Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 08.07.96; Az. 222-4622- WM-31-2(96) eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.
Regierung von Oberbayern, 10.07.96
i.A.
Klaus-Peter Schmitt
Ltd. Regierungsdirektor

NORD
M 1:1000

AUFGESTELLT: 18.11.93 ENTWURF: 5.10.94
GEÄNDERT: 10.4.95
2.4.96

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

Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund des §2 Abs.1 und der §§ 9 und 1o des Baugesetzbuches (BauGB), 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), 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 Vollgeschoß als Höchstgrenze
II — 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, Dachgeschoßausbau zulässig nach BayBO
II+D — 3 Vollgeschoße als Höchstgrenze, davon 1 VG im Dachgesch.
GFZ 1,5 — Geschoßflächenzahl max.o,5 für Flächen innerhalb der baulichen Nutzung I (ein Vollgeschoß)

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

E — geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Dachformen

SD — Satteldach
WD — Walmdach
↔ — verbindliche Hauptfirstrichtung

5. Grünflächen und Anpflanzungen

Baum zu erhalten
Bäume zu pflanzen gem. Vorschläge Pkt. C.1o
private Grünfläche

6. Verkehrsflächen

öffentl. Verkehrsfläche - Fußgänger
Straßenbegrenzungslinie

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
St — Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen soweit außerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig
Stellplätze
Ga — Garagen
Abgrenzung des Maßes der Nutzung
abzubrechende Gebäude
+25 — Maßangabe in Metern, z.B. 2,5o m

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Gebäude
367 — Bestehende Flurstücksgrenzen
Bestehende Flurstücksnummer z.B. 367
Zufahrt Grundstück

DE — Denkmalschutz Ensemble
D — Denkmalschutz Einzelobjekt
SAN — Sanierungsgebiet

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Mischgebiet" (MI) nach §6 BauNVO festgesetzt.
Nutzungen nach §6(2) Ziff.6 und 7 sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Überbauaren Flächen, die zulässige Zahl der Vollgeschoße und durch die nachfolgenden Festsetzungen nach Ziff.3,4 und 5 festgelegt.

3. Hauptgebäude

Die Fußbodenoberkante der Erdgeschoße darf max. o,45 m über dem Niveau der Erschließungsfläche im Bereich des Gebäudes liegen.
Die Wandhöhen dürfen traufseitig folgende Werte nicht überschreiten:
bei I max. 3,5o m
bei II max. 6,5o 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.
Diese Festsetzungen gelten nicht für bestehende Gebäude. Hier gelten die vorhandenen Wandhöhen.

4. Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Zahlen der Stellplatzsatzung der Stadt.
Oberirdische, nicht überdachte Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Dachgestaltung

Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Sattel- bzw. Walmdächer auszubilden.
Dachneigung: bei II+D: 35°- 5o°; bei II: max.35°
Die Dachflächen sind mit naturroten Dachziegeln einzudecken.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend.

Bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer mit Blechdeckung zulässig.
Dachneigung: max. 25°

Die Dachneigungen der Hauptgebäude entlang der "Oberen Stadt" werden als Bestand festgeschrieben.

Dachgauben sind nur zulässig bei einer Dachneigung von mind. 35°
- auf der Straßenseite als stehende Einzelgauben mit Satteldach
  max. Breite Einzelgaube: 1,25 m
  max. Höhe mit Giebel: 1,8o m
  Gesamtbreite der Gauben max. ein Drittel der jeweiligen Dachlänge
- auf der Gartenseite sind Zier-/Quergiebel bzw. Wiederkehren zulässig mit Satteldach in einer Breite von max. 4,o m bzw. 5o% der Trauflänge. Die Firsthöhe des Bauteils muß mind. o,5o m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

Einzezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone (Dacheinschnitte) und negative Gauben sind unzulässig.
Dachflächenfenster sind nur mit einer Fläche von max. o,7 qm pro Einzelfenster zulässig. Die Gesamtfläche der Einzelfenster darf einen Anteil von 5% der gesamten Dachseitenfläche nicht überschreiten.

* (Rohbaulichtmaß)

6. Fassadengestaltung

Mauerwerksfassaden 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 Hauptgebäude an der "Oberen Stadt" 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 Farbtönen sind nicht zugelassen.
Für Leuchtreklamen sind nur hinterleuchtete Werbeanlagen gestattet, beschränkt auf den Bereich zwischen OK Fenster Erdgeschoß und UK Fenster 1.Obergeschoß.
Nasenschilder dürfen nur als Hauszeichen und bei entsprechender künstlerischer Gestaltung angebracht werden.
Werbeanlagen aller Art sind an Gebäuden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, nicht gestattet.

(Siehe Hinweise durch Text).

8. Einfriedungen

Zur Abgrenzung von Grundstücken gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,2o m und einfache Holzlattenzäune (Hanichelzäune) zulässig:
Höhe 1,1o m, Befestigung in Einzelfundamenten, kein Sockel.

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.

9. Abfallbehälter

Müllbehälter 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 Wohnwägen ist unzulässig.

1o. Freiflächengestaltung

Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind wasserdurchlässig auszubilden gemäß Empfehlungen BStMI/BStMELF Mabl.Nr. 1o/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 diesen Festsetzungen 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 von 22.6.1976, betr. "Geführdung von Kindern durch giftige Pflanzen" Mabl.Nr. 21 vom 22.7.1976 wird hingewiesen, insbesondere bei der Bepflanzung von Spielplätzen.
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 Gebäude entlang der Straße "Obere Stadt" sind als Ensemble bzw. als Einzelobjekte denkmalgeschützt.
Für sie gelten zusätzlich die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß auch die Renovierung von Fassaden und deren farbige Gestaltung einer denkmalpflegerischen Erlaubnis bedarf.

Auf die Satzung über Werbeanlagen und Markisen der Stadt Weilheim i.OB vom 16.3.1989 wird hingewiesen.

Bei großen Hochwasserereignissen besteht im Plangebiet Überschwemmungsgefahr.

(1+0/c)

BEBAUUNGSPLAN 'OBERE STADT III c'
WEILHEIM i.OB 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 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 14.06.85 bis 17.07.95 im Rathaus öffentlich ausgelegt. — Weilheim i.OB, 21.07.1995 — Karl Lode, Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 28.03.96 , Nr. A 37/96 , den Bebauungsplan gem. § 1o BauGB als Satzung beschlossen. — Weilheim i.OB, 02.04.1996 — Karl Lode, Bürgermeister

~~Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau zur Kenntnis gebracht.~~ — Weilheim i.OB, ... — Klaus Rave, 1.Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 05.08.96 im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan wurde am 05.08.96 durch Amtsblatt bekanntgemacht. — Weilheim i.OB, 22.08.1996 — Karl Lode, Bürgermeister

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