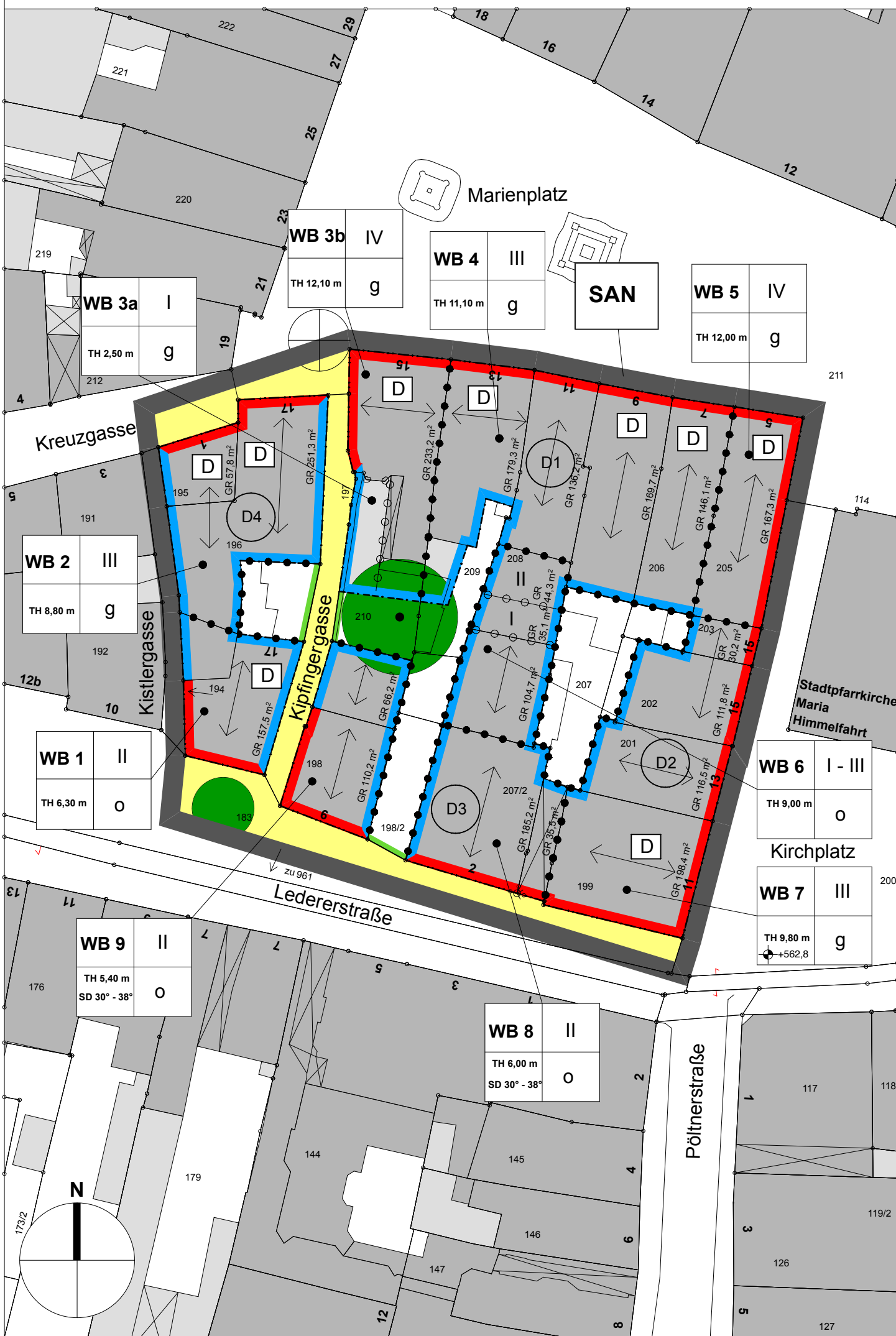




Die Stadt Weilheim erlässt auf der Grundlage der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, des Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO - des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO und des Art. 3 BayNatSchG diesen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

A Festsetzungen durch Text

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2 Art der baulichen Nutzung

WB Besonderes Wohngebiet

Das Baugebiet ist als Besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 a Abs 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

Als Bezugshöhe für die festgesetzten maximalen Traufhöhen ist die jeweils angrenzende Geländeoberkante des öffentlichen Straßenraums, für WB 6 und das WB 7 sind die in der Planzeichnung festgelegten Höhenkoten festgesetzt.

IV maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. vier Vollgeschosse; Dachgeschosse werden nicht als Vollgeschosse berücksichtigt.

TH 9,80 m maximal zulässige Traufhöhe, z.B. 9,80 m

Die Höhe baulicher Anlagen ist auf die festgesetzte maximale Traufhöhe - gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe bis zur Traufhöhe - begrenzt.

GR 110,2 m² zulässige maximale Grundfläche der Gebäude (siehe Planeinschrieb) z.B. 110,2 m²

4 Bauweise

Baulinie
Baugrenze

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

g geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO
o offene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Anzahl der Garagenstellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.
Können auf dem eigenen Grundstück keine Garagen oder Stellplätze in ausreichender Zahl ausgewiesen werden, sind diese gem. Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB abzulösen.

6 Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche / Gehweg

7 Bauliche Gestaltung

Dachformen, Dachneigung und Dachaufbauten
Die Ausbildung der Dächer (Dachform, Dachneigung) sowie die Errichtung von Dachgauben ist nur in Abstimmung mit den Belangen des Denkmalschutzes zulässig.

SD 30° - 38° Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 38° zulässig.

Für geneigte Dächer sind nur Deckungen mit Dachstein zulässig (Tonziegel). Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen ziegelrot und kupferbraun zu wählen.

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

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 überschreiten. Der Dachüberstand von Gauben ist auf das konstruktive Mindestmaß zu beschränken.

Die Errichtung von Quergiebeln jeglicher Art ist nicht zulässig.

7.2 Firstrichtung

Firstrichtung der Hauptgebäude

Materialien, Farbgestaltung
Die Gebäude sind zu verputzen.

8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Maß der baulichen Nutzung
Höhe baulicher Anlagen

9 Grünordnung / Gestaltung unbebauter Flächen auf Baugrundstücken

Die unbebauten Grundstücksflächen – 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.

zu erhaltende Bäume gem. Festsetzung

Pflanzungen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Der Baum auf Fl.Nr. 210 ist unbedingt zu erhalten, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist konsequent einzuhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich sind ausschließlich für Punktfundamente (DIN 18920 Zif. 3.9 und 3.10) zulässig. Starkwurzeln (Haltewurzeln) dürfen nicht beschädigt werden.

Vor Beginn einer Baumaßnahme auf Fl.Nr. 210 sind zur Erhaltsicherung des Baumes eine Entsiegelung (Beseitigung der Asphaltdecke), eine Tiefenvorratsdüngung und eine professionelle Kronenpflege als vorbeugende Maßnahmen durchzuführen. Der entsiegelte Wurzelbereich ist durch entsprechende Beläge dauerhaft offen zu halten.

10 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Mauern zur öffentlichen Straßenverkehrsflächen entlang der Kipfingerasse bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

B Nachrichtliche Übernahme

D Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

D1 Ensemble Marienplatz
Umgrenzung: Marienplatz 1-17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, Mariensäule und Stadtbrunnen, Kreuzgasse 1, Schmiedstraße 1,2.

D2 Ensemble Kirchplatz
Umgrenzung: Kirchplatz 1-15 (ungerade Nummern), Hofstraße 1, Marienplatz 3, Pöltnerstraße 1,2.

D3 Ensemble Ledererstraße
Umgrenzung: Ledererstraße 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (gleichzeitig Kreuzgasse 7), 15, 17, Kirchplatz 11, Pöltner Straße 2.

D4 Ensemble Kreuzgasse
Umgrenzung: Kreuzgasse 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (gleichzeitig Ledererstraße 14), 8, Marienplatz 17, 19.

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

SAN Sanierungsgebiet

Das Baugebiet liegt im Sanierungsgebiet 1.

C Hinweise

bestehende Gebäude

Erweiterungsgebäude

Nebengebäude

bestehende Grundstücksgrenze

795/1 Flurstücknummer, z. B. 765/1

Durchfahrten / Laubengänge

bestehender, zu erhaltender städtischer Baum

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.

Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

Es gilt die Satzung über Werbeanlagen und Markisen der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.

Das Plangebiet befindet sich in Schneelastzone II.

Verfahrensvermerke

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.12.2011 bis 31.01.2012 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim, den 08.02.2012

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.02.2012 Nr. Ö 26/2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 07.03.2012

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 07.03.2012

Markus Loth
1. Bürgermeister

Regierungsbezirk Oberbayern
Landkreis Weilheim-Schongau



Stadt Weilheim i.OB

Qualifizierter Bebauungsplan

„Marienplatz, Kirchplatz,
Ledererstraße, Kistlergasse“

Weilheim, den 01.12.2011

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