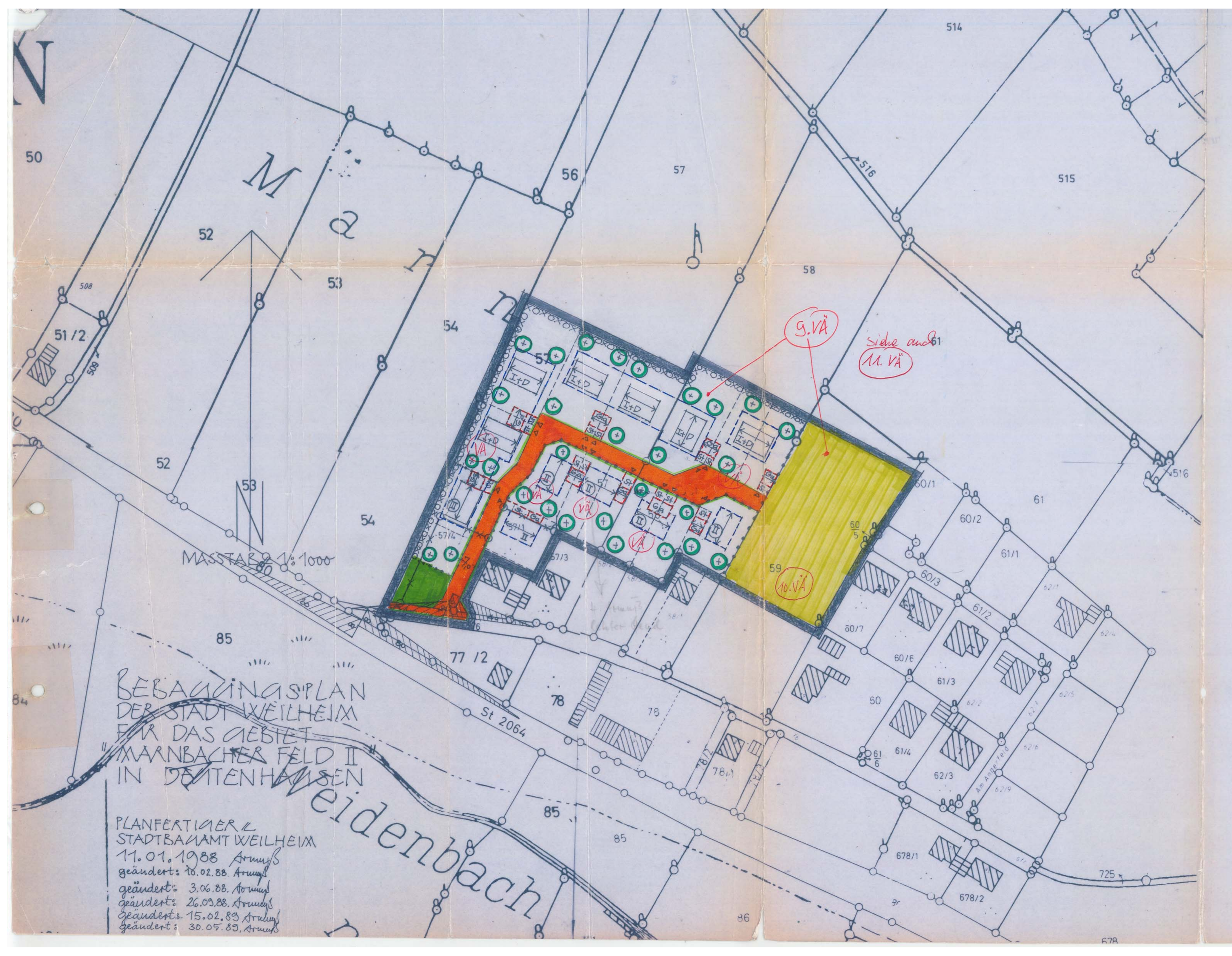

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "MARNBACHER FELD II"

IN DEUTENHAUSEN

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2, Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrswege
- Öffentliche Grünflächen (Grünanlage)
- landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Anpflanzung von Bäumen mit Standortfestsetzung gem. Baumartenliste 4.3
- xoxoxox Ortsrandeingrünung durch Pflanzung gem. 4.4
- Firstrichtung (Satteldach)
- I+D Erdgeschoss, Dachausbau möglich Kniestock möglich
- II Erdgeschoss + Obergeschoss möglich, kein Kniestock
- (II) Erdgeschoss + Obergeschoss zwingend, kein Kniestock
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Mass der Nutzung und unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- Ga Flächen für Garagen max. Tiefe 7,00 m Aussenmass
- St Flächen für private Stellplätze
- 7,0 Masszahl in Meter z.B. 7,00 m
- Grundstückseinfahrten
- Sichtdreiecke, von jeglicher Bepflanzung und Einbauten über 0,80 m freizuhalten

2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 58 Bestehende Flurnummer z.B. 58
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagener Hausbaukörper

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3.1.2 Im gesamten Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

3.1.3 Soweit Flächen für Garagen an Grundstücksgrenzen stossen, ist Grenzbebauung festgesetzt.

3.1.4 Das Mass der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Baugrenzen und den nachfolgenden Festsetzungen.

3.1.5 Die Giebelwände der Gebäude dürfen eine max. Breite von 10,0 m nicht überschreiten. Die Traufseite muss mindestens 1/3 länger sein als die Giebelwände.

Die maximale Hauskörperlänge darf 16,0 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern gilt dies für das gesamte Gebäude.

3.1.6 Je Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen eingebaut werden. Bei Doppelhäusern zählt jeweils eine Doppelhaushälfte als Wohngebäude.

Gestaltung der Gebäude und Gebäudehöhen

3.2.1 Die Oberkante Fussboden Erdgeschoss darf höchstens 45 cm über Oberkante Strassenmitte liegen. Das Gelände ist mindestens auf die Höhe der Gehsteighinterkante aufzufüllen.

3.2.2 Bei der Bemessung der Dachkonstruktion ist eine Schneelast von 120 KP/M² zugrunde zu legen.

3.2.3 Bei der Eingabeplanung für das südwestlich der geplanten Erschließungsstraße festgesetzte Gebäude II ist durch entsprechende Grundrißorientierung den Belangen des Lärmschutzes (DIN 18005) entsprechend Rechnung zu tragen.

3.2.4 Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Zur Gliederung und Gestaltung der Fassaden ist die Verwendung von Holzverkleidung im Wechsel zum Putz möglich. Die Verwendung anderer Materialien, wie z.B. sog. Zierputze, sowie grelle Farbtöne, Kunststoffe, Metall oder zementgebundene Platten, Strohmatten, Glasbausteine oder ähnliche Baustoffe sind untersagt.

Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.

3.2.5 Die Dachflächen sind einheitlich mit roten Ziegel- oder rot gefärbten Betondachplatten einzudecken.

3.2.6 Dachüberstände bei Haustyp I + D
am Ortgang max. ~~80~~ cm 130 cm ~~1,20 siehe 4.VÄ~~
an der Traufe max. ~~100~~ cm 130 cm 1,30 siehe VÄ Niedermeier
Dachüberstände bei Haustyp II+(II)
am Ortgang max. ~~80~~ cm 130 cm
an der Traufe max. ~~80~~ cm 130 cm tatsächl. 145 cm

Kastengesimse sind unzulässig.

~~3.2.7 Für die Haustypen I + D sind liegende Dachfenster in Aufenthaltsräumen unzulässig. Für die übrigen Räume sind liegende Dachfenster bis max. 0,80 m² Glasgrösse zugelassen, jedoch pro Dachseite nur max. 2 Stück. Beim Haustyp II sind keine Dachflächenfenster zugelassen.~~

~~Sonnenkollektoren sind nur in der Hauptdachfläche zulässig und bedürfen der Genehmigung.~~ 11.VÄ

3.2.8 Stehende Dachgauben sind bei beiden Haustypen nicht zulässig. Ebenso sind negative Dachgauben (Dacheinschnitte) nicht zugelassen.

3.2.9 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zugelassen.

3.2.10 Trennwände zwischen den Terrassen von Doppelhäusern können max. in einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 1,80 m errichtet werden. Als Baustoffe hierzu sind nur Holz, verputztes Mauerwerk oder verputzter Beton zulässig.

3.3 Einzelfestsetzungen für Wohngebäude

3.3.1 Einzelfestsetzung für Gebäude I + D
Dachneigung 25 Grad
Kniestock max. ~~1/8~~ der Giebelbreite
1/7 siehe VÄ Niedermeier

3.3.2 Einzelfestsetzung für Gebäude II + (II)
Dachneigung 23 Grad
Kniestock unzulässig

3.4 Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude

3.4.1 Allgemeines

3.4.1.1 Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen GA-Flächen zulässig. Fassaden sind zu verputzen. Der Putz ist dem der Hauptgebäude anzugleichen.
Dacheindeckung wie Hauptgebäude.
Zulässig sind nur Holztore.
Wellblech- und Asbestzementgaragen sind nicht gestattet.
Kastengesimse sind unzulässig.

3.4.1.2 Benachbarte Garagen an der Grenze sind in gleicher Flucht, Tiefe und einheitlicher Bauweise zu errichten und einander anzugleichen. Die Dachflächen der Garage müssen in je einer Ebene liegen.

3.4.2 Einzelfestsetzungen für Garagen und Nebengebäude im Gebiet I + D

3.4.2.1 Dachneigung wie die des Hauptgebäudes (25 Grad)
Kniestock unzulässig
Dachdeckung wie die Deckung des Hauptgebäudes

3.4.2.2 Bei an das Wohnhaus angebauten Garagen ist das Garagendach in einer Ebene mit dem Hauptdach zu führen.

3.4.3 Einzelfestsetzungen für Garagen und Nebengebäude im Gebiet II + (II)

3.4.3.1 Dachneigung wie Hauptgebäude (23 Grad)
Kniestock unzulässig.
Dachdeckung wie Deckung des Hauptgebäudes

3.5 Stellplätze

3.5.1 Stellplätze müssen mindestens 5,00 m tief sein. Der notwendige Stauraum darf nicht eingezäunt werden.

3.5.2 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Richtzahlen für Kfz-Stellplätze im Landkreis Weilheim-Schongau.

3.5.3 Die Garagenvorplätze (Stellplätze) sind in wasserdurchlässiger Bauart zu befestigen (kein Asphalt oder Beläge auf Betonplatte).

3.6 Einfriedungen

3.6.1 Zäune sind mit einem max. 1,00 m hohen Holzzaun aus senkrechten, oder diagonal gekreuzten, Holzlatten oder Hanicheln zu errichten.

3.6.2 Ölfarbenanstriche sind nicht zugelassen.

3.6.3 Für Zäune ist die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- und Strohmatten, Kunststoffplatten, sowie von Ornamentsteinen oder ähnlichem untersagt.

3.6.4 Sockel für Gartenzäune sind unzulässig.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Grundstücksflächen, die nicht bebaut werden und die nicht als Stellplatz festgesetzt sind bzw. nicht als Zugänge und Zufahrten benötigt werden, müssen gärtnerisch angelegt werden.

4.2 Die Garten- und Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu begrünen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für je 150 qm Fläche der Baugrundstücke ist mindestens ein Baum an geeigneter bzw. festgesetzter Stelle zu pflanzen.

4.3 Für die durch Planzeichen im Standort festgesetzten Bäume sind folgende Arten zulässig:

Baumartenliste (Auswahl)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Betula pendula	- Sand- oder Weißbirke
Juglans regia	- Walnußbaum
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeerbaum

Zu pflanzen sind Hochstammsorten. Der Stammumfang muss bei der Pflanzung 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe vom natürlichen Gelände, betragen

sowie wahlweise auch Obstbaum-Hochstämme folg. Arten und Sorten:

Rheinischer Bohnapfel
Wettringer Traubenapfel
Oberösterreicher Weinbirne

4.4 Für die durch Planzeichen festgesetzte Ortsrandeingrünung sind folgende Arten zulässig:

Acer campestre	- Feldahorn
Amelanchier lamarkii	- Felsenbirne
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa cania	- Hundsrose

Um eine möglichst artenreiche, bunte Eingrünung an den Rändern des Baugebietes und zur freien Landschaft hin zu erreichen, wird empfohlen, immer mehrere der hier vorgeschlagenen Gehölzarten in bunter Mischung zu verwenden.

4.5 Nicht zulässige Bepflanzung:
Die Anpflanzung von Thujenhecken, insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen im Bereich der westlichen und nördlichen Bauzeilen, zur freien Landschaft hin, ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

5. Das Aufstellen von Werbeanlagen, oberirdischen Lagerbehältern, Tanks, Wohnwagen, Booten etc. im Freien ist untersagt.

HINWEISE

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gemäss § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Planfertiger:

Stadtbauamt Weilheim i.OB
11.01.1988

geändert: 10.02.1988
geändert: 26.09.1988
geändert: 15.02.1989
geändert: 30.05.1989
geändert: 30.01.1990

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB vom 7.11.88 bis 09.12.88 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i.OB, den 01.02.1990

1. Bürgermeister
Klaus Rawe

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom
11.05.1989 Ö 100/89
06.07.1989 Nr. Ö 139/89
den Bebauungsplan gemäss § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i.OB, den 01.02.1990

D2

1. Bürgermeister
Klaus Rawe

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften mit Schreiben vom 05.12.1989 Nr. 610-2 Sg. 40 Ba/Me nicht geltend gemacht

Weilheim i.OB, 28.02.1990

I.A. Fröhlich

Der genehmigte Plan wurde mit der Begründung ab 01.02.1990 im Rathaus gemäss § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am 01.02.1990 durch Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Weilheim i.OB, den 01.02.1990

1. Bürgermeister
Klaus Rawe