



Stadt Weilheim i. OB

# Bebauungsplan

Planfertiger:  
 Stadtbauamt Weilheim i. OB  
 Admiral-Hipper-Straße 20  
 82362 Weilheim i. OB

Weilheim, 10.04.02  
 geändert: 29.07.02  
 Armutz  
 Armutz

# "ÖSTLICH DES PRÄLATENWEGES"

M 1 : 1000

- Bebauungsplan "Östlich des Prälatenweges"**
- Die Stadt Weilheim i. OB erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung
- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
 1.1 WR reines Wohngebiet
  - 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
 2.1 II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 3.0 Bauweise, Baugrenze  
 3.1 o offene Bauweise  
 3.2 E Baugrenze  
 3.3 nur Einzelhäuser zulässig
  - 4.0 Dachform  
 4.1 SD Satteldach  
 WD Walmdach  
 KWD Krüppelwalmdach
  - 5.0 Verkehrsflächen  
 5.1 öffentliche Verkehrsfläche  
 5.2 Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen  
 5.3 Sichtdreieck
  - 6.0 Grünordnung  
 6.1 Baum Bestand, zu erhalten

- 7.0 Sonstige Festsetzungen  
 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 8.0 Hinweise durch Planzeichen  
 8.1 bestehende Flurstücksgrenzen  
 8.2 aufzuhebende Flurstücksgrenzen  
 8.3 bestehende Flurnummern, z. B. 1378  
 8.4 vorgeschlagene Grundstücksteilung

- B. Festsetzung durch Text**
1. Art der baulichen Nutzung / Bauweise  
 Der Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 3 Absatz 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im gesamten Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
  2. Maß der baulichen Nutzung  
 2.1 Das Maß der baulichen Nutzungen wird durch die im Textteil angegebenen maximal zulässige Grundfläche, durch die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planzeichen 2.1, sowie die Höhe baulicher Anlagen nach Ziffer 3.2 festgesetzt.
  3. Hauptgebäude  
 3.1 Die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude beträgt max. 150 m<sup>2</sup>.  
 Die Abstandsflächen nach Art. 69f BayBO sind einzuhalten.  
 Die Fußbodenebene im Eingangsbereich des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über Hinterkante Gehsteig - Achse Grundstücksmitte - liegen.  
 3.2 Die Firsthöhe darf max. 7,10 m betragen. Als Firsthöhe gilt das Maß, von der Fußbodenebene im Eingangsbereich des Hauptgebäudes bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut am First.  
 Die Hauskörpertiefe (Glebbreite) darf max. 10,50 m betragen.  
 Die Traufseite der Hauptgebäude muß min. 1/4 länger sein als die Glebbreite.

4. Dachgestaltung  
 Dächer über Hauptgebäuden und Garagen sind als gleichseitig geneigte Satteldächer oder Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden; Dachneigung 18°-27°.  
 Auf den ausgewiesenen Grundstücken ist die Errichtung von Wohnhäusern mit Ein- oder Zweigeschoss zulässig. Die Errichtung von Gebäuden mit schräge oder diagonaler Firstrichtung ist nicht zulässig. Der First muß parallel zur längeren Hausseite verlaufen.  
 Die Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagen sind mit roten Dachplatten einzudecken.  
 Dachgauben sind nicht zulässig. Negativ, Gauen und eingeschnitten, hinter der Dachfläche liegende Balkone und Dachhäuser oder Zwerchgebäl in der Flucht der Außenwand sind unzulässig.
5. Fassadengestaltung  
 Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig. Bei massiven Gebäuden muß in der Gesamtsicht verputztes Mauerwerk überwiegen. Balkonbänder sind in Holz oder Metall auszuführen und sind mit dem Faktor der Fassade abzustimmen. Fenster, Fenestüren und Hauseingangstüren müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung mit dem Gesamtmauerwerk harmonisieren. Fenster müssen ein stehendes Rechteck bilden. Fenestüren sind in Höhe und Breite anzupassen.
6. Garagen und Nebengebäude  
 Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim in der jeweils gültigen Fassung.  
 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Aneinandergebäude Grenzgaragen müssen mit einem einheitlichen Dach versehen werden. Fassaden sind zu verputzen. Der Putz ist dem der Hauptgebäude anzupassen. Zulässig sind nur Holztre, Giebelseiten von Garagen und Nebengebäuden können mit Holz verschalt werden.  
 Die offenen Zufahrts- und Stellplatzflächen müssen wasserdurchlässig ausgebildet werden.

7. Einfriedigungen  
 Zwischen den Grundstücken und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur hinterlantzäune aus verzinktem Maschendraht zulässig. Höhe max. 1,00 m, keine Social. Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.
- Nebenanlagen  
 Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie Stellplätze für Wohnwagen ist unzulässig.
8. Grünordnung  
 Befestigte Grundstücksflächen (wie z. B. Garagenzufahrten), sind wasserdurchlässig auszubilden gemäß Empfehlung Bst.MI / BSt.MELF Maßl. Nr. 10/1985.  
 Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbau zu pflanzen, gemäß Pflanzlistenvorschlag.  
 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 der Gebäude als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.  
 Pflanzlistenvorschlag für standorttypische Laubbäume:  
 Acer campestre  
 Acer platanoides  
 Betula pendula  
 Carpinus betulus  
 Prunus padus  
 Corylus colurna  
 Fraxinus  
 Quercus  
 Tilia  
 Feklahorn  
 Spitzahorn  
 Sand- oder Weißbirke  
 Hain- oder Weißbuche  
 Traubeneiche  
 Baumhasel  
 Esche  
 Linde

- 8.0 Sichtreine  
 Sichtreine sind von jeglicher Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten. Kronenansatz bei Bäumen im Sichtdreieck min. 2,0 m über Gelände.
- 7.0 Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz beim Zulagekommen von Bodendenkmälern wird hingewiesen.
- 6.0 Das antiliegende 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 erlaubnissfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfeststellungsverordnung - NWV/FestV) und auf die dazugehörigen technischen Regeln (TREGW) hingewiesen.
- 5.0 Die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
- 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 sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes unerwünscht.  
 Die Pflanzung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
- 3.0 Verteilerränke sind vorderfrontbündig zur Gehsteigkante aufzustellen.
- 2.0 Den Bauamt sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.
- 1.0 Schnellast ist mit 1,06 KN/m<sup>2</sup> bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen.

**Verfahrensvermerke**

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 die Beschlusseinfassung, über den Bescheidantrag und das Genehmigungsverfahren und bzw. Anzeigeverfahrens ist unbeschadet, wenn sich 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 zu untereinander, sind unbeschadet, 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 Absatz 2 BauGB vom 13.02.2002 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Weilheim i. OB, den 17.09.2002

Markus Loh  
 1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i. OB hat mit dem Stadtrat am 30.09.2002 den Bebauungsplan gemäß § 3 Absatz 2 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i. OB, den 30.09.2002

Markus Loh  
 1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i. OB.  
 Der Bebauungsplan wird gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu jedem Mann Einsicht bereitgehalten.

Weilheim i. OB, den 30.09.2002

Markus Loh  
 1. Bürgermeister

152