



**Bebauungsplan "Südlich der Waisenhausstraße"**

Die Stadt Weilheim i. OB erläßt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1.0 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 WA allgemeines Wohngebiet
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 I 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze
- 2.2 II 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, Dachgeschoßausbau nach BayBO möglich, jedoch nicht als Vollgeschoß.
- 2.3 III 3 Vollgeschoße als Höchstgrenze,
- 2.4 0.29 Grundflächenzahl für Hauptgebäude (die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2, 3 BauNVO genannten Flächen sind nicht mitzurechnen)

**3.0 Bauweise, Baugrenze**

- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2 - - - - - Baugrenze
- 3.3 - - - - - Baulinie

**4.0 Dachform**

- 4.1 SD Satteldach
- 4.2 ZD Zeltdach
- 4.3 WD Walmdach
- 4.4 MD Mansarddach
- 4.5 ↔ verbindliche Hauptfirstrichtung
- 4.6 ↕ variable Hauptfirstrichtung

**5.0 Verkehrsflächen**

- 5.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- 5.3 öffentliche Stellplätze
- 5.4 Sichtdreieck

**6.0 Grünflächen und Anpflanzungen**

- 6.1 Bäume zu pflanzen gemäß Vorschläge Punkt B. 9 ohne Standortfestsetzung
- 6.2 Bäume Bestand, zu erhalten (mit Nr. lt. Bewertungsliste)

**7.0 Sonstige Festsetzungen**

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 7.2 Zufahrt Garage bzw. Grundstück
- 7.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen
- 7.4 Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 7.5 Kinderspielplatz
- 7.6 Abweichung von den Abstandsflächen Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO finden keine Anwendung
- 8.0 Hinweise durch Planzeichen
- 8.1 bestehende Gebäude
- 8.2 vorgeschlagener Baukörper
- 8.3 bestehende Flurstücksgrenzen
- 8.4 1391 bestehende Flurnummern, z. B. 1391
- 8.5 Bauquartier z. B. A

**B. Festsetzung durch Text**

- 1. Art der baulichen Nutzung / Bauweise  
Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Absatz 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im gesamten Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung  
Das Maß der baulichen Nutzungen wird durch die Zahl der Vollgeschoße gemäß Planzeichen 2., sowie die Höhe baulicher Anlagen nach Ziffer 3 festgesetzt.
- 3. Hauptgebäude  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 sind einzuhalten, außer vor den durch Planzeichen 7.6 gekennzeichneten Außenwänden.  
Die Fußbodenoberkante im Bereich des Erdgeschoßes darf max. 0,20 m über Hinterkante Gehsteig - Achse Grundstücksmitte liegen. Die Wandhöhe der Hauptgebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:  
bei I max. 3,75 m  
bei II max. 6,25 m  
bei III max. H 1 = 6,25 m  
H 2 = 9,00 m  
  
Bei Nebengebäuden und Anbauten mit Puttdach darf die Wandhöhe max. 3,0 m betragen.  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut.  
Die Hauskörperbreite darf im Bauquartier A maximal 12,50 m, im Bauquartier B maximal 11,0 m betragen. Der Bestand wird davon nicht berührt.  
Bei Hauptgebäuden mit Sattel-, Mansard- und Walmdächern muß die Traufseite mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite. Dort wo Zeltäcker festgesetzt sind, ist als Grundform auch ein Quadrat zulässig.

**4. Dachgestaltung**

Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Dächer auszubilden. Aneinandergebauten Nebengebäude sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Als Dachneigung wird vorgeschrieben:

- bei Sattel- und Zeltedächern 25° - 35°
- bei Walmdächern 30° - 42°
- bei Mansardedächern steilere DN 70° - 75°  
flachere DN 30° - 42°

Puttdächer sind nur bei erdgeschoßigen Nebengebäuden und Anbauten zulässig.

Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend.

Die Dachflächen sind mit roten Dachplatten einzudecken. Puttdächer sind auch mit Bleindeckung zulässig.

Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 35° als stehende Gauben zulässig. Negative Gauben und eingeschnittene, hinter der Dachfläche liegende Balkone und Dachhäuser oder Zwerchgiebel in der Flucht der Außenwand sind unzulässig.

Die Gesamtbreite der Gauben darf ein Drittel der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Ansichtsfäche der Einzelgaube (mit Giebel) maximal 2,5 m². Außenbreite der Einzelgaube maximal 1,30 m. Höhe der senkrechten Ansichtsfäche (ohne Giebel) maximal 2,00 m.

Zwerchhäuser (Widerkehren) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwerchhäuser (Widerkehren) sind nur an den Gebäudeelängsseiten zulässig. Länge maximal 1/3 der Traufhöhe, mindestens jedoch 3,0 m. Die Tiefe muß mindestens 0,50 m betragen. Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mindestens 2,0 m betragen. Die Firstlinie muß mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

Bei zusammengebauten Gebäuden ist ein Zwerchhaus (Widerkehre) nur als gemeinsame Lösung an der Grundstücksgrenze zulässig. Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mindestens 2,0 m betragen. Die Dachneigung muß derjenigen des Hauptdaches entsprechen, die Firsthöhe muß mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

**5. Fassadengestaltung**

Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig. Bei massiven Gebäuden muß in der Gesamtansicht verputztes Mauerwerk überwiegen. Balkongeländer sind nur in Holz oder Metall auszuführen und sind mit dem Farbton der Fassade abzustimmen. Fenster, Fenstertüren und Hauseingangstüren müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung mit dem Gesamtbauwerk harmonisieren. Fenster müssen ein stehendes Rechteck bilden. Fenstertüren sind in Höhe und Breite anzupassen.

**6. Garagen und Nebengebäude**

Für die Errichtung der Garagen und Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Aneinandergebauten Grenzgaragen müssen mit einem einheitlichen Dach versehen werden.

Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und innenseitig schallabsorbierend zu verkleiden. Garagentore sind auf der Tiefgaragenebene anzuordnen. Die Einhausungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die offenen Zufahrts- und Stellplatzflächen müssen wasserdurchlässig ausgebildet werden.

**7. Einfriedung**

Für die Grundstücke an der Waisenhaus- / Johann-Dür- / Heimgartenstraße und am Prälatenweg sind als Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen ausschließlich einfache Holzlattenzäune (Hänichelzäune) oder verzinkte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Höhe 1,10 m - Befestigung in Einzelfundamenten. Sockel für Gartenzäune sind unzulässig. Zwischen den Grundstücken sind nur hinterpflanzte, verzinkte Maschendrahtzäune zulässig, maximale Höhe 1,10 m.

**8. Nebenanlagen**

Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie Stellplätze für Wohnwagen ist unzulässig.

**9. Grünordnung**

9.1 Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind wasserdurchlässig auszubilden gemäß Empfehlung BSt MI / BSt MELF Mabl. Nr. 10/1985. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, gemäß Pflanzlistenvorschl. Die Anpflanzungen 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. Auf die Bekanntmachungen des BSt MI vom 22.06.1976, betreffend "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" Mabl. Nr. 21 vom 22.07.1976 wird hingewiesen, insbesondere bei der Bepflanzung von Spielplätzen.

Pflanzlistenvorschl. für standorttypische Laubbäume:

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Betula pendula - Sand- oder Weißbirke
- Carpinus betulus - Hain- oder Weißbuche
- Prunus serotina - späte Traubenkirsche
- Corylus colurna - Bauerhasel
- Fraxinus - Esche
- Quercus - Eiche
- Tilia - Linde

**10. Immissionsschutz**

Zum Schutz der Wohnungen vor den Lärmimmissionen der Waisenhausstraße sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Hauptgebäude sind durch entsprechende Fassadengestaltung (Lärmpuffer) oder Grundrißorientierung so auszubilden, daß für die Wohn- und Schlafräume die immissionsschutzrechtlich vorgeschriebenen Werte nach DIN 18005 nicht überschritten werden.

**C. Hinweise durch Text**

- 1.0 Schneelast ist mit 1,06 KN/m², bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen.
- 2.0 Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.
- 3.0 Verteilerschränke sollen vorderfrontbündig zur Gehsteighinterkante aufgestellt werden.
- 4.0 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 sollen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht verwendet werden.
- 5.0 Die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
- 6.0 Müllbehälter sollen in die Haupt- und Nebengebäude integriert werden.
- 7.0 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen oder den versiegelten Grundstücksflächen soll anstelle von einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte vorrangig möglichst breitflächig und oberflächennah versickert werden.  
Hierzu wird auf die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFrelV) und auf die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) hingewiesen.

**D. Verfahrensmerkmale**

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 sind.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gemäß § 1 Absatz 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 begründet, ist dabei darzulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Weilheim in OB den, 26.06.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 15.05.2002 bis 24.06.2002 im Rathaus öffentlich ausgestellt.  
Markus Loth  
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim in OB hat mit Weilmheim in OB den, 29.07.2002 Beschluß des Stadtrates vom 25.07.2002 Nr. Ö. 78/02 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Markus Loth  
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim in OB. Der Bebauungsplan wird samt Begründung im Rathaus gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Markus Loth  
1. Bürgermeister

Stadt Weilheim i. OB

Bebauungsplan

"Südlich der Waisenhausstraße"

M 1 : 1000

Planfertiger:

Bögl Planungs-GmbH  
Obere Stadt 96  
82362 Weilheim  
Tel. 0881/92481-0

Weilheim, den 22.11.2001  
Geändert am 17.04.2002  
Geändert am 26.07.2002

150

Genehmigte Fassung

