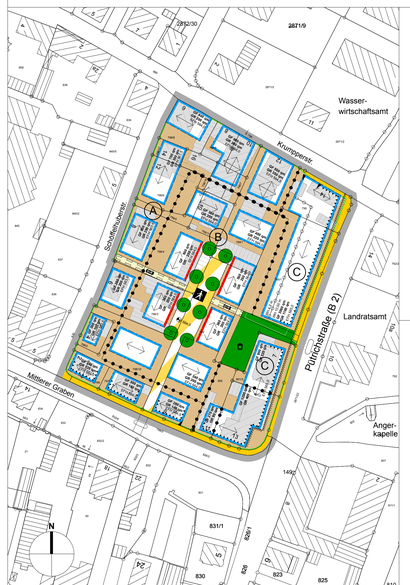
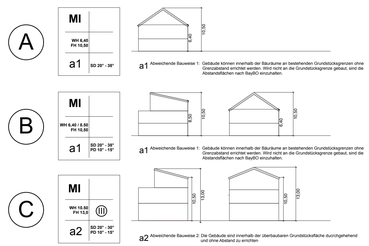


Planzeichnung M 1:1.000



Gebäudehöhen und Dachneigungen ohne Maßstab

Die Stadt Weilheim erlässt auf der Grundlage der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, des Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO - des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO und des Art. 3 BayNatSchG diesen Bebauungsplan als

A Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

Geltungsbereich

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **MI** Mischgebiet

Das Baugebiet ist als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 zulässigen Lager, Lagerflächen, Spielhallen, Wettbüros, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen und die nachfolgend angegebenen maximal zulässigen Werte der Grundfläche, der Grundflächenzahl, der Geschoßfläche und der Geschoßflächenzahl sowie die Wandhöhe festgelegt.

GR 200 qm Zulässige maximale Grundfläche (siehe Planeinschrieb) z.B. 200 qm

ohne die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

3.2 Die nach Planzeichnung zulässigen Grundflächen (GR), bzw. die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von **0,8**.

GF 500 qm Zulässige maximale Geschossfläche (siehe Planeinschrieb) z.B. 500 qm

3.3 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Flächen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie Stellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellräume) unberücksichtigt.

3.4 III Zwingend 3-geschossige Bebauung

4 Höhen

4.1 Als Bezugshöhe für die festgesetzten Wandhöhen wird pro Bauraum eine Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH festgesetzt.

EFH 564,0 Bezugshöhe Erdgeschoßrohfußboden, z.B.: 564,0 m ü. NN
Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen in Bezug auf die festgesetzte EFH darf 0,3 m nicht über- oder unterschreiten.

4.2 **WH 6,40** Z.B. maximal zulässige Wandhöhe, 6,40 m
Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.

4.3 **FH 10,50** Maximal zulässige Firsthöhe, 10,50 m
Die Höhe baulicher Anlagen ist auf die festgesetzte maximale Firsthöhe - gemessen ab Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis Dachoberkante im First - begrenzt.

4.4 Festgesetzte Höhe von Verkehrsflächen, z.B. 564,0 m ü NN

4.5 Das Gelände ist auf der gesamten Grundstücksfläche an die festgesetzten Bezugshöhe Erdgeschoßrohfußboden anzupassen. An den Grundstücksgrenzen ist die Geländehöhe jeweils zwischen den jeweiligen Grundstücken zu mitteln.

5 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Bauweise

5.1 Baulinie

5.2 Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt.

5.3 Abstandsflächen / Bauweise
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Wird durch abweichende Bauweise **a1** festgesetzt, dass ohne seitlichen Grenzabstand an bestehende Grundstücksgrenze gebaut werden kann, so sind die Abstandsflächen gemäß Art 6 Abs. 1 BayBO nicht erforderlich.

5.4 Abweichend von § 22 (1) BauNVO werden folgende Bauweisen festgesetzt:

5.4.1 Abweichende Bauweise 1 **a1**: Gebäude können innerhalb der Bauräume an bestehenden Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand errichtet werden. Wird nicht an die Grundstücksgrenze gebaut, sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten. (siehe Planeinschrieb).

5.4.2 Abweichende Bauweise 2 **a2**: Die Gebäude sind innerhalb der Bauräume durchgehend und ohne Abstand zu errichten (siehe Planeinschrieb).

6 Verkehrsflächen

6.1 öffentliche Verkehrsfläche / Gehweg

6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Private Verkehrsfläche – Fußgängerbereich
Die Verkehrsfläche ist höhengleich und mit einem einheitlichen Belag aus Pflaster- bzw. Betonpflastersteinen auszuführen.

6.3 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Einfahrtbereich zu öffentlichen Tiefgaragen
Tiefgaragen Zu- oder Ausfahrten sind für die öffentliche Tiefgarage nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
Zufahrten zu privaten Tiefgaragen von Wohn- und Gewerbenutzungen sind auch außerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig.

6.5 Innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichs sind pro Ausfahrt parallel zur Straße Sichtflächen mit einer Länge von 70 m frei zu halten.
In Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen o.ä., mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

7 Grünflächen

7.1 D Öffentliche Grünfläche / Spielplatz

8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

8.1 Die Anzahl der Garagenstellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim in der jeweils gültigen Fassung.

8.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Errichtung von offenen Stellplätzen und Tiefgaragen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Tiefgaragen müssen außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,6 m betragen. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.
Überdachte Stellplätze, offene Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
Können auf dem eigenen Grundstück keine Garagen oder Stellplätze in ausreichender Zahl ausgewiesen werden, sind diese in der geplanten öffentlichen Tiefgarage innerhalb des Quartiers oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks nachzuweisen.

8.3 Pro Grundstück ist eine untergeordnete Nebenanlage bzw. Einrichtung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer Firsthöhe von 2,5 m – gemessen ab der festgesetzten EFH bis Dachoberkante im First – auch außerhalb der Bauräume, jedoch nur auf der den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig.

9 Dienstbarkeiten

9.1 z.B. Geh- und Radfahrrechtsfläche

Die im Plan als Geh- und Radfahrrechtsfläche (G+R) eingetragenen Flächen sind zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichern.
Von der festgesetzten Lage der Geh- und Radfahrrechtsflächen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere denen der Grünordnung, vereinbar sind.

10 Bauliche Gestaltung

10.1 Dachformen, Dachneigung und Dachaufbauten

10.1.1 **SD 18° - 38°** Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 38° zulässig.

10.1.2 **PD 10° - 15°** Für Hauptgebäude sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig.

Nebengebäude können auch mit Flachdächern errichtet werden.

10.1.3 Für Satteldächer sind nur Deckungen mit Dachstein zulässig (Betonstein, Tonziegel).
Die Farbe der Dacheindeckungen ist für Satteldächer im Bereich zwischen ziegelrot und kupferbraun zu wählen.
Für Pultdächer sind Deckungen mit Dachstein sowie Blecheindeckungen zulässig.

10.1.4 Dachgauben sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Material, Dachneigung, Farbgebung) an das Hauptgebäude anzugleichen und einheitlich auszuführen.

10.1.5 Die Errichtung von Gauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß ist nur auf Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Dabei darf das Außenmaß einer Dachgaube eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben und zur Außenkante der Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. Die Summe aller Dachgauben darf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überscheiten. Der Dachüberstand von Gauben ist auf das konstruktive Mindestmaß (max. 0, 15 m) zu beschränken.

10.1.6 Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

10.1.7 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur in den mit A und C gekennzeichneten Bereichen auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

10.1.8 An gemeinsamen Grundstücksgrenzen ist nur ein profil- und höhengleicher Zusammenbau der Gebäude mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.
Gebäude in Kommunbebauung sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild anzupassen.
Die Dachdeckung ist einheitlich auszuführen.

10.2 Firstrichtung

vorgeschriebene Firstrichtung

wahlweise zulässige Firstrichtung

Die Längsseite des Gebäudes ist parallel zur Firstrichtung auszurichten

10.3 Materialien, Farbgestaltung
Die Gebäude sind zu verputzen.

11 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Herstellung der festgesetzten Bezugshöhe Erdgeschoßrohfußboden zulässig. Zu Bestandsgrundstücken, deren Höhenlagen noch unverändert bleiben, sind zur Abfangung des Geländes bei Bedarf Stützmauern durch denjenigen zu errichten, der im Zuge der Baumaßnahme Veränderungen am Gelände vorzunehmen hat. Die Stützmauern sind auf dem höher liegenden Grundstück an der Grundstücksgrenze zu errichten. Sie dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

12 Einfriedungen

Entlang der Pütrichstraße und des Mittleren Graben sind Einfriedungen erst ab einer Entfernung von 3,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Es sind nur Holz- und Metallzäune jeweils in Verbindung mit einer Heckenpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über der Geländeoberfläche zugelassen.

14 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

15 Vermaßung

15,00 Maßzahl in Metern; z.B. 15,0 m

16 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Maß der baulichen Nutzung / Baugebiete

Höhe baulicher Anlagen

17 Immissionsschutz

17.1 Für Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

17.2 ▲▲▲▲▲▲▲▲▲ Ausschluß offenbarer Fenster von Aufenthaltsräumen

An den im Plan gekennzeichneten Fassaden entlang der Pütrichstraße und dem Mittleren Graben sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig. Öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an weiteren Gebäudeseiten, an denen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49dB(A) bei Nacht erreicht oder überschritten wird, nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass mit geeigneten Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtung oder Gleichwertiges) sowohl eine ausreichende Belüftung als auch das erforderliche Schalldämm-Maß nach DIN 4109 erreicht wird.

17.3 Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die unter Punkt 4.2.3 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 26.10.2009 angegebenen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Beim Nachweis des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes der Außenbauteile sind die o. a. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen mit zu berücksichtigen.

18 Grünordnung / Gestaltung unbebauter Flächen auf Baugrundstücken

18.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen – soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden – sind nach Art. 7 Abs.1 BayBO als Grünfläche zu nutzen und zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung durchzuführen.
Pflanzungen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
Nachpflanzungen haben den festgesetzten Gütean forderungen zu entsprechen.

18.2 zu pflanzende Bäume

Platane	Platanus acerifolia
Falscher Christusdorn	Gleditsia triacanthos inermis
Kaiser-Linde	Tilia europaea „Pallida"

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung unter Beibehaltung der Pflanzdichte zulässig. Für die im Plan festgesetzten Bäume in der privaten Verkehrsfläche ist eine einheitliche Baumart zu verwenden.

18.3 Pro 300 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.
Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
Mind. 10 % der privaten Grünflächen sind flächig mit Sträuchern zu bepflanzen.18.4 Für die nach 18.3 festgesetzten Baumpflanzungen sind entsprechend ihres Verwendungszwecks folgende Arten zulässig:

Für Baumpflanzungen:

Platane	Platanus acerifolia
Falscher Christusdorn	Gleditsia triacanthos inermis
Kaiser-Linde	Tilia europaea „Pallida"
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstbaumhochstämme in lokaltypischen Sorten	

Strauchpflanzungen:

Flieder in Sorten	Syringa vulgaris u. S. chinensis i.S.
Pfeifenstrauch	Philadelphus i.A.u.S.
Holunder	Sambucus nigra
Haselnuß	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa

Für geschnittene Hecken folgende Arten:

Hainbuchen	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare "atrovirens"

18.5 Für die Bepflanzungen gelten folgende Mindestpflanzgrößen:
Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.
Bäume Hochstamm, 3 – 4x verpflanzt m.B., StU 18 – 20 cm
Sträucher mind. 2x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm

18.6 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der aus diesen Festsetzungen entwickelt ist und auch die private Verkehrsfläche umfasst, beizugeben.

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 795/1 Flurstücknummer, z. B. 765/1

3 Die Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu erstellen.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Zur Ableitung, Speicherung und Versickerung des Regenwassers ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) vom 01.01.2000 zu beachten und einzuhalten.

4 Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

5 Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

6 Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß des Baugesuchs einzutragen.
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens sind als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen.

7 Das Plangebiet befindet sich in Schneelastzone II.

8 Die bisher als „öffentliche Straße" – Parkplatzfläche – gewidmeten Bereiche der Fl.Nr. 795/1 und 799 werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans gemäß §8 BayStrWG i. V. mit dem Gesetz zur Erweiterung und Erprobung von Handelsspielräumen der Kommunen vom 10.04.2007 (GVBl. S. 271) eingezogen, da sie mit Umsetzung der neuen städtebaulichen Planung ihre Verkehrsbedeutung verlieren.

Verfahrensvermerke

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i.OB (Stadtbauamt) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.08.2011 bis 07.10.2011 im Rathaus öffentlich ausgelegt. — Weilheim, den 17.10.2011

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.10.2011 Nr. 81/2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. — Weilheim, den 08.11.2011

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Der Bebauungsplan wird samt Begründung, Umweltbericht und der abschließenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. — Weilheim, den 25.11.2011

Markus Loth
1. Bürgermeister

Regierungsbezirk Oberbayern
Landkreis Weilheim-Schongau

Stadt Weilheim i.OB

Qualifizierter Bebauungsplan

„Mittlerer Graben, Pütrich-, Krumpper-, Schöffelhuberstraße"

Weilheim, den 26.10.2011

Planfertiger:
Böhm Glaab Sandler Mittertrainer
Architektur und Stadtplanung
Weißenburger Platz 4
81667 München