



LAGEPLAN M 1:1000

Bebauungsplan
"Kinderbetreuungszentrum an der Hardtkapellenstraße"

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 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 I Zahl der Vollgeschosse, z. B. 1 Vollgeschöß
 - 1.2 AWH = 4,00 m höchstzulässige Außenwandhöhe, z. B. 4,00 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Oberkante Dachhaut.
 - 1.3 FH = 7,00 m höchstzulässige Firsthöhe, z. B. 7,00 m. Die Firsthöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenkote.
 - 1.4 GR = 1.550 m² höchstzulässige Grundfläche für Hauptbaukörper in Quadratmeter, z. B. 1.550 m².
 - 1.5 574,00 ÖNN festgesetzte Höhenkote für die Erdgeschoßfertigfußböden, z. B. 574,00 ÖNN.
- 2.0 Bauweise, Baugrenze
 - 2.1 Baugrenze
- 3.0 Dachform
 - 3.1 PD Pultdach
 - 3.2 DN Dachneigung 5° - 18°

- 4.0 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- 4.1 Gemeinbedarfsfäche für Kinderbetreuungszentrum

- 5.0 Verkehrsflächen
 - 5.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.2 öffentliche Verkehrsfläche
 - 5.3 ö. F/R öffentlicher Fuß- und Radweg
 - 5.4 Flächen für Stellplätze

- 6.0 Sonstige Festsetzungen
 - 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 6.2 Maßzahl in Meter, z. B. 3,0 m
 - 6.3 Ökologische Ausgleichsfäche

- B. Hinweise durch Planzeichen
 - 1.0 218/8 bestehende Flurnummern, z. B. 218/8
 - 2.0 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 3.0 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 - 4.0 vorgeschlagener Baukörper
 - 5.0 bestehende Haupt- und Nebengebäude

C. Festsetzung durch Text

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das Gebiet wird als Gemeinbedarfsfäche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche, die maximale Außenwandhöhe, sowie durch die zulässige Dachneigung.
- 3.0 Bauliche Gestaltung
 - 3.1 Dächer sind mit einer Dachneigung von 5° - 18° zulässig. Ausnahmsweise sind Flachdächer für Anbauten und Zwischenbauten zulässig.
 - 3.2 Als Dachdeckung sind nicht glänzende Blecheindeckungen mit abtragsfreier Schicht zulässig.
 - 3.3 Fassaden sind in Material und Farbe im hellen Bereich der Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller und reflektierender Ausführung sind unzulässig. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen sind unzulässig.
- 4.0 Höhenlage der Gebäude
 - 4.1 Die Oberkante der EG-Fertigfußbodenhöhe ist bezogen auf Normal Null, festgesetzt.
- 5.0 Bodenversiegelung
 - 5.1 Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, oberflächlich abfließendes Regenwasser ist seitlich über die bewachsene Bodenzone zu versickern.
- 6.0 Grünordnung
 - 6.1 Die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern ist mit heimischen und standortgerechten Arten durchzuführen. Außerhalb der Ausgleichsmaßnahme ist ein Anteil fremdländischer Gehölze und von Züchtungen von 10 % zulässig.
 - 6.2 Ökologischer Ausgleich:

Gemäß Leitfaden des BayStMLU ist eine Ausgleichsfäche von 2.004 qm bereitzustellen.

Als Ausgleich auf dem Baugrundstück selbst werden auf einer Fläche von 1.004 qm folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf der südlichen Teilfläche, Pflanzabstand 1,5 m, Flächenumfang ca. 500 qm.
- Entwicklung extensiv genutzter Randbereiche als magere, krautreiche Wiesenflächen, Oberbodenauftrag max. 5 cm, Ansaat mit Gras-Krautmischung, Mahd 2 mal / Jahr, Flächenumfang ca. 504 qm.

Für Pflanzen und Saatgut ist autochthones Material zu verwenden.

Als externer Ausgleich wird eine anteilige Fläche von 1.000 qm auf Flur-Nr. 1006/10, Gemarkung Weilheim (Auwiese), festgesetzt:

- Rückbau von Tennisplätzen
- Anlage von Magerrasenflächen mit Einzelbäumen, Mahd 1x jährlich im Herbst

Die Ausgleichsmaßnahme wurde bereits realisiert.

- D. Hinweise durch Text
 - 1.0 Wasserwirtschaft
 - 1.1 Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln (TRENWV) wird hingewiesen.
 - 2.0 Genehmigungsplanung
 - 2.1 Zur Genehmigungsplanung ist ein qualifizierter Freifächengestaltungsplan vorzulegen.
 - 3.0 Bodendenkmäler
 - 3.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwicklung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes.

E. Verfahrensvermerk

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 13.08.2004 bis 17.09.04 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim in OB den, 20.09.2004

 Markus Loth
 1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim in OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom Nr. 0 85/04 den 30.09.2004 Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Weilheim in OB den, 04.10.2004

 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, 04.10.2004

 Markus Loth
 1. Bürgermeister

156

Stadt Weilheim i. OB

Bebauungsplan

"Kinderbetreuungszentrum an der Hardtkapellenstraße" mit integrierter Grünordnung

M 1:1000

Planfertiger:

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

Weilheim, den 17.05.2004
 Geändert am 28.07.2004

Grünordnung:

Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten
 Pütrichstraße 21 Rgb.
 82362 Weilheim
 Tel. 0881 / 9010074

ARCHITEKT MANFRED BÖGL

 ARCHITEKT
 BY AK
 76 716
 VEREIN DER ARCHITECTENKAMMERN
 DES SAARLANDES

Genehmigte Fassung