Bebauungsplan

für das Gebiet zwischen

Schießstattweg ,Schützenstraße ,Straße am Öferl u. Bahnlinie München-GAP.

M. 1 : 500

NORDEN

Weilheim den 31.07.2003

geändert/ergänzt am:

Planung : Architekturbüro Rolf Zaska
Get Waltzacker
82362 Weilheim

Bebauungsplan

für das Gebiet zwischen

Schießstattweg ,Schützenstraße ,Straße am Öferl u. Bahnlinie München - GAP.

Die Stadt Weilheim i. OB erlässt aufgrund des § 2, Abs. 1, §§ 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:

1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baulinie
- Baugrenze
- Private Verkehrsflächen
- Private Grünflächen
- Rampe Tiefgarage überdacht
- Rampe Tiefgarage überdacht, mit getrennter Ein -u. Ausfahrt
- 50 Sichtdreieck z.B. 50 m Länge
- Firstrichtung
- 5,5 Maßzahl in Meter,z.B. 5,5 m
- Geplante Böschung
- II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze , z.B. Zwei
- (II) Zahl der Vollgeschoße zwingend , z.B. Zwei
- PH Penthouse
- GO 1 Schallschutzbereich z.B.Bereich 1 (siehe 3.8)
- MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- A Teilbereiche unterschiedlicher Festsetzungen z.B.Teilbereich A
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- o/g Offene - oder geschlossene Bauweise
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- FOK 602.00 Festgesetzte Höhenkote = Fertiger Fußboden EG, z.B. 558,00 M ü. NN = Kote +- 0.00
- OK GEL.MEV. 597.82 Festgesetzte Höhenkote = Fertige OK Gelände, z.B. 597,82 M ü. NN = Kote - 0.18
- Zu erhaltender Baumbestand z.B. Baum Nr. 1
- WD Walmdachdach
- FD Flachdach
- SD Satteldach

2.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für abzubrechende Gebäude
- Bestehende Wohn-u. Nebengebäude
- Vorschlag für geplanten Baukörper
- 894/2 Bestehende Flurnummer,z.B. 894/2
- PF Vorschlag für private Fusswege
- STP Vorschlag Flächen für Private Stellplätze
- 22 Bestehende Hausnummer z.B. Nr. 22
- Vorschlag für Ein - und Ausfahrten
- Vorgeschlagene Baumbepflanzung ohne Standortbestimmung
- Bestehende überbaute Durchfahrt
- OK GEL. 12.40 = 557.35 NN Höhenkote Bestand = OK, vorh. Gelände , z.B. - 0.45 = 557,35 M über NN
- OK G.ST. 12.40 = 559.04 NN Höhenkote Bestand = OK, vorh. Gelsteig ,z.B.+0.64 = 559,04 M über NN
- FOK 559.Bestand 1.84 = 559.84 NN Höhenkote Bestand = OK, vorh. Fußboden EG ,z.B.+1.84 = 559,84 M über NN
- Vorschlag für privaten Kinderspiel- u. Begegnungsplatz gemäß DIN 18034 ohne Standortfestsetzung .

3.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Das Bauland ist als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt ,Nutzungsarten gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 6 (Gartenbaubetriebe),Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO , sind nicht zugelassen. Ausnahmen nach §6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Anzahl der Vollgeschoße , sowie durch die maximal festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) -siehe Festsetzungen 3.5.

3.3 Bauweise

3.3.1 Im Baugebiet werden die Teilbereiche A und D in geschlossener Bauweise (g) , der Teilbereich B in offener oder geschlossener Bauweise (o/g) und der Teilbereich C in offener Bauweise (o) festgesetzt.

3.3.2 Die überbaubaren Grundflächen ergeben sich durch Baulinien oder Baugrenzen .Soweit Baulinien auf vorhandenen Grundstücksgrenzen verlaufen,ist Grenzbebauung festgesetzt.

3.3.3 Die Giebelseiten (Schmalseiten) der Gebäude darf die max. festgesetzte Breite von 12,5 m nicht überschreiten. Gebäude-vorsprünge,innerhalb der Baugrenzen,an den Traufseiten (Längsseiten) bleiben dabei unberücksichtigt, sofern diese mind. 2,0 m von der Giebelaußenkante abgesetzt sind.

3.4 Gestaltung der Gebäude und Gebäudehöhen

3.4.1 Die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß, ergibt sich aus den, im B-Plan festgesetzten Höhenkoten. Das Gelände ist mindestens auf die Höhe der Randsteinhinterkante aufzufüllen.

3.4.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit ,Ziegel- oder Betondachplatten einzudecken. Die Dachflächen der Hauptgebäude bis 10 Grad Dachneigung (Penthouses),können auch in zulässiger Blecheindeckung ausgeführt werden (siehe 3.5 Einzelfestsetzungen Teilbereich B).

3.4.3 Balkone :
Die Gesamtlänge der Balkone im Norden u. Osten darf je Geschoß nicht mehr als 33% der jeweiligen Gebäudewandbreite betragen.
Die Gesamtlänge der Balkone im Westen u. Süden darf je Geschoß nicht mehr als 46% der jeweiligen Gebäudewandbreite betragen.
Die Gesamtlänge der Balkone im Westen u. Süden des Penthouses darf nicht mehr als 40% der jeweiligen Gebäudewandbreite des darunterliegenden Geschoßes betragen.

3.4.4 Dachgauben sind nur zulässig bei einer Dachneigung von mindestens 35 Grad. Die Gauben dürfen als Einzelgauben mit einer max. Breite von 1,50 m, einer max. Höhe von 2,00 m (UK. Gaube bis OK. First), ausgeführt werden.

Die Firstlinie von Gauben muß mindestens 1,00 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone und Dachreinschnitte sind unzulässig.

3.4.5 Zwerchgiebel in der Flucht von Außenwänden sind unzulässig.

Zwerchhäuser (Wiederkehren) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise darf die Baulinie für Balkone und Erker um 50 cm überschritten werden.

Die Firstlinie von Zwerchhäusern muß mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

Die Gesamtbreite der Gauben darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

3.5 Einzelfestsetzungen für Teilbereiche

Teilbereich A
- II WD — Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8; Grundflächenzahl (GRZ) Hauptgebäude = 0,55; Walmdach 35 bis 40 Grad Dachneigung
- I WD — Walmdach 35 bis 40 Grad Dachneigung. Kniestock ist auf max. 1,30 m Höhe, gemessen von OK Rohdecke DG bis UK Sparren, in der Flucht der Außenwand zu bemessen.
- I FD — Flachdach

Teilbereich B
- II WD — Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,2; Grundflächenzahl (GRZ) Hauptgebäude = 0,55; Walmdächer 10 -15 Grad Dachneigung. Kein Kniestock und keine Dachgauben zulässig.
- (V) PH — Das oberste Vollgeschoß ist als Penthouse auszuführen . Die Grundfläche des Penthouses darf maximal 75 % des darunterliegenden Geschoßes betragen. Der Rücksprung zur Außenkante des darunterliegenden Geschosses muß bei 90% der Außenwandansichtsfläche des Penthouses mindestens eine Tiefe von 1,50 m betragen. Die max. zulässige GFZ darf durch in das Gebäude eingezogene Loggien um max. 5 % überschritten werden.
- I FD/SD — Flachdach oder Satteldach

Teilbereich C
- (II) WD/SD — Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,0; Grundflächenzahl (GRZ) Hauptgebäude = 0,55; Satteldächer 27 - 35 Grad Dachneigung. Kein Kniestock über dem 3.OG zulässig.
- I FD — Flachdach

Teilbereich D
- (II) SD — Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,0; Grundflächenzahl (GRZ) Hauptgebäude = 0,55; Satteldach 30 - 35 Grad Dachneigung. Kein Kniestock zulässig.
- II WD/SD — Satteldach 30 - 35 Grad Dachneigung. Kein Kniestock zulässig.
- I FD — Flachdach.

3.6 Stellplätze

3.6.1 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim in der jeweils gültigen Fassung.

3.6.2 Stellplätze müssen mindestens 5,00 m tief sein. die Beläge sind wasserdurchlässig auszuführen.

3.7 Tiefgaragen

3.7.1 Die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim in der jeweils gültigen Fassung.
Die Errichtung der Tiefgaragen ist als unterirdischer Baukörper , auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.7.2 Tiefgaragen sind, je nach Planzeichen , Größe und Anforderung, mit einer gemeinsamen oder getrennten Ein- und Ausfahrtsrampe zu versehen. Die Ein -und Ausfahrten (zB. TG) sind so zu gestalten , daß eine ausreichende Einsicht auf den querenden Fußgängerverkehr besteht.
Zufahrten und Treppenabgänge zu den Tiefgaragen sind mit Überdachungen zu versehen. Die Tiefgaragen - rampen sind allseitig zu umbauen und an der innenseite schallabsorbierend zu verkleiden.
Tore und Schließanlagen sind im Untergeschoß anzuordnen.

3.8 Technischer Umweltschutz

3.8.1 Schallschutzmaßnahmen entlang der Schützenstraße (GO 1) :
Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder -, Schlaf - und Wohnräume) sind so zu errichten , dass sie :

- mindestens ein zum Lüften geeignetes , stehendes Fenster an der nördlichen Gebäudeseite haben, oder
- durch einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten ,bzw. Laubengang belüftet werden können ,oder
- eine schallgedämmte Belüftungseinrichtung aufweisen.

3.8.2 Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie München - Garmisch-Partenkirchen (GO 2) :
Schlafräume sind so zu errichten , dass sie :

- mindestens ein zum Lüften geeignetes , stehendes Fenster an der westlichen ,nördlichen oder südlichen Gebäudeseite haben, oder
- durch einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten ,bzw. Laubengang belüftet werden können ,oder
- eine schallgedämmte Belüftungseinrichtung aufweisen.

4.0 GRÜNORDNUNG

4.1 Der Baumbestandsplan des Landschaftsarchitekten BDLA Dipl.Ing.Joseph Wurm vom 03.04.2002 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die zu erhaltenden Bäume werden gemäß §9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB,Art. 91 Abs.1 Nr.3 BayBO als erhaltenswert festgesetzt.

Nach § 213, Abs.1 Nr.3 BBauG kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den zu erhaltenden Baumbestand beschädigt oder zerstört.

Hinweis: Die Beschreibung der erhaltenswerten Bäume (Art ,Größe,Kronendurchmesser und Stammumfang) kann der Begründung entnommen werden.

4.2 Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind wasserdurchlässig auszubilden gemäß Empfehlung BstBl / BSt MELF Mabl Nr.10/1985.

Auf den Tiefgaragen ist eine ausreichende Vegetationsschicht einzuplanen.

Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, gemäß Pflanzlistenvorschlag.

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 nach Bezugsfertigkeit als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Lichtgräben sind unzulässig.

Auf die Bekanntmachungen des BstBl vom 22.06.1976 , betreffend "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" Mapl.Nr.21 vom 22.07.1976 wird hingewiesen , insbesondere bei der Bepflanzung von Spielplätzen.

Die Euro-Norm DIN 18034 "Planung und Anlage von Spielräumen" ist einzuhalten.

Pflanzlistenvorschlag für standortgytische Laubbäume:

Acer campestris	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Betula pendula	-	Sand-oder Weißbirke
Carpinis betulus	-	Hain-oder Weißbuche
Prunus serotina	-	spätte Traubenkirsche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

4.3 Abstand und Art der Bepflanzung zu den Bahnanlagen , ist so zu wählen , daß bei Windbruch keine Bäume in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. (Endwuchshöhe und Sicherheitszuschlag 2,50 m).

5.0 HINWEISE DURCH TEXT

5.1. Bei der Bemessung der Dachkonstruktion ist eine Schneelast von 106 KP/m2 zu Grunde zu legen, bezogen auf die waagrechte Grundrißfläche.

5.2. Stromverteilerschränke sollen mit der Vorderkante bündig zur Gehsteighinterkante aufzustellen.

5.3 Mit dem Baugesuch soll ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden.

5.4 Das Baugebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich.
In jedem Fall wird empfohlen , die Keller der Gebäude und die Tiefgaragen in wasserdichter Bauweise auszuführen.

5.5 Die Festsetzung des Bebauungsplanes gelten nicht für bestehende Anlagen, sofern diese nicht geändert werden.

5.6 Die Pflanzung von fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide,Buche,Ulme,Zeder 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 unerwünscht.

5.7 Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen wird hingewiesen.

5.8 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen oder den versiegelten Grundstücksflächen soll möglichst breitflächig und oberflächennah versickert werden.
Durch die umfangreichen unterirdischen Bauwerke und die oberflächige Versiegelung ist dies nur bedingt möglich .
Das anfallende Niederschlagswasser ist deshalb für diese Bereiche , einer punktuellen oder linienförmigen Versickerung über Sickerschächte oder Rigolen o.ä. zuzuführen.
Hierzu wird auf die " Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser " (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und auf die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) hingewiesen.

148

Sonstige Fassung

6.0 VERFAHRENSHINWEISE

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - wie die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und 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 7 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.06.03 bis 21.07.03 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i.OB, 22.07.2003

Die Stadt Weilheim i. OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.07.03 Nr. 6.55/03 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB samt Begründung als Satzung beschlossen.

Weilheim i. OB, 28.07.2003

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

Weilheim i. OB, 31.07.2003

Der Bebauungsplan wird samt Begründung ab 2005.03 im Rathaus gem. § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim i. OB, 31.07.2003

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB.