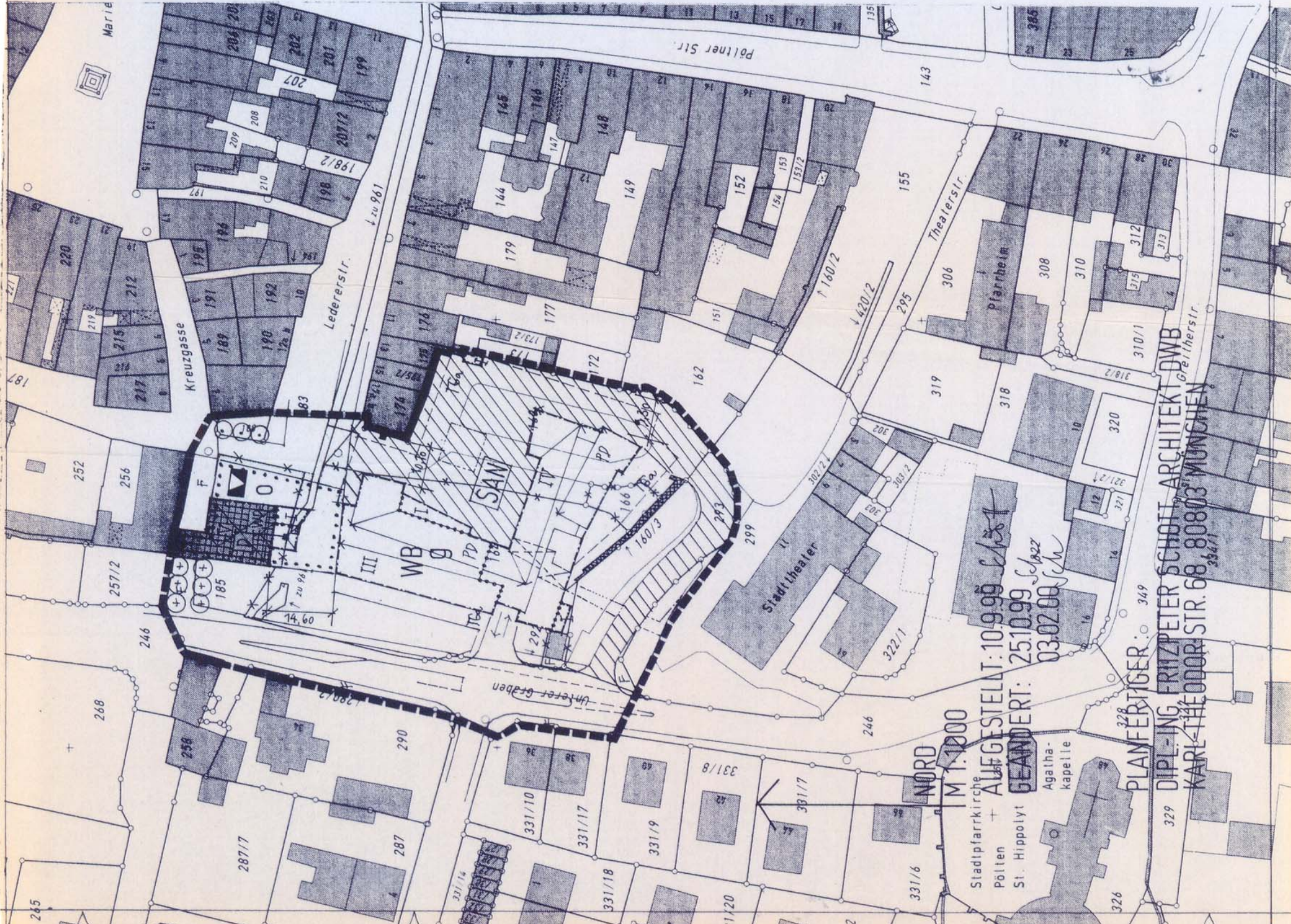




Die Stadt Weilheim i. OB erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzVO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG:

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- WB** Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
- WB** Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke (Musikschule)

2. Maß der baulichen Nutzung

- I** 1 Vollgeschloß als Höchstgrenze
- III** 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Dachgeschosßausbau möglich nach BayBO
- IV** 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Dachgeschosßausbau möglich nach BayBO
- V** 5 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Dachgeschosßausbau möglich nach BayBO

3. Bauweise, Baulinien und Baudenkmäler

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- Baulinie

4. Verkehrsflächen

- ///** öffentliche Verkehrsflächen
- ///** verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 Abs. 4a StVO
- F** öffentliche Verkehrsfläche Fußgänger
- Straßenbegrenzungslinie

5. Dachformen

- WD** Walmdach
- PD** Pultdach
- ← →** verbindliche Hauptfirstrichtung

6. Grünflächen und Anpflanzungen

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen

7. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- TGa** Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
- ← →** Tiefgarage
- Ein-/Ausfahrt** Tiefgarage
- SAN** Formlich festgelegtes Sanierungsgebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 10,10** Maßangabe in Metern, z.B. 10,10 m

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- 56/4** bestehende Flurstücksnummer z.B. 56/4
- Durchgang
- Denkmalschutz Einzelobjekt
- Baudenkmal Stadtmauer

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Besonderes Wohngebiet" (WB) nach § 4a BauNVO und als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke (Musikschule) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4a (3) Ziff. 1 werden zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Hauptgebäude

Die fertige Fußbodenoberkante im EG Musikschule wird mit 561,10 m u.N.N. festgelegt. In den übrigen Bereichen wird die fertige Fußbodenoberkante EG auf 561,80 m u.N.N. festgelegt. Die Oberkante des Firstes für den Baukörper parallel zum Unteren Graben darf höchstens auf 576,00 m u.N.N. liegen.

4. Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i. OB. Für Neubauten wird abweichend davon vorgeschrieben, daß alle erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen sind. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baulinien oder in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Dachgestaltung

Dächer über Hauptgebäuden sind als Walmdächer oder als Pultdächer auszubilden. Die Dachflächen geneigter Dächer sind mit roten Ton- oder Betonpfannen einzudecken. Für Randstreifen der Hauptdächer an der Traufe ist Blechdeckung zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend. Dachgäuben sind mit Ausnahme des Musikschulgebäudes unzulässig. Zwerggiebel (Dachhaus) in der Flucht der Außenwand und Zwerchhäuser (Wiederkehren) sind nicht zulässig. Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone und Dachabschnitte sind unzulässig. Bestehende Dachaufbauten werden von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

6. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Putz- oder Glasfassaden auszubilden. Zierputze sind unzulässig.

Die Verwendung von Naturstein im Sockelbereich, sowie von metallenen Bauelementen ist möglich. Die Verwendung von Kunststoffen, zementgebundenen Platten, Ornamentsteinen, Glasbausteinen oder sonstigen, das Stadtbild verunstaltenden Materialien ist unzulässig.

Fenster, Fenstertüren und Hauseingangstüren müssen in Größe, Maßverhältnissen und äußerer Gestaltung dem Maßstab des Gesamtbauwertes angepaßt werden.

7. Einfriedungen

An den Grenzen der Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind keinerlei Einfriedungen zulässig.

8. Nebenanlagen

Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie das Aufstellen von Wohnwagen im Freien ist unzulässig. Bestehende Einrichtungen sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

9. Freiflächengestaltung

Es ist zu beachten, daß sowohl die Versickerung von Niederschlagswasser, als auch das Einleiten des Niederschlagswassers in ein Oberflächenwasser, einer behördlichen Genehmigung bedürfen.

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 Beerensäugern sowie von Ziergehölzen wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Lichtgräben sind unzulässig.

Die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten. Bei der Bekanntmachung des BStMI vom 22.6.1976, betr. "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" MBl Nr. 21 vom 22.7.1976 wird hingewiesen, insbesondere bei der Bepflanzung von Spielplätzen. Die Euro-Norm DIN 18034 "Planung und Anlage von Spielräumen" ist einzuhalten.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Schneelast ist mit 1,05 kN / qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen. Kabelverleitschranken sind vorderfrontbündig mit den Haupt- oder Nebengebäuden aufzustellen.

Müllbehälter sind in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Eventuell erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden im Rahmen des Einzelbaugesuches geprüft. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist die Satzung über Werbeanlagen und Markisen der Stadt Weilheim i. OB vom 16.3.1989 anzuwenden. Die ehem. Frontfeste (Musikschule) ist als Einzelobjekt unter Denkmalschutz gestellt. Hier gelten zusätzlich die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

**STADT WEILHEIM i. OB
BEBAUUNGSPLAN**

**M 1 : 1000
"ALTSTADT V"**

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 Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.02.2000, bis 16.03.2000, im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i. OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.03.2000 Nr. 0 27/2000 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 05.04.2000 im Rathaus gem. § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan wurde am 05.04.2000 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

