Planzeichnung M=1:1000

Aufstellung des Bebauungsplanes Blumenstraße/ Blütenstraße/ Geistbühelstraße/ Pollinger Straße, Stadt Weilheim i. OB

für den aus der Planzeichnung und dem integrierten Grünordnungsplan ersichtlichen Bereich der Stadt Weilheim i. OB, Landkreis Weilheim- Schongau

Die Stadt Weilheim i. OB hat mit Beschluss des Stadtrates die Aufstellung des Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als SATZUNG erlassen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 und § 32 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

2.2 GR_{HG} 180m2 — höchst zulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B 180 m2 für das Hauptgebäude

2.3 II — max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse zulässig

2.4 WH — Wandhöhe. Als Wandhöhe gilt das Maß von der jeweils festgelegten Fertig-Fußbodenoberkante des Erdgeschosses im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer an der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut.
Diese wird für Neubauten auf 6,40m festgesetzt. Bestandsgebäude bleiben davon unberücksichtigt.

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen, Höhenlage
(§ 9 Abs. 1 und § 32 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

3.1 Baugrenze
- Bebauung ist innerhalb der Baugrenzenrahmen zulässig, die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten

3.2 EGFFB 555.55m — Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss im Eingangsbereich bezogen auf +/-0.00 ü.NN, z.B. +555,55 m ü.NN

3.3 Anbauten, wie Wintergärten in leichter Holz- Glas- bzw. Metall- Glas-Konstruktion sowie Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m zulässig und werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. Sie dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.
Max. Grundfläche: 20 m2
zulässige Dachformen: Pultdach und Walmdach.
Wandhöhe: max. 2,70, traufseitig von der jeweils festgelegten Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss gemessen

3.4 Als Dachform zulässig sind Satteldächer (SD), gegeneinander versetzte Pultdächer (PD), Walmdächer (WD) und bei Garagen auch Flachdächer (FD) auch mit extensiver Begrünung.
Eine Kombination mit Solar- und Fotovoltaik- Anlagen ist zulässig.
Dachneigungen für Neubauten 22° bis max. 35°, bis 48° bei den bestehenden kleinen Steildachhäusern.
Dachgauben sind bei Neubauten nur ab 35° Dachneigung, bei bestehenden Gebäuden bis 48° zulässig,

Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
Die Giebelbreite darf nicht mehr als 12m betragen.

Als Art der Dacheindeckung sind Naturziegel und Betondachsteine in roten, braunen und grauen Farbtönen zulässig.

3.5 Fassaden — zulässig sind Putz und/ oder Holzverkleidungen

4. Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr.11 BauGB)

4.1 private Erschließungsanlage

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze.
Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen) zu befestigen.

Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

Es gilt die Stellplatzverordnung und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i. OB in der jeweils gültigen Fassung.

4.4 Umgrenzung von Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und entsprechende Grundrissorientierung (GO).

5. Grünordnung
grundsätzlich gelten die im Integrierten Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung als für den Bebauungsplan festgesetzt.

5.1 private Grünfläche mit zu erhaltenden Bäumen

5.2 Baum Bestand,
unbedingt zu erhalten entsprechend Grünordnungsplan.
Die erhaltenswerten Bäume sind gem. §9 Abs.1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetz.

5.3 Pflegemaßnahmen an unbedingt zu erhaltenden Bäumen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden.

5.4 Baum Bestand,
erhaltenswert entsprechend Grünordnungsplan.

5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Wurzeln der erhaltenswerten Bäume sind unzulässig.

5.6 Einfriedungen
- sind Kleintierdurchlässig auszubilden
- Sockelmauern sind unzulässig
- die Höhe der Einfriedungen wird auf 1.20 m festgesetzt

5.7 Gartenflächen sind mit heimischen Gehölzen und Pflanzen zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

6. Immissionsschutz

Für die Grundstücke entlang der Pollinger Straße sind Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich.

Beim Neubau und der wesentlichen Änderung (Eingriff in den Grundriss) von Gebäuden müssen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) durch architektonische Selbsthilfe-Maßnahmen so geschützt werden, dass vor (zumindest) einem Lüftungsfenster pro betroffenem Raum 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden.
Architektonische Selbsthilfemaßnahmen sind z.B. entsprechende Grundrissorientierung/ gebäudliche Eigenabschirmungen (Orientierung der Räumlichkeiten/ Lüftungsfenster in Richtung Westen), Abschirmungen durch Nebengebäude, Lückenschluss mit untergordneten Bauteilen zwischen den Gebäuden, fassadenhoch/-breit durchgängige Prallscheiben, verglaste innenwandig schallabsorbierende Vorbauten/ Wintergärten

Die Anordnung von Freiflächen zum dauerhaften Aufenthalt Terrassen, Balkone und ähnliches) ist nur westlich von Gebäuden bzw. sonstigen Abschirmungen zulässig.

B. Hinweise durch Planzeichen

1 2105 — Flurstücksnummer und -grenze

2 bestehene Haupt- und Nebengebäude

3 mögliche neu zu errichtende Haupt- und Nebengebäude

4 D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

C. Sonstige Hinweise

1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen sind vorrangig zu versickern, Die Niederschlagswasserbeseitigung ist beim jeweiligen Bauvorhaben direkt zu prüfen und zu beantragen.

Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

2 Die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 zu schützen.
Wer gegen diese Festsetzung zuwiderhandelt kann nach Nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro belegt werden.
Hinweis: Die Beschreibung der erhaltenswerten Bäume (Art, Größe, Kronendurchmesser und Stammumfang, Vitalitätsbeurteilung) kann der Begründung (Baumbestandsplan)entnommen werden.
Die nach Grünordnungsplan neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3 Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

4 Das Einzel-Baudenkmal (D) wird in der Liste wie folgt geführt: D-1-90-157-191, Villa, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit flachem Satteldach, Zierfachwerk Erkern und Zwerchgiebeln, im Heimatstil, 1900, Einfriedung, Pfeiler aus Stampfbeton, gleichzeitig.

5 Auf den verstärkten Einsatz von erneuerbarern Energien wird hingewiesen.

6 Das Stadtgebiet Weilheim i.OB befindet sich in der Schneelastzone II

7 Das Grundstück 1045/5 außerhalb des Geltungsbereiches ist in der Altlastenverdachtskarte des Landratsamtes aufgeführt.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner Sitzung vom 25.10.2012 die Aufstellung des Babauungsplanes und den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.
Der Beschluss wurde am 20.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.04.2014 bis 06.06.2014 die Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung eingeräumt.

2. Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB hat sich am 01.07.2014 mit den vorgebrachten Einwendungen befasst und der Bebauungsplan wurden daraufhin nochmals geändert.

3. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2014 fand erneut in der Zeit vom 29.08.2014 bis 10.10.2014 statt.

4. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 06.11.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.11.2014 als Satzung beschlossen

Stadt Weilheim i. OB, 6.11.2014

Markus Loth, 1. Bürgermeister — Siegel

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplanes wurde am 5.12.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründungen und Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer 202, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in der Bekanntmachung enthalten.

Stadt Weilheim i. OB, 05.12.2014

Markus Loth, 1. Bürgermeister — Siegel

rechtskräftige Fassung

Aufstellung Bebauungsplan Blumen-/ Blüten-/ Geistbühel-/ Pollinger Straße Stadt Weilheim i. OB

PLANZEICHNUNG M= 1:1000 und FESTSETZUNGEN

Fassung vom 8.10.2013
geändert 24.03.2014
geändert 04.07.2014
ergänzt 06.11.2014

Stadt Weilheim i.OB
Admiral- Hipper- Straße 20
82362 Weilheim i.OB
Tel.: 0881/ 681- 0
Fax.: 0881/ 681- 123
Email: stadt.weilheim@weilheim.de

Architekturbüro Roppelt
Moosstraße 2
82362 Weilheim i.OB
Tel.: 0881/ 63 79 60
Fax.: 0881/ 122 38 99
Email: roppelt.architekten@gmx.de