BEBAUUNGSPLAN MÜNCHNERSTRASSE OST, WEILHEIM

PRÄAMBEL

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

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

MI „Mischgebiet"

2. Maß der baulichen Nutzung

I höchstmögliche Anzahl der Vollgeschosse, hier 1 Vollgeschoß

II höchstmögliche Anzahl der Vollgeschosse, hier 2 Vollgeschosse

U Untergeschoß, jedoch kein Vollgeschoß

D Dachgeschoßausbau möglich nach BayBO, kein Vollgeschoß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze

O offene Bauweise

⟷ verbindliche Firstrichtung des Satteldaches

Baugrenze (blau)

Stützmauer, sichtbare Wandflächen sind zu begrünen

4. Verkehrsflächen

nur Einfahrt

nur Ausfahrt

6 m Maßzahlen, z.B. 6 m

ST Flächen für nicht überdachte Stellplätze

Ga Flächen für Garagen

2. VÄ TG Flächen für Tiefgaragen

Geh- und Fahrtrecht zu Gunsten von Fl.Nr. 2738

Straßenbegrenzungslinie (grün)

2. VÄ Rampe

öffentliche Verkehrsflächen

F öffentlicher Fußweg

5. Grünflächen, Anpflanzungen u. sonstige Flächen

LW landwirtschaftliche Nutzfläche

anzupflanzende Bäume

bestehende Bäume, zu erhalten

LWS Lärmschutzwall

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

2738/2 Flurstücknummer, z.B. 2738/2

vorgeschlagener Baukörper

bestehende Baukörper

vorhandene Grundstücksgrenzen

A Bezeichnung der Baukörper nach C.1.; z.B. A

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Flächen werden nach § 6 Bau NVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
Die nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen für Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausdrücklich ausgeschlossen.
In den Gebäuden A + B wird ausschließlich gewerbliche Nutzung festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Ausweisung der Baugrenzen, Anzahl der Geschosse und die nachfolgenden Festsetzungen.

3. Bauweise

Offene Bauweise.

4. Baugestaltung

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	siehe Planeintrag; im übrigen 27° - 35°
Dachaufbauten:	Es sind unzulässig: Widerkehr, Dacheinschnitte, Quergiebel, Dachhäuser. Dachgauben sind bei einer Neigung von 35° als Satteldachgaube zulässig. Außenbreite max. 1,35 m, Höhe max. 1,50 m von traufseitiger Dachfläche bis Dachknick. Dachgaubenfirst muß mindestens 50 cm unter Gebäudedachfirst liegen. Je Hausdachhälfte sind max. 2 Dachgauben zulässig.
Höhenlage der Gebäude:	Bei Baubeginn hat eine Schnurgerüstabnahme zu erfolgen.
Fassaden:	als Putzfassaden. Für Einzelbauteile ist eine Verwendung von Sichtbeton, Holz, Metall zulässig. Die Verwendung von Kunststoffplatten, Strohmatten, Ornamentsteinen, Plastikfolien ist unzulässig.

5. KFZ-Stellplätze, Garagen

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenze und hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Tiefgaragen dürfen einschließlich zu bepflanzender Aufschüttung nicht über OK derzeitig vorhandenem Gelände herausragen.

Die Tiefgaragenrampe ist mit Überdachung auszuführen, schallabsorbierende Seitenverkleidung und Tor in TG-Ebene.

KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.

6. Nebenanlagen

Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige und gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.

Das Aufstellen von Wohnwagen ist untersagt.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit max. 1 m Höhe, als Maschendraht hinterpflanzt, erlaubt.
Bestehende Anlagen sind hiervon nicht betroffen.

D) FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

1. Grundstücksflächen, die nicht bebaut werden und die nicht als Stellplatz festgesetzt sind bzw. nicht als Zugänge und Zufahrten benötigt werden, müssen gärtnerisch angelegt werden.

2. Alle Freiflächen sollen als biologisch aktive Flächen angelegt werden (z.B. Kiesdecken, Pflasterfugensteine, Schotterrasen, Pflanzflächen u.a.). Die Befestigung (Versiegelung) ist auf ein unumgänglich notwendiges Maß zu begrenzen.

3. Alle Verkehrsflächen sind als unversiegelte Fläche auszubilden in Form von Pflasterflächen mit breiter Fuge, wasserdurchlässigem Betonstein, Rasenfugenpflaster bzw. Rasengittersteine, usw. Die Bodenbeläge müssen eine Wasserdurchlässigkeit von mindestens 50 % haben.

4. Die Überdeckungen der Tiefgaragen, soweit keine Verkehrsfläche, sind als Grün- bzw. Pflanzflächen auszuführen.

5. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern. Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, daß eine gebündelte Versickerung vermieden wird.

6. Für die durch Planzeichen im Standort festgesetzten Bäume sind folgende Arten zulässig:

6.1 Baumartenliste (Auswahl)

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Sand- oder Weißbirke
Juglans regia	-	Walnußbaum
Populus tremula	-	Zitterpappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeerbaum
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

6.2 Zu pflanzen sind Hochstammsorten. Der Stammumfang muß bei der Pflanzung 12 - 14 cm - gemessen in 1 m Höhe vom natürlichen Gelände - betragen.

7. Es können auch wahlweise Obstbaum-Hochstämme folg. Arten und Sorten gepflanzt werden:

7.1 Rheinischer Bohnapfel
Wettringer Traubenapfel
Oberösterreicher Weinbirne

8. Für die Pflanzung von Sträuchern sind folgende Arten zulässig: (Mindestpflanzgröße 60 cm. Pflanzabstand maximal 1,0 x 1,0 m.)

8.1

Acer campestre	-	Feldahorn
Amelanchier laevis	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rosa cania	-	Hundsrose
Symphoricarpos chen.	-	Schneebeere
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball
Spiraea arguta	-	Brautspiere
Spiraea vanhouttei	-	Prachtspiere
Stephanandra incisa	-	Kranzspiere

9. Nicht zulässige Bepflanzung:

Die Anpflanzung von Thujenhecken ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
Ebenso sind Gehölze mit landschaftsfremdem Wuchs, z.B. Säulen- und Hängeformen, nicht zulässig.

10. Nach Art. 89 Abs. Nr. 17 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu einer Million DM belegt werden wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die grünordnerischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

E) HINWEISE DURCH TEXT FÜR GRÜNORDNUNG

1. Für Grünflächen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit dem Baugesuch einzureichen. Die Anlagen sind nach diesem Plan zu bepflanzen.

2. Die Garten- und Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu begrünen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

3. Um eine möglichst artenreiche, bunte Eingrünung an den Rändern des Baugebietes und zur Nachbarschaft hin zu erreichen wird empfohlen, immer mehrere der hier vorgeschlagenen Gehölzarten in bunter Mischung zu verwenden.

4. Die im Plan dargestellten Bäume und Pflanzflächen stellen die Mindestbegrünung dar.

F) HINWEISE DURCH TEXT

Schneelast ist mit 1,06 KN/qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen.
Kabel-Verteilerschränke (AW) sind vorderfrontbündig mit den Grundstücksgrenzen aufzustellen.
Bei den gewerblich genutzten Gebäuden ist die Schallimmission im Einzelbaugesuch nachzuweisen.

G) 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 ist 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 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 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 01.12.1999 bis 03.01.2000 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i. OB, 11.01.2000
Klaus Rawe
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i. OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.01.2000 Nr. 06/00 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i. OB, 28.01.2000
Klaus Rawe
1. Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau zur Kenntnis gebracht.

Weilheim i.OB, 31.01.2000
Klaus Rawe
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 05.02.00 im Rathaus gem. § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan wurde am 05.02.00 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Weilheim i.OB, 07.02.2000
Klaus Rawe
1. Bürgermeister

W E I L H E I M
"Münchner Straße Ost"

BEBAUUNGSPLAN
DER STADT WEILHEIM FÜR DAS GEBIET
MÜNCHNERSTRASSE - OST

Genehmigte Fassung

Stand 30.10.1999
20.01.2000

A.NR. 9703
Z.NR. 1
30.10.1999
20.01.2000

Planfertiger:

Dipl.Ing. Michael Chowanetz
Architekt
Kaltenmoserstr. 38
82362 Weilheim