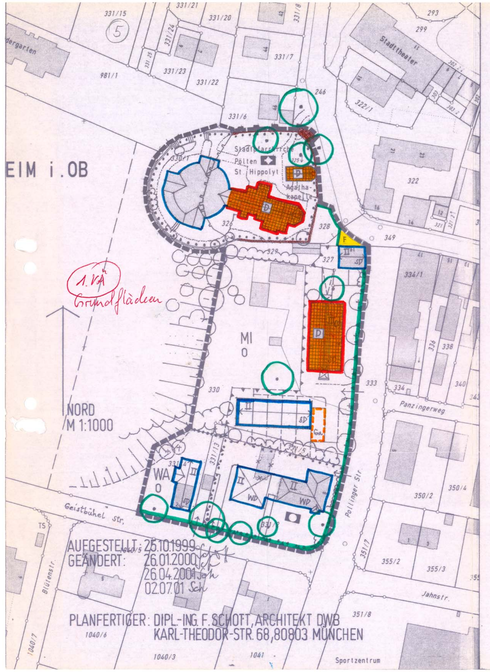

Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) und der Planzeichenverordnung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

SATZUNG:

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Kirche
- MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- II — 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, Dachgeschoßausbau möglich nach BayBO, jedoch nicht als Vollgeschoß
- III (s) — 3 Vollgeschoße als Höchstgrenze, davon 1 Vollgeschoß im Dachgeschoß

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche Fußgänger
- Straßenbegrenzungslinie

5. Dachformen

- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- verbindliche Hauptfirstrichtung

6. Grünflächen und Anpflanzungen

- Bäume zu pflanzen gem. Vorschläge Pkt. C.9, keine Standortfestsetzung
- Baumbestand, zwingend zu erhalten (siehe Pkt.C 9)
- Maßangabe siehe Grünordnungsplan

7. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
- Ga — Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe Pkt.C 10).

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- 328 — bestehende Flurstücksnummer z.B. 328
- Zufahrt Garage / Grundstück
- D — Denkmalschutz Einzelobjekt
- Baudenkmal Friedhofsmauer
- Böschung

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Flächen für den Gemeinbedarf" - Kirche und öffentliche Verwaltung (Staatl. Hochbauamt) -, als "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO und als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Nutzungen nach § 4 (3) und nach § 6 Pkt.6, 7 und 8 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 im Eingangsbereich darf max. 0,45 m über dem Niveau der Erschließungsfläche im Bereich des Gebäudes liegen. Wenn an bestehende Gebäude angebaut wird, kann auch die Fußbodenoberkante des bestehenden Gebäudes im Anbau übernommen werden.
Folgende Wandhöhen dürfen nicht überschritten werden:
Bei II: max.6,5 m
Bei II(s): max.6,5 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.

4. Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB.
Garagen sind - soweit angegeben - nur innerhalb der Baugrenzen oder in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Dachgestaltung

Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Satteldächer oder als Walmdächer gem.Planzeichen auszubilden. Für Zwischenbauten und Anbauten sind auch Flachdächer oder Pultdächer zulässig.
Als Dachneigung bei Neubauten wird vorgeschrieben:
bei II: 15°- 35°
bei II(s): 40°- 45°

Die Dachflächen geneigter Dächer sind mit roten Ton- oder Betonpfannen einzudecken.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend.
Dachgauben sind nur zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 35° als Schleppgauben.
Außenbreite der Einzelgaube: max. 1,50 m
Höhe der Einzelgaube bis zur Traufe: max. 1,65 m (Vorderansicht)
Abstand zwischen den Gauben: mind. 1,00 m
Der Dachansatz von Schleppgauben muß mind. 1,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mind. 1,5 m betragen.
Die Gesamtbreite der Gauben darf max.30% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.
Zwerchgiebel (Dachhaus) in der Flucht der Außenwand und Zwerchhäuser (Wiederkehren) sind nicht zulässig.
Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Bestehende Dachaufbauten werden von diesen Festsetzungen nicht betroffen.
Erker sind auch außerhalb der Baulinien / Baugrenzen ab dem 1.OG mit einer Tiefe von max. 0,80 m und einer Breite von max.2,0 m zulässig, soweit kein Grenzüberbau erfolgt.
Pro Fassadenseite ist max. ein Erker zulässig.

6. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Putz- oder Glasfassaden auszubilden. Zierputze sind unzulässig.
Die Verwendung von Naturstein im Sockelbereich ist möglich.
Die Verwendung von Kunststoffen, metallenen oder 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 Gesamtbauwerkes angepaßt werden.

7. Einfriedungen

An den Grenzen der Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hainchelzäune oder Hecken, ohne Sockel, mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Zäune aus verzinktem Maschendraht zulässig, max. Höhe 1,0 m, keine Sockel.
Bestehende Anlagen sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

8. Nebenanlagen

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

9. Freiflächengestaltung

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundsteinpflaster auszubilden gem. Empfehlungen des BSIMI / BSIMELF Mabl Nr. 10/1985.
Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Grundstücksflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe oder Flüssigkeiten umgeschlagen und keine Kraftfahrzeuge repariert, gewartet oder gepflegt werden, soll nicht gesammelt und in Kanäle eingeleitet werden, sondern über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt werden.
Es ist zu beachten, daß sowohl die Versickerung von Niederschlagswasser, als auch das Einleiten des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer, einer behördlichen Genehmigung bedürfen.
Lichtgräben sind unzulässig. Vor Gebäuden mit II kann jedoch für einzelne Räume im UG das Gelände abgegraben werden. Dabei ist sicherzustellen, daß das Untergeschoß kein Vollgeschoß wird.
Die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Auf die Bekanntmachung des BSIMI 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. Die Euro-Norm DIN 18034 "Planung und Anlage von Spielräumen" ist einzuhalten.

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

sowie sämtliche Obstbaumhalb- oder Hochstämme und Nußbäume.

Die zu erhaltenden Bäume werden gem.§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB, Art.91 Abs.1 Nr.3 BayBO als erhaltenswert festgesetzt.
Nach Art.89 Abs.1 Nr.17 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 1 Mio DM belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den zu erhaltenden Baumbestand beschädigt oder zerstört.
Hinweis: Die Beschreibung der erhaltenswerten Bäume (Art, Größe, Kronendurchmesser und Stammdurchmesser) kann der Begründung entnommen werden.

10. Schallschutz

Bei dem östlichsten Reihenhaus müssen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer u.ä.) mind. ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Norden oder Süden besitzen.
Auf den Grundstücken Fl.Nr.327 und 331/2 sind bei Um- oder Erweiterungsbaumaßnahmen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder- und Schlafzimmer, Wohn- und Büroräume)
- mittels vorgebauter Wintergärten, die auf ihrer Westseite eine Lüftungsmöglichkeit besitzen, zu schützen oder
- nach Westen zu orientieren.
Sofern dies nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.
Für das denkmalgeschützte Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr.330 sind die Schallschutzprobleme im Benehmen mit dem Denkmalschutz zu lösen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Schneelast ist mit 1,06 kN / qm, bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen.
Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig mit der Gehsteighinterkante aufzustellen.
Bei Neubauvorhaben ist zu den Eingabeplänen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist die Werbesatzung der Stadt Weilheim i.OB zu beachten.
Müllbehälter sind in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.
Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten.
Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß sich im Planungsbereich denkmalpflegerisch relevante Bodendenkmäler befinden. Dies ist bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

(147)

STADT WEILHEIM i.OB — M 1 : 1000
BEBAUUNGSPLAN — "SÜDL. DER PÖLTNER KIRCHE"

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 Genehmigungsbescheides - 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 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 30.04.01 bis 01.06.01 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Weilheim i.OB, 06.06.2001
Klaus Rawe, 1.Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 28.06.01 Nr. S.S31.03 den Bebauungsplan gem.§ 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Weilheim i.OB, 02.07.2001
Klaus Rawe, 1.Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 12.07.2001 im Rathaus gem. § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan wurde am 12.07.2001 durch Amtsblatt bekanntgemacht.
Weilheim i.OB, 10.07.2001
Klaus Rawe, 1.Bürgermeister

Genehmigte Fassung

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