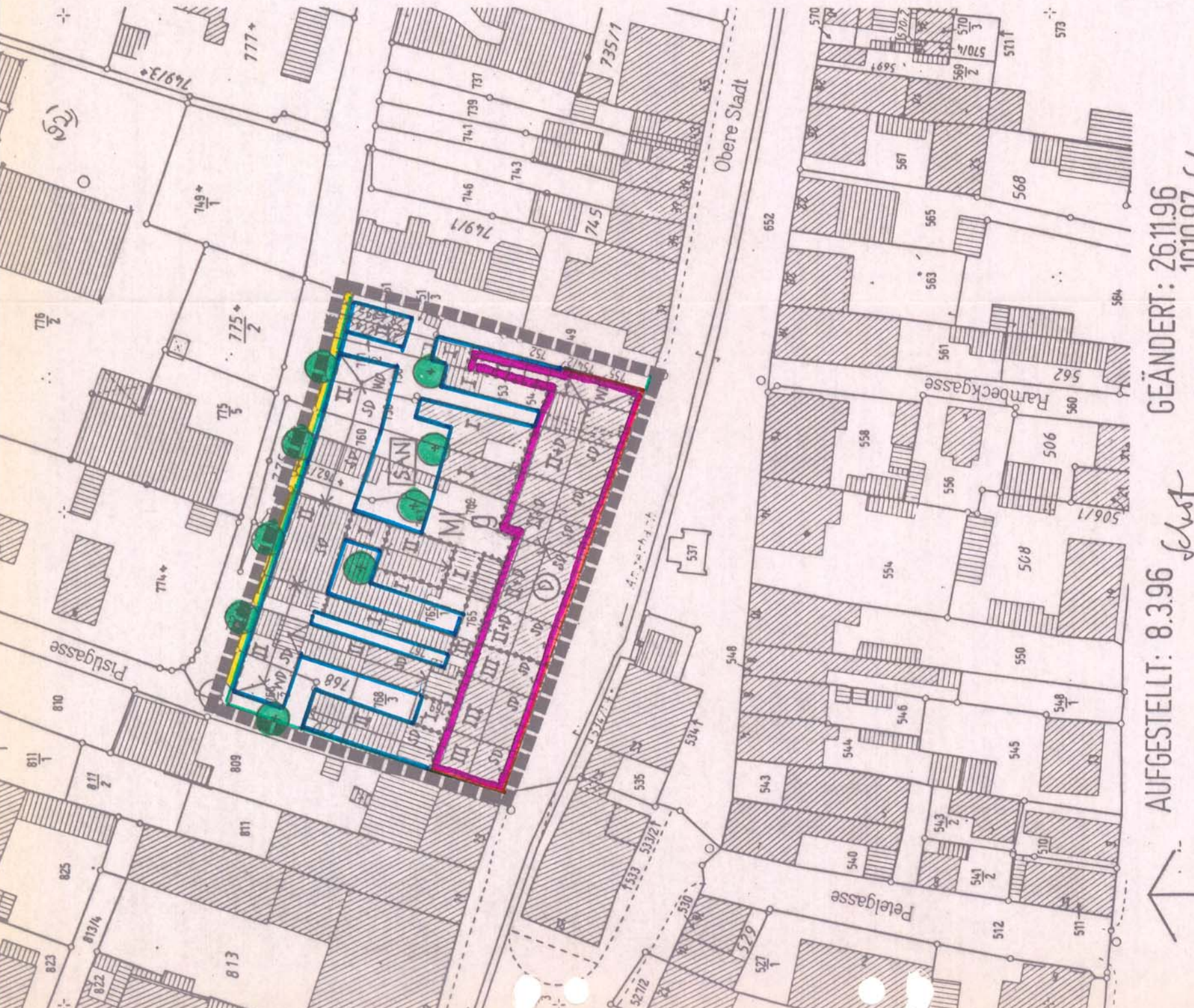
- öffentl. Verkehrsfläche - Fußgänger
- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen
- 327 bestehende Flurstücksnummer z.B. 327
- Zufahrt Grundstück
- Denkmalschutz Ensemble
- Sanierungsgebiet



AUFGESTELLT: 8.3.96
GEÄNDERT: 26.11.96
10.10.97

NORD

M 1:1000

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

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Mischgebiet" (Mi) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 6 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 7 (Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Hauptgebäude

Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse darf max. 0,45m über dem Niveau der Erschließungsfläche im Bereich des Gebäudes liegen. Die Wandhöhen dürfen traufseitig folgende Werte nicht überschreiten:

- bei I max. 3,50m
- bei II max. 6,50m
- bei III max. 9,0m

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. Diese Festsetzungen gelten nicht für bestehende Gebäude. Hier gelten die vorhandenen Wandhöhen.

4. Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB. Oberirdische, nicht überdachte Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Dachgestaltung

Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Sattel- bzw. Walmdächer auszubilden. Dachneigung: bei I: max. 35°; bei II+D: 35° - 50°; bei III: max. 25°. Die Dachflächen sind mit natürlichen Dachziegeln einzudecken. Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend. Bei erdgeschößigen Gebäuden sind auch Flach- und Pultdächer bis max. 25° Dachneigung zulässig. Dachgauben sind nur zulässig bei einer Dachneigung von mind. 35°. - auf der Straßenseite als stehende Einzelgauben: max. Breite Einzelgaube: 1,25m max. Höhe mit Giebel: 1,80m Gesamtbreite der Gauben max. ein Drittel der jeweiligen Gebäudebreite. - auf der Gartenseite als Schieppgauben oder stehende Gauben mit Satteldach max. Breite Einzelgaube: 4,0m max. Höhe (ohne Giebel): 2,20m

Gesamtbreite der Gauben max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudebreite. Die Firshöhe der Gauben muß mind. 0,50m unter der Firshöhe des Hauptdaches liegen. Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone und Dachseinschnitte sind unzulässig. Dachflächenfenster sind nur mit einer Fläche von max. 0,7 qm pro Einzelfenster zulässig. Die Gesamtfläche der Einzelfenster darf einen Anteil von 5% der gesamten Dachseitenfläche nicht überschreiten.

6. Fassadengestaltung

Mauwerkfassaden 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 Gebäude sind unzulässig. Alle Fassaden sind farbig zu gestalten. Dabei ist auf die vorhandene Farbgebung der Nachbargebäude Rücksicht zu nehmen (siehe Hinweise). Fenster müssen ein stehendes Rechteck bilden, Fenstertüren sind in Höhe und Breite anzupassen.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen in grellen Farben sind nicht zugelassen. Für Leuchtreklamen sind nur hinterleuchtete Werbeanlagen gestattet, beschränkt auf den Bereich zwischen OK Fenster Erdgeschloß und UK Fenster 1. Obergeschloß. Namensschilder sind unzulässig. Werbeanlagen aller Art sind an Gebäuden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, nicht gestattet. (Siehe Hinweise durch Text).

8. Einfriedungen

Zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m und einfache Holzlattenzäune (Hanichelzäune) zulässig. Höhe 1,10 m, Befestigung in Einzelundamenten, keine Sockel. Durchlaufende Randeinfassungen müssen mit dem Gelände bündig und ohne Abtreppungen verlaufen. Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig, max. Höhe 1,0 m. Verzinktem Maschendraht ist der Vorzug zu geben.

9. Abfallbehälter

Müllbehälter sind in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen zu integrieren. Freistehende Müllboxen sind unzulässig. Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie das Aufstellen von Wohnwagen im Freien ist unzulässig. Ebenso sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich unzulässig.

10. Freiflächengestaltung

Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen sind wasserdurchlässig auszubilden gem. Empfehlungen des BSIM / BSIMELF 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 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, Ausschüttungen und Lichtgraben sind unzulässig. Die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten. Auf der Bekanntmachung des BSIM vom 22.6.1976, betr. "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" Mabl.Nr. 21 vom 22.7.1976 wird hingewiesen, insbesondere bei der Bepflanzung von Spielplätzen.

Pflanzenlistenvorschlag für standorttypische Laubbäume:

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Sorbus aucuparia
- Prunus serotina
- Corylus colurna
- Fraxinus
- Quercus
- Tilia

sowie sämtliche Obstbaumhalb- oder Hochstämmen und Nutzbäume.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Schneelast ist mit 1,06 kN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen. Die Gebäude entlang der Straße "Obere Stadt" sind als Ensemble bzw. als Einzelobjekte denkmalgeschützt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß auch die Renovierung von Fassaden und deren farbige Gestaltung einer denkmalpflegerischen Erlaubnis bedarf. Auf die Satzung über Werbeablagen und Markisen der Stadt Weilheim i.OB vom 16.3.1989 wird hingewiesen. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen. Bei großen Hochwasserereignissen besteht im Planungsgebiet Überschwemmungsgefahr.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs 2 BauGB vom ...13.12.96 bis ...15.1.97... im Rathaus öffentlich ausgelegt.



Weilheim i.OB, 21.01.97
Klaus Rawe, 1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschl. des Stadtrates vom ...20.12.97... Nr. ...0.17/97... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Weilheim i.OB, 28.02.97
Klaus Rawe, 1. Bürgermeister

Die Regierung von Oberbayern machte mit Schreiben vom ...24.08.97... eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Verengung der Genehmigung nach § 6 Abs 2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend.



02 April 1998
Klaus-Peter Schmitt
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab ...20.11.97... im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan wurde am ...20.11.97... durch Amtsblatt bekanntgemacht.



Weilheim i.OB, 27.11.97
Klaus Rawe, 1. Bürgermeister

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