



Bebauungsplan "Narbonner Ring / Zotzenmühlweg"

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 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.2 WH = 6,50 m maximal zulässige Wandhöhe hier z. B. 6,50 m (gemessen von OK EG FFB entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK EG FFB darf maximal 0,30 m über der OK Mittelachse Erschließungsstraße (gemessen Mitte Grundstück / Mitte Straßenachse) liegen.
- 2.3 GR 105m² + 20m² EG maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude z. B. 105 m² + eingeschossige Erweiterungen bis zu einer Grundfläche von z. B. 20 m² zulässig.
- 3.0 Bauweise, Baugrenze
- 3.1 Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)
- 3.2 Einzelhäuser
- 3.3 Doppelhäuser
- 3.4 Hausgruppen (Reihenhäuser)
- 3.5 offene Bauweise
- 4.0 Dachform
- 4.1 verbindliche Hauptfirstrichtung
- 4.2 SD Satteldach
- 4.3 DN = 18° z. B. Dachneigung 18°

- 5.0 Verkehrsflächen
- 5.1 Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3 verkehrsberuhigte Erschließung
- 5.4 ö. F/R öffentlicher Fuß- und Radweg
- 5.5 p. F privater Fußweg
- 5.6 Sichtdreieck
- 5.7 Flächen für Tiefgaragenrampen (Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und auf der Innenseite schallabsorbierend zu verkleiden. Garagentore sind auf der Tiefgaragenebene anzuordnen.)
- 5.8 GA Flächen für Garagen
- 6.0 Grünflächen
- 6.1 neu zu pflanzende Einzelbäume - ohne Standortfestsetzung
- 6.2 öffentliche Grünfläche
- 7.0 Sonstige Festsetzungen
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 7.2 Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung
- 7.3 Maßzahl in Meter, z. B. 7,0 m
- 7.4 Grundrissorientierte Maßnahmen
- 7.5 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- 7.6 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 8.0 Hinweise durch Planzeichen
- 8.1 aufzuhobende Grundstücksgrenzen
- 8.2 bestehende Grundstücksgrenzen
- 8.3 vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 8.4 vorgeschlagene Baukörper
- 8.5 2153 bestehende Flurnummern, z. B. 2153
- 8.6 Lärmschutzwall, Höhe 3,0 m über Straßenoberkante
- 8.7 A Baugebiet, z. B. A
- 8.8 Baumbestand
- 8.9 Hausnummerierung, z. B. 1

- B. Festsetzung durch Text**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Absatz 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 3 (Anlagen für Verwaltung), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Wandhöhe und die höchstzulässige Grundfläche.
- 3.0 Grundform
- 3.1 Baugebiet A
- Als Grundform für die Hauptgebäude sind Rechtecke oder Quadrate möglich. Rechtecke sind mit Sattel- oder angesetzte Pultdächer auszuführen, die Traufseite muß mindestens 1/4 länger sein als die Giebelseiten.
- Quadratische Grundformen sind mit Zeltdächern auszuführen. Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern 18 - 35°, bei Pultdächern 18 - 24° und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m. Pultdachhäuser mit nur einer Dachfläche sind unzulässig. Pultdächer sind gegeneinander zu versetzen : Dachverhältnis 1 : 3.
- Über das festgesetzte Maß der zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude von maximal 105,0 m² sind eingeschossige Erweiterungen (WH traufseitig max. 2,40 m - siehe 2.2) bis zu einer maximalen Grundfläche von zusätzlich 20,0 m² zulässig.
- 3.2 Baugebiet B
- Als Grundform für die Doppel- und Reihenhäuser ist ein Rechteck zu verwenden.
- Die Giebelbreite der Doppelhäuser darf maximal 11,0 m betragen. Die Gebäudelänge darf 16,0 m nicht überschreiten.
- Die Giebelbreite der Reihenhäuser wird mit 12,0 m zwingend festgesetzt.
- Über das festgesetzte Maß der zulässigen Grundfläche für Doppelhaushälften von 90,0 m² bzw. 75,0 m² für Reihenhäuser sind eingeschossige Anbauten (WH traufseitig max. 2,40 m - siehe 2.2) wie z.B. überdachte Pergolen oder Wintergärten in leichter Holzglas- oder Metallglaskonstruktion bis zu einer maximalen Grundfläche von zusätzlich 12,0 m² zulässig.
- 3.3 Baugebiet C
- Als Grundform für die Reihenhäuser ist ein Rechteck zu verwenden. Die Giebelbreite der Hauptgebäude wird mit max. 12,0 m festgesetzt.
- Im Baugebiet C ist zwingend eine Tiefgarage zu errichten.
- Über das festgesetzte Maß der zulässigen Grundfläche für Reihenhäuser von 75 m² sind eingeschossige Anbauten (WH traufseitig 2,40 m - siehe 2.2) wie z.B. überdachte Pergolen oder Wintergärten in leichter Holzglas- oder Metallglaskonstruktion bis zu einer maximalen Grundfläche von zusätzlich 12 m² zulässig.

- 3.4 Im Baugebiet B und C sind die Doppelhäuser und Reihenhäuser in gleicher Gebäudehöhe- und flucht zu errichten.
- 3.5 Für alle Baugebiete gilt:
- Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Zierputzarten und Glasbausteine sind unzulässig.
- 4.0 Garagen und Stellplätze
- 4.1 Für alle Baugebiete gilt:
- Garagen und Stellplätze sind entsprechend der Satzung der Stadt Weilheim über die Herstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück selbst zu erstellen.
- An der Grenze aneinandergebaute Garagen müssen mit gleicher Dachform und Dachneigung erstellt werden.
- 4.2 Baugebiet A und C:
- Garagen, Nebengebäude und Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Baugebiet B:
- Garagen und private Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5.0 Immissionschutz für Baugebiet A und C
- Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen
- A) Aktive Lärmschutzmaßnahmen**
- Entlang des Narbonner Rings ist zur Abschirmung der Immissionen aus dem Straßenverkehr ein Lärmschutzwall mit 3,0 m Höhe über Straßenoberkante zu errichten.
- B) Passive Lärmschutzmaßnahmen**
- Gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Nov. 1989, Tab. 8 müssen die erforderlichen resultierenden Gesamtschallämm-Maße erf. R' w, res der jeweiligen Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen u.g. Fassaden bei Neubau von Gebäuden mindestens folgenden Wert einhalten:
- Fassaden im Lärmpegelbereich III erf. R' w, res > 35 dB (A)
- Dies betrifft folgende Fassaden:
- Nordwestfassaden von Haus 1 - 14 (1. Baureihe)
 - Nordost- und Südwestfassaden von Haus 1 - 14 bei einem Abstand kleiner 25 m vom Ostrand des Narbonner Rings
 - Nordost- und Südwestfassade von Haus 15
- Fassaden im Lärmpegelbereich VI erf. R' w, res > 40 dB (A)
- Dies betrifft folgende Fassaden:
- Nordwestfassaden von Haus 1 - 14 (1. Baureihe)
 - Nordost- und Südwestfassaden von Haus 1 - 14 bei einem Abstand kleiner 25 m vom Ostrand des Narbonner Rings
 - Nordost- und Südwestfassade von Haus 15
- Die o.g. Fassaden werden durch Geräuschimmissionen beaufschlagt, deren maßgeblicher Außenlärmpegel tags rechnerisch in Höhe von 61 dB (A) oder darüber ausfallen.

- An den u.g. genannten Fassadenabschnitten sind (mit 3 m Schallschutz - wall ausschließlich in den oberen Stockwerken) keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen vorzusehen. Dies ist durch eine geeignete Wohnungsgrundrissorientierung zu gewährleisten.
- Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn
- der Aufenthaltsraum über eine zusätzliche Fensteröffnung an einer nicht kennzeichnenden Fassadenseite belüftet werden kann, oder
 - dem Aufenthaltsraum eine geeignete Wintergartenkonstruktion mit versetzten inneren und äußeren Öffnungsflächen vorgebaut ist, oder
 - der Aufenthaltsraum über andere fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) verfügt, die die Gesamtschalldämmung der Außenhaut nicht wesentlich mindern.
- Folgende Fassadenabschnitte sind davon betroffen:
- Nordwestfassaden von Haus 1 - 15
 - Nordostfassade von Haus 15 (Reihenhausblock, hiervon die 2 westlichsten Gebäude).
- 6.0 Grünordnung
- 6.1 Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrflächen, sind wasserdurchlässig auszubilden gemäß Empfehlung BSt MI / BSt MELF MabI. Nr. 10/1985. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, gemäß Pflanzlistenvorschlag. Die Anpflanzungen von Obstbäumen und Beersträuchern 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" MabI. Nr. 21 vom 22.07.1976 wird hingewiesen, insbesondere bei der Bepflanzung von Spielplätzen.
- Pflanzlistenvorschlag für standorttypische Laubbäume:
- | | |
|------------------|----------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Betula pendula | Sand- oder Weißbirke |
| Carpinus betulus | Hain- oder Weißbuche |
| Prunus padus | frühe Traubenkirsche |
| Corylus colurna | Bauerhasel |
| Fraxinus | Esche |
| Quercus | Eiche |
| Tilia | Linde |
- 6.2 Die Bepflanzung des Lärmschutzwalls entlang des Narbonner Rings hat ausschließlich mit autochthonen Strauchgut zu erfolgen.
- Pflanzlistenvorschlag für autochthone Gehölzarten:
- Sträucher:
- | | |
|---------------------|----------------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Clematis vitalba | Weißer Waldrebe |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweiggrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Daphne mezereum | Seidelbast |
| Euonymus europaeus | Gewöhnliche Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| ssp. communis | Heidewacholder |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera nigra | Schwarze Heckenkirsche |
| Ionixera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus mahaleb | Steinweichsel |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Rosa arvensis | Kriechrose |
| Rosa gallica | Essigrose |
| Rosa majalis | Zimtrose |
| Rosa pendulina | Alpen-Heckenrose |
| Salix aurita | Öhrchenweide |
| Salix cinerea | Aschweide |
| Salix eleagnos | Lavendelweide |
| Salix nigricans | Schwarzwerdende Weide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Staphylea pinnata | Pimpernuss |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasser-Schneeball |

- 6.3 Hinweise durch Text
- 1.0 Schneelast ist mit 1,06 KN/m², bezogen auf die waagrechte Grundfläche zu berechnen.
- 2.0 Verteilerschränke sollen vorderfrontbündig zur Gehsteighinterkante aufgestellt werden.
- 3.0 Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) wird bei den Gehölzpflanzungen hingewiesen.
- 4.0 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 schadhose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und auf die dazugehörigen technischen Regeln (TRENKW) hingewiesen.
- 5.0 Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes.
- 6.0 Dem Bauantrag für das Baugebiet C ist ein Freiflächenge - staltungsplan beizufügen.

- D. 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 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 begründen soll, ist dabei darzulegen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom bis im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- Weilheim in OB den,
 Markus Loth
 1. Bürgermeister
- Die Stadt Weilheim in OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom Nr. den
 Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Weilheim in OB den,
 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.
- Weilheim in OB den,
 Markus Loth
 1. Bürgermeister

Stadt Weilheim i. OB



Bebauungsplan "Narbonner Ring / Zotzenmühlweg"

M 1 : 1000

Planfertiger:

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

Manfred Bögl
 Architekt Manfred Bögl

Weilheim, den 02.05.2003
 Geändert am 29.07.2003
 Geändert am 15.09.2003
 Geändert am 25.09.2003