



- B. Festsetzung durch Text**
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, für kirchliche und soziale Zwecke mit den erforderlichen Nebenanlagen, festgesetzt. Mögliche Nutzungen : 3 Wohneinheiten, Übernachtungsmöglichkeiten für 20 Personen mit entsprechenden Nebenräumen, Aufenthaltsraum, Meditations- und Andachtsraum.
- 2.0 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude und die maximal zulässige Wandhöhe.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche (GR) kann durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.
- 3.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
- 3.1 Nebenanlagen und Garagen sind unter Anwendung der Bestimmung des Art. 6 BayBO (Abstandflächen) in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim ist zu beachten.
- 4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- 4.1 Die Bauweise wird nach § 22, Nr. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.0 Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleichsflächen**
- 5.1 Empfohlene Baumarten:
- | Bäume 1. Ordnung (Großbäume) | Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume) |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Berg-Ahorn | Birke |
| Acer pseudoplatanus | Betula pendula |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Linde | Tilia cordata, platyphyllos |
| | Hainbuche |
| | Speierling |
| | Vogelkirsche |
| | Walnuß |
| | Juglans regia |
- Empfohlene Straucharten:
- | Berberitze | Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
|---------------------------|---------------------|---------------------------|
| Berberis vulgaris | Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnliche Heckenkirsche | Schlehe | Prunus spinosa |
| Hasel | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Hundsrose | Rosa canina | Sambucus racemosa |
| Kornelkirsche | Cornus mas | Crataegus monogyna, laev. |
| Liguster | Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
- 5.2 Ausgleichsfläche : Pflanzung von angepassten und regionaltypischen Obstbaumsorten, Wiesenmähnd 2 x jährlich mit Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden
- 6.0 Immissionsschutz**
- 6.1 Lärmschutzmaßnahme (Wall und Wandkombination) innerhalb des Grundstückes mit einer Höhe von 3.0 m über Niveau Bundesstraße
- 6.2 a) Passiver Schallschutz : Das resultierende Schalldämmmaß R'w der Außenflächen muss bei den Übernachtungsräumen mind. 35 dB betragen. Sollten derartige Räumlichkeiten auch im Dachgeschoss an der Ostseite des Hauptgebäudes angeordnet werden, ist dort ein bewertetes Schalldämmmaß R'w von mind. 40 dB erforderlich. Durch den Einbau von Belüftungseinrichtungen ist zu gewährleisten, dass die Über- und nachtsräume im Ober- und Dachgeschoss des Hauptgebäudes auch bei geschlossenen Fenstern ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Der Innenpegel darf 25 dB (A) nicht überschreiten.
- b) Grundrissorientierung : Die Übernachtungsräume im Hauptgebäude sind so anzuordnen, dass sie nach Norden, Süden oder Westen gelüftet werden können. Im nordöstlichen Nebengebäude sind die Übernachtungsräume an der Süd- oder Westfassade anzuordnen.
- c) Dauernutzung : Die Räume für ständige Wohnnutzung sind im westlichen Gebäudeteil unterzubringen. Kinderzimmer und Schlafräume sind über stehende Fenster an der Westfassade zu lüften.

- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 7.0 Grundform der Gebäude**
- 7.1 Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden.
- 8.0 Dächer**
- 8.1 Als Dachform für die Hauptbaukörper wird ein Sattel-, bzw. Mansarddach festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 40°. Die Dächer sind mit roten Dachplatten einzudecken. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mindestens 2,50 m betragen. Außenbreite der Einzelgaube maximal 1,50 m. Ansichtsfäche der Einzelgaube (mit Giebel) maximal 2,50 m². Dacheinschnitte (negative Gauben) sind generell unzulässig.
- 9.0 Widerkehr**
- 9.1 Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Anbaues in Form einer Widerkehr an der Traufseite möglich. Die Giebelseite der Widerkehr darf maximal 1/3 der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mindestens 2,50 m betragen. Der First von Widerkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von maximal 6,0 m zulässig.

- 10.0 Fassadengestaltung**
- 10.1 Die Außenfassade ist zu verputzen und in lichten Farbtönen zu halten, Holzbauten sind auch naturbelassen möglich. Fassadenverkleidungen aus Holz im Wechsel zu Putz sind zulässig. Zulässig sind auch reine Holzhäuser.
- 11.0 Garagen und sonstige Nebenanlagen**
- 11.1 Garagen sind in Massiv- oder Holzbauweise mit Satteldach zu errichten. Blechgaragen sind nicht zulässig. Die Dachneigung der Nebenanlagen und Garagen hat mindestens 18° zu betragen.
- 12.0 Einfriedung**
- 12.1 Straßenseitige Einzäunungen sind in senkrechter Lattung aus Holz auszuführen, dessen Höhe darf 1,0 m nicht übersteigen. Zum Oberboden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten. Zaunsockel sind unzulässig.
- 13.0 Bodenversiegelung**
- 13.1 Befestigte Flächen auf den unbebauten Privatgrundstücken für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z. B. durch Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden. Teer-, Asphalt-, Beton- oder Kunststoffflächen sind auf den Privatgrundstücken unzulässig.
- 14.0 Aufstellen und Lagern**
- 14.1 Das Aufstellen von oberirdischen Brennstoffbehältern, sowie das Abstellen von Wohnwagen ist unzulässig.
- 15.0 Elektrische Anlagen, Antennenanlagen**
- 15.1 Strom- und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Die Errichtung von Sendeanlagen für den Mobilfunk ist unzulässig.

- C. Hinweise**
- 1.0 Schneelast**
- 1.1 Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die Schneelastzone 2 anzusetzen.
- 2.0 Bodenfunde**
- 2.1 In Übereinstimmung mit Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie jeder andere, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, den Fund unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) anzuzeigen. Darüber hinaus soll der Fund auch bei der Stadt Weilheim angezeigt werden. Dies gilt insbesondere auch für den Unternehmer und den Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Über das weitere Vorgehen entscheidet das BLfD gemäß den Bestimmungen des DSchG.
- 3.0 Landwirtschaftliche Immissionen**
- 3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, gleich welcher Art, zu dulden sind.
- 4.0 Niederschlagswasser**
- 4.1 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. Zisternen zur Gartenbewässerung sind zulässig. Hierzu wird auf die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und auf die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) hingewiesen.
- 5.0 Erschließung**
- 5.1 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur B 2 sind nicht zulässig.

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 gegen- einander 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 29.08.2011 bis 04.10.2011 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i. OB, den 11.10.2011

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i. OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.10.2011 Nr. Ö 77/2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i. OB, den 07.11.2011

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i. OB. Der B ebauungsplan wird samt Begründung im Rathaus gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim i. OB, den 25.11.2011

Markus Loth
1. Bürgermeister

Stadt Weilheim i.OB

Qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Gmünder-Anwesen"

Planfertiger :

Bögl Planungs GmbH
Deutenhauser Str. 4
82362 Weilheim
Tel. 0881 / 92481-0

Architekt Manfred Bögl

Grünordnung :

Vogl und Kloyer
Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Tel. 0881 / 9010074

Weilheim, 09.09.2010
Geändert am 03.01.2011
Geändert am 23.02.2011
Geändert am 03.05.2011 (Geltungsbereich)
Geändert am 14.07.2011
Geändert am 01.08.2011 (Fussweg)
Geändert am 26.10.2011