Bebauungsplan "Gmünder-Anwesen"

Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund von
§ 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern,
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
der Verordnung über die bauliche 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 (SO) sonstiges Sondergebiet - für kirchliche und soziale Zwecke sowie sozial landwirtschaftliche Zwecke mit den erforderlichen Nebenanlagen

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 BR1 = Bauraum 1 Bestand
Nutzung: Büroräume, Seminarräume, Schulungsräume, Terapieräume
Umkleideräume, Lagerräume, Sanitärräume
Dachform: Mansarddach (MD)
Dachneigung: 37° Dachbereich, 77° Mansardbereich
Firsthöhe 8,72 m über OK FFB EG Bauraum 1; max. Firsthöhe über NN =581,92
Max. zulässige Grundfläche 65 m²

2.2 BR2 = Bauraum 2
Nutzung: Büroräume, Seminarräume, Schulungsräume, Therapieräume
Küchen, Sanitärräume , Umkleideräume,Lagerräume
Dachform: Mansarddach wie BR1; Alternativ Satteldach Dachneigung 37°
Max. Firsthöhe wie BR1;
Maximal zulässige Wandhöhe 5,50 m ab OKFFB BR1 bis zum Schnittpunkt der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut
Gebäudebreite wie BR1 (8,64m)
Gebäudelänge max. 11,00 m ; Maximal zulässige Grundfläche 95,00 m²

2.3 BR3 = Bauraum 3
Nutzung: Büroräume, Seminarräume, Schulungsräume, Therapieräume
Küchen, Sanitärräume, Umkleideräume, Technik-und Lagerräume;
Dachform: Mansarddach wie BR1; Dachneigungen wie BR1;
Max. Firsthöhe wie BR1
Alternativ Satteldach, Dachneigung wie BR2
Maximal zulässige Wandhöhen: Höhengleich wie BR2
Gebäudebreite wie BR1 (8,64m)
Gebäudelänge max. 7,00 m, Maximal zulässige Grundfläche 61,00 m²

2.4 BR4 = Bauraum 4
Nutzung: Werkräume, Seminarräume, Aufenthaltsräume (nicht zu Wohnzwecken), Kleintierhaltung, Lagerräume, Sanitärräume
Dachform: Satteldach, auch einhüftig
Dachneigung 20-25°
Maximal zulässige Wandhöhen: Ostseite 3,50 m Westseite 5,30 m
(gemessen entlang der traufseitigen Außenwand von OK-EG-Fussboden bis zum Schnittpunkt der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut)
Zulässige Grundfläche : Max.140 m²

2.3 BR5 = Bauraum 5
Nutzung: Werkräume, Seminarräume, Schulungsräume, Therapieräume mit entsprechenden Nebenräumen, Aufenthaltsräume (nicht zu Wohnzwecken), Sanitärräume, Technik- und Lagerräume;
Dachform: Satteldach, auch einhüftig
Dachneigung : 20-25°
Maximal zulässige Wandhöhen: Ostseite max. 5,50 m; Westseite 6,50 m
(gemessen entlang der traufseitigen Außenwand von OK-EG-Fussboden bis zum Schnittpunkt der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut)
Zulässige Grundfläche : Max. 210 m²

2.6 BR6 = Bauraum 6
Nutzung: Stellplatz für Einheiten zur Aufenthaltsnutzung
Maximal zulässige Wandhöhen. 3,20 m (Ab OK-Gelände)
Max. zulässige Grundfläche 20 m². Ohne Fundamente im Erdreich

2.7 BR7 = Bauraum 7
Nutzung: Bewirtungs- u. Verkaufsräume, Seminarräume, Büroräume Schulungsräume, Therapieräume, Küchen und Lagerräumen;
Dachform: Satteldach, auch einhüftig
Dachneigung : 20-25°
Maximal zulässige Wandhöhen: Ostseite max. 6,50 m; Westseite 5,50 m
(gemessen entlang der traufseitigen Außenwand von OK-EG Fussboden bis zum Schnittpunkt der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut)
Zulässige Grundfläche : Max. 150 m²

2.8 BR8 = Bauraum 8
Nutzung: Bewirtungs- u. Verkaufsräume ,Nebenräume, Sanitärräume Küchen und Lagerräume
Dachform: Pulldachdach
Dachneigung : max 20°
Maximal zulässige Wandhöhen. Westseite 3,00 m
(gemessen entlang der traufseitigen Außenwand von OK-EG-Fussboden bis zum Schnittpunkt der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut)
Max. zulässige Grundfläche 85 m²

2.9 BR9 = Bauraum 9
Nutzung: Wohnraum ; Büroräume, Seminarräume mit Nebenräumen, Terapieräume
Dachform: Satteldach
Dachneigung : 30°
Maximal zulässige Wandhöhen: Westseite 6,00 m
(gemessen entlang der traufseitigen Außenwand von OK-EG Fussboden bis zum Schnittpunkt der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut)
Zulässige Grundfläche : Max. 120 m²

2.10 BR10 = Bauraum 10
Nutzung: Büro mit Nebenräumen, Sanitärräumen;
Dachform: Satteldach
Dachneigung : 30°
Maximal zulässige Wandhöhen: Westseite 6,00 m
(gemessen entlang der traufseitigen Außenwand von OK-EG Fussboden bis zum Schnittpunkt der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut)
Zulässige Grundfläche : Max. 120 m²

2.11 BR11 + BR12 = Bauraum 11+ Bauraum 12
Nutzung: Landwirtschaftl. Nutzung , Ställe, Lager, Geräte, Werkstätten, Umkleideräumen; Sanitärräume
Dachform: Satteldach, Walmdach; Dachneigung : 20-25° auch einhüftig
Traufhöhe: Nordseite 4,00 m; Südseite 5,80 m; Westseite 5,80 m, Ostseite 4,00m
(gemessen entlang der traufseitigen Außenwand von OK-EG Fussboden bis zum Schnittpunkt der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut)
Zulässige Grundfläche : Max. 200 m²

2.12 BR13 = Bauraum 13
Nutzung: Stellplatz für mobilen Einheiten zur Aufenthaltsnutzung
Maximal zulässige Wandhöhen. 3,20 m (Ab OK-Gelände)
Max. zulässige Grundfläche 2x20 m²
Ohne Fundamente im Erdreich

2.13 BR14 = Bauraum 14
Nutzung: Fläche für Mistlege
Max. zulässige Grundfläche 40 m²
Höhe der Einfassungen max. 1,50 m

2.13 572,00 ÜNN festgesetzte Höhenkote für die Erdgeschoßfertigfußboden z.B. 572,00 ÜNN

3.0 Bauweise, Baugrenze

3.1 Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)

3.2 o offene Bauweise

3.3 Baulinie Entfällt

4.0 Dachform

4.1 verbindliche Hauptfirstrichtung

5.0 Verkehrsflächen

5.1 Verkehrsflächenbegrenzungslinie

5.2 öffentliche Verkehrsfläche

5.4 private Verkehrsfläche

6.0 Grünflächen

6.1 Baumbestand zu erhalten

6.2 Baumbestand - zu entfernen

6.3 Heimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen

6.4 Obstbäume zu pflanzen

6.5 Lärmschutzwand aus Holzbauteilen Max. Höhe 576,20 über NN

6.7 private Grünfläche

6.8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft : Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung

6.9 Straßenbegleitgrün

7.0 Sonstige Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7.2 5.50* Maßzahl in Meter, z. B. 5,50m

7.3 ST/F Flächen für private Stellplätze, Fahrräder

7.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7.5 Anbauverbotszone

7.6 B/T Fläche Nebenanlagen wie Balkone bis 1,50 m Breite; Fluchttreppen und notwendige Treppen

7.7 Fläche für unterirdische Kleinkläranlage

7.8 Aussenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Kennzeichnung nachfolgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989 aufweisen.

7.9 Wohn-und Schlafräume : R'w,res = 30 dB aufweisen
Büro- und Arbeitsräume : R'w,res = 30 dB aufweisen

7.10 Wohn-und Schlafräume : R'w,res = 35 dB aufweisen
Büro- und Arbeitsräume : R'w,res = 30 dB aufweisen

7.11 Wohn-und Schlafräume : R'w,res = 40 dB aufweisen
Büro- und Arbeitsräume : R'w,res = 35 dB aufweisen

7.12 Wohn-und Schlafräume : R'w,res = 45 dB aufweisen
Büro- und Arbeitsräume : R'w,res = 40 dB aufweisen

8.0 Hinweise durch Planzeichen

8.1 bestehende Grundstücksgrenzen

8.2 vorhandene Haupt- und Nebengebäude

8.3 1430 bestehende Flurnummern, z. B. 1430

8.4 abzubrechende Gebäude-/Gebäudeteile

8.5 Bedarfszufahrt für Feuerwehr mit Rasengittersteinen

Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Festsetzung durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet (SO) gemäß & 11 Abs.2 BauNVO, für kirchliche, soziale und sozial landwirtschaftliche Zwecke mit den erforderlichen Nebenanlagen, festgesetzt.
Mögliche Nutzung : 3 Wohneinheiten, Übernachtungsmöglichkeiten für 20 Personen mit entsprechenden Nebenräumen, Aufenthaltsräumen, Meditations- und Andachtsraum, Seminarräume , Werkräume, Büroräume, Terapieräumen, Küchen und Landwirtschaftlich genutzten Räumen wie Stallungen , Remisen und Geräteräumen und der erforderlichen Nebenanlagen.

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 (Abstandsflächen) in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim ist zu beachten.

3.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich

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 Zu erhaltender Baumbestand im Einzugsbereich künftiger Eingriffe ist gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.

5.2 Empfohlene Baum- und Straucharten:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)		Bäume 2.Ordnung (Mittelgroße Bäume)	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Birke	Betula pendula
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Feld-Ahorn	Acer campestre
Linde	Tila cordata, platyllos	Hainbuche	Carpinus betulus
Eiche	Quercus robur	Speierling	Sorbus domestica
		Vogelkirsche	Prunus avium
		Walnuß	Juglans regia

Empfohlene Straucharten:

Berberitze	Berberis vulgari	Pfaffenhütchen	Euonimus europaeus
Gewöhnliche		Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina	Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Kornelkirsche	Cornus mas	Weißdorn	Crataegus monogyna, laev.
Liguster	Ligustrum vulgare	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

5.3 Ausgleichsflächen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.537 m² erforderlich. Der Ausgleich erfolgt im Bereich der Streuobstwiese im Geltungsbereich. Aus der Gesamtfläche von 4080 m² werden 2537 m² dem dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Die Restfläche steht als Ökokonto zur Verfügung. Der Ausgleich erfolgt durch Entwicklung einer Streuobstwiese mit angepassten und regionaltypischen Obstbaumsorten, aus vormaligem Intensivgrünland. Das Grünland ist extensiv zweischürig mit Entfernung des Mähgutes zu nutzen ohne Einsatz von Dünger und Pestiziden.

5.4 Spezieller Artenschutz

Notwendige Rodungen von Bäumen sind im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.
Abzubrechende oder zu sanierende Gebäudeteilesind vor Durchführung der Baumaßnahmen auf die Anwesenheit von Fledermäusen und Gebäudebrütenden Vögeln zu untersuchen. Auf evtl. Vorkommen ist in der Bauzeit Rücksicht zu nehmen oder es sind geeignete Maßnahmen zur Vergrämung zu ergreifen.Vergrämungsmaßnahmen sind nur möglich, wenn sich dadurch keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ergeben. Dies ist vorher durch eine fachkundige Person zu klären. Sollte die der Fall sein, können für diese Arten dann die notwendigen Angaben zu den Verbotstatbeständen und ggf. zu den naturschutzrechtlichen Ausnahmevoraussetzungen zusammengestellt werden. Eine ggf. erforderliche Ausnahme gemäß §§44 und 67 BNatSchG wäre dann bei der Regierung von Oberbayern (Höhere Naturschutzbehörde) zu beantragen.

6.0 Immissionsschutz

6.1 Lärmschutzmaßnahme (Wall-Wandkombination) gem. ZTV-TSW OK 576,20 ü. NN; Durchgangsdämmung von >24 dB lückenloser Anschluss an die Gebäude des Bauraum BR 4 und BR12

6.2 Die nachts genutzten Schlaf- und kinderzimmer von Wohnungen sind so anzuordnen. dass sie über ein ausreichend dimensioniertes stehendes Fenster nach Westen oder Süden gelüftet werden können. Sonstige Schlafräume welche nur über die gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, müssen mit einer Lärmgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Der Innenpegel darf 25 dB(A) nicht überschreiten.

6.3 Die Lüftung der Seminarräume , Schulungsräume und Therapieräume im Bauraum 5 hat über die lärmabgewandte Westfassade zu erfolgen.

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 wirdd ein Sattel-bzw. Mansarddach festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt 20°-25° bzw. 30° bis 40°. Die Dächer sind mit roten Dachplatten einzudecken. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mind. 2,50 m betragen. Außenbreite der Einzelgauben max. 1,50 m. Ansichtsfläche der Einzelgaube mit Giebel max. 2,50 m². Dacheinschnitte (negative Gauben) sind generell unzulässig. Die Gesamt breite der Gauben darf ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge nicht Überschreiten.

8.2 Photovoltaikanlagen sind nur auf Dächern und in nicht aufgeständerter Ausführung zulässig.

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 20° 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. Die Anbauverbotszone ist zu beachten

12.2 Straßenabgewandt sind offene, sockellose Einfriedungen bis max. 2 m Höhe zulässig. Mauern sind unzulässig.

13.0 Bodenversiegelung

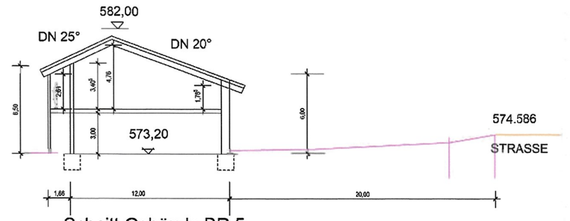
13.1 Befestigte Flächen auf den unbebauten Privatgrundstücken für Zufahrten, Stellplätze, etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z. B. durch Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden. Teer-, Asphalt-, Beton- oder Kunststoffflächen sind auf den Privatgrundstücken unzulässig.

14.0 Aufstellen und Lagern

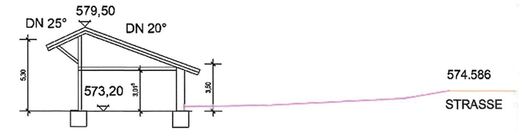
14.1 Das Aufstellen von oberirdischen Brennstoffbehältern, sowie das Abstellen von Wohnwagen ist unzulässig.

15.0 Elektrische Anlagen, Antennenanlagen

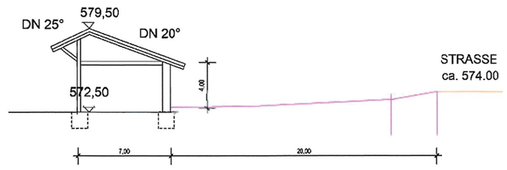
15.1 Strom- und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.
Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Die Errichtung von Sendeanlagen für den Mobilfunk ist unzulässig.



Schnitt Gebäude BR 5



Schnitt Gebäude BR 4



Schnitt Gebäude BR 12

Mögliche Gebäudequerschnitte

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 / Abwasser

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 gesammelten Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und auf die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) hingewiesen.
Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

4.2 Die Versickerung des über Kleinkläranlagen gereinigten Abwassers ist ausnahmsweise zulässig.

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

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 12. Dez. 2016 bis 16. Jan. 2017 Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i. OB, den 24. Okt. 2017
Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i. OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28. Sep. 2017 Nr. 78/2-12 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i. OB, den 24. Okt. 2017
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 07. Nov. 2017
Markus Loth
1. Bürgermeister

Stadt Weilheim i.OB

1. Änderung

Qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Gmünder-Anwesen"

Planfertiger :
1. Änderung

Norbert Schneck
Architekt
Rothstrasse 9
82399 Raisting
Tel. 08807-5297

Grünordnung :

Vogl und Kloyer
Landschaftsarchitekten

Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Tel. 0881 / 9010074

Planungsstand 15; 12-10-2017