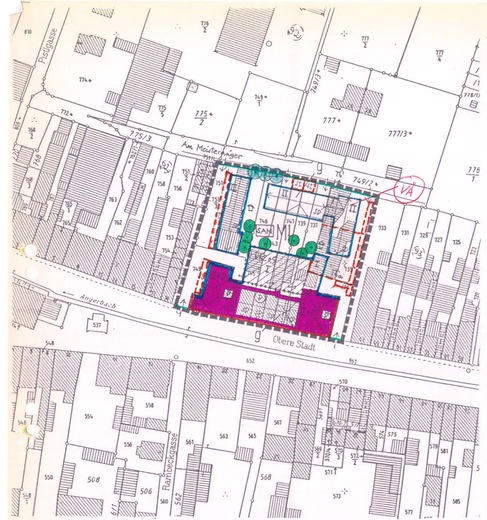

PLANFERTIGER: DIPL-ING. F.SCHOTT, ARCHITEKT DWB, PLANER SRL
KARL-THEODOR-STR. 68, 80803 MÜNCHEN

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

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

g — geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Dachformen

SD — Satteldach
WD — Walmdach
↔ — verbindliche Hauptfirstrichtung

5. Grünflächen und Anpflanzungen

Bäume zu pflanzen gem. Vorschläge Pkt. C.10
Bäume zu erhalten

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
St — Stellplätze
TGa — Tiefgarage
Zufahrt Tiefgarage
Abgrenzung des Maßes der Nutzung
Kinderspielplätze gem. Art.8 BayBO

Bauzone mit Grundflächenzahl max.0,5
Unterkellerungen und befestigte Flächen werden auf die GRZ nicht angerechnet.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

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

D — 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 Abs.2 Ziff.6 (Gartenbaubetriebe) und 7 (Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren 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. 0,45 m über dem Niveau der Erschließungsfläche im Bereich des Gebäudes liegen.
Die Wandhöhen dürfen traufseitig folgende Werte nicht überschreiten:
bei I max. 3,50 m
bei II max. 6,50 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes im Zingangsbereich 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, Tiefgaragen und Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Weilh.
Oberirdische, nicht überdachte Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Auf dem Grundstück Fl.Nr.735 ist auch innerhalb der ausgewiesenen Fläche der Bau einer Tiefgarage möglich.

5. Dachgestaltung

Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Sattel- bzw. Walmdächer auszubilden.
Dachneigung: bei II:= 35° - 50° ; bei II: max.35°
Die Dachflächen sind mit naturroten Dachziegeln einzudecken.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend.
Bei erdgeschoßigen Gebäuden sind auch Flachdächer 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: 1,25 m
  max. Höhe mit Giebel: 1,80 m
  Gesamtbreite der Gauben max. ein Drittel der jeweiligen Gebäudebreite
- auf der Gartenseite als Schleppgauben oder stehende Gauben mit Satteldach
  max. Breite Einzelgaube: 4,0 m
  max. Höhe (ohne Giebel): 2,20 m
  Gesamtbreite der Gauben max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudebreite . Firsthöhe der Gaube mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches.

Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone und Dacheinschnitte 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

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 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 sind unzulässig.

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 1,20 m und einfache Holzlattenzäune (Hanichelzäune) zulässig:
Höhe 1,10 m, Befestigung in Einzelfundamenten, kein Sockel.
Bei den Gebäuden an der Straße 'Am Meisteranger' ist bei den Reihenhäusern die Einfriedung der Vorgartenbereiche unzulässig.
Durchlaufende Handeinfassungen müssen mit dem Gelände bündig und ohne Abtreppungen verlaufen.
Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

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 Wohnwägen ist unzulässig; ebenso sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich unzulässig.

10. Freiflächengestaltung

Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind wasserdurchlässig auszubilden gemäß Empfehlungen BStMI/BSTMLLF 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 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 den 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, insbesondere bei der Bepflanzung von Spielplätzen.
Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstück zu versickern.

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 1.06 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 von 16.3.1989 wird hingewiesen.

Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.
Die Gebäudezugänge sollen - soweit möglich - nach DIN 18024 barrierefrei gestaltet werden.

Bei großen Hochwasserereignissen besteht im Plangebiet Überschwemmungsgefahr.

140/d

BEBAUUNGSPLAN 'OBERE STADT III d'

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 vom 02.12.96. bis 03.01.97. im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i.OB, 09.01.1997
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.01.97. Nr. 0.10/97. den Bebauungsplan gem. §16 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i.OB, 27.01.1997
1. Bürgermeister

Die Regierung von Oberbayern machte mit Schreiben vom 03.04.97 eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach §6 Abs.2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend.

München, 2 6. Juni 1997
Klaus-Peter Schmitt
Abteilungsdirektor

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 05.05.97 im Rathaus gem. §12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan wurde am 05.05.97 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Weilheim i.OB, 07.05.1997
1. Bürgermeister

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