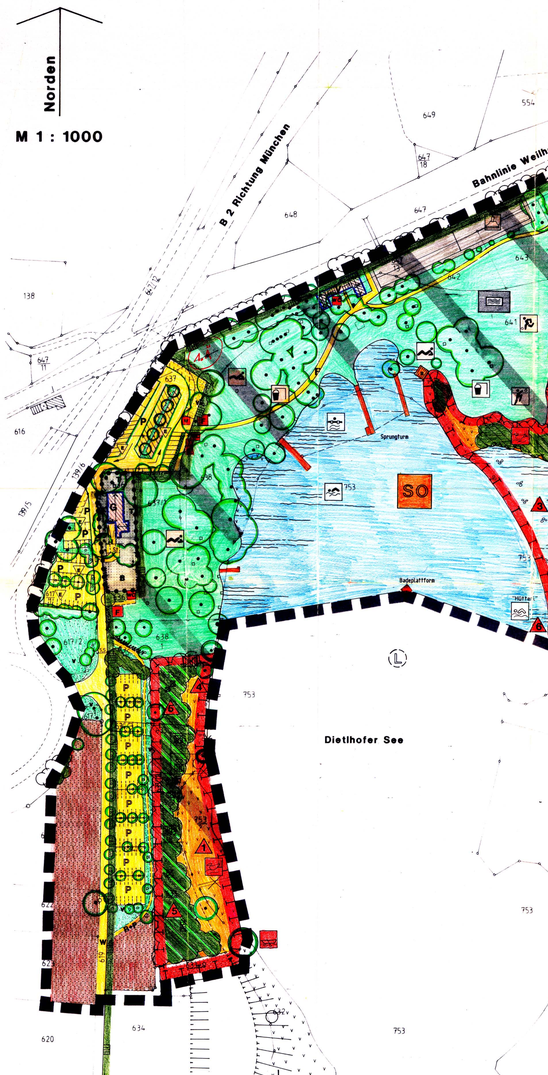
Freizeitgelände Dietlhofer See



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN
DER STADT WEILHEIM OB.
GEBIET "DIETLHOFER SEE"

Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), 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.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

BEBAUUNG

1.0 Art der Nutzung

1.1 SO — Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO

1.2 G — Gaststätte

1.3 V — Vereinsheim

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 I — nur Erdgeschoß zulässig

2.2 I + D — Erdgeschoß mit Dachgeschoßausbau;

3.0 Überbaubare Flächen

3.1 V — Vereinsgebäude (Wasserwacht + Eissportverein)

3.2 G — Gaststätte

4.0 Bauweise, Baugrenzen

4.1 Baugrenze

4.2 Firstrichtung zwingend

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

5.1 Verkehrsflächen für Fahrzeuge und Fußgänger Straßenbegrenzungslinie

5.2 P — Hauptparkflächen

5.3 P — Bedarfsparkflächen

5.4 F — Fahrradstellfläche

5.5 Entsiegelung von Parkflächen

5.6 Fußweg, vorhanden/geplant

5.7 Rad- und Fußweg, vorhanden/geplant

5.8 W — Landw. Wirtschaftsweg

5.9 V — Verkehrsbegleitgrün

5.10 Einfahrt

Private Verkehrsflächen

5.11 Stellplatz, Zufahrtsfläche

GRÜNORDNUNG

6.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 B — Private Grünfläche/Biergarten

6.2 T — Private Freifläche/Gaststättenterrasse

6.3 BGR — Öffentliche Grünfläche -Badegelände-

6.4 Öffentliche Grünfläche -Naturschutz und Landschaftspflege i.S. Ziff. 10.-

7.0 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 Dietlhofer See und Randsenken

7.2 Bach/Graben

8.0 Einrichtungen für Freizeit und Erholung

8.1 Sommerstockbahnen (Vereinssportfläche)

8.2 Liegewiese

8.3 Badebereich für Kinder

8.4 Badebereich für Schwimmer

8.5 Extensiver Badebereich "Hütterl"

8.6 Ballspiele/Bolzplatz

8.7 Volleyball-Spielfeld

8.8 Kinderspielbereich

8.9 Badestege/Sprungturm

8.10 Badeplattform

9.0 Sonstige Darstellungen und Festlegungen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.2 K — Standort Kiosk, keine Lagefestlegung

9.3 WC — Standort WC, keine Lagefestlegung

9.4 B — Bootshaus Wasserwacht, vorhanden

9.5 W — Wertstoffsammelstelle, keine Lagefestlegung

9.6 T — Telefonzelle, vorhanden

9.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Grünfläche/Gaststätte)

9.8 Bootsanlegestelle für Fischereiberechtigte

10.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.1.1 Gehölzbestand, zu erhalten

10.1.2 Anpflanzung von Gehölzen, waldartig

10.1.3 Schilfzone, zu erhalten

10.1.4 Streuwiese, zu erhalten

10.2 Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.2.1 Schilfflächen im Turnus von 5 Jahren mähen und entbuschen

10.2.2 Streuwiesen 1 x pro Jahr mähen

10.2.3 Schwimmblattgesellschaften fördern, kein Badebetrieb erlaubt

10.2.4 Natürliche Verlandungsgesellschaften wiederherstellen

10.2.5 Natürlichen Geländeverlauf wiederherstellen

10.2.6 Dünger- und Schadstoffeintrag aus landwirtschaftlichen Flächen über den Nordbach unterbinden

10.2.7 Betretungsverbot in der Zeit von 1. März bis 15. Juni

10.3 Baumbestand, zu erhalten

10.4 Baum I. oder II. Wuchsordnung, zu pflanzen gem. Artenliste 8.4

10.5 Sonstiger Baumbestand

10.6 Freiwachsende Hecke, zu pflanzen gem. Artenliste 8.4

10.7 Geschnittene Hecke, zu erhalten

11. Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

11.1 Flächen für die Landwirtschaft

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

638 — Flurstücksnummer, z.B. 638

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorschlag neue Grundstücksgrenze

Bestehende Gebäude

Abzubrechendes Gebäude

Abzubrechender Badesteg

vorh. Böschung

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

vorgeschlagenes Landschaftsschutzgebiet (i.V. Flächennutzungs- und Landschaftsplan)

D) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Art der Nutzung

1.1 Das Gebiet wird festgesetzt als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Öffentliche Grünfläche "Badegelände", Gaststätte mit privaten Grün- und Freiflächen zur Versorgung des Badegeländes, Öffentliche Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege, sowie Flächen für die Landwirtschaft.

1.2 Zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Einrichtungen:

- Gastronomischer Betrieb (gem. § 2 Abs. 1 GastBauV)
- Vereinsheim (Wasserwacht/ESV)
- Toiletten
- Telefonzelle
- Umkleidekabinen
- Bootshaus (Rettungsboot)
- Kiosk
- Sprungturm
- Wasserstege
- Badeplattform
- Stockbahnen
- Spielwiesen (Ballspiele)
- Kinderspielbereiche
- Ruhebänke mit Tischen
- Parkplätze

1.3 Nicht zulässig sind sonstige Nebengebäude -auch wenn sie genehmigungsfrei sind-, mit Ausnahme der in Ziff. 1.2 aufgeführten baulichen Anlagen und Einrichtungen.

1.4 Eine Beherbergungsstätte gemäß § 2 Abs. 2 GastBauV wird ausgeschlossen.

1.5 Im Gaststättengebäude sind max. 2 Wohneinheiten im Dachgeschoß als Betriebswohnungen zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die überbaubare Fläche, die Baugrenzen, sowie die nachfolgenden Festsetzungen.

2.2 Die Wandhöhe der Hauptgebäude darf folgende Werte -bezogen auf Fußbodenhöhe ü.NN- nicht überschreiten:

- Vereinsheim max. 3,30 m
- Gaststätte max. 4,60 m

2.3 Die Oberkante Fußbodenhöhe wird bei der Gaststätte auf 556,21 müNN (Wie Bestand) festgelegt. Die Oberkante Fußbodenhöhe wird beim Vereinsheim auf 554,40 müNN (Wie Bestand) festgelegt.

3.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Die Dachneigung beträgt beim Vereinsheim 35 ° und bei der Gaststätte 24 °.

3.2 Die Dacheindeckung bei neuen Gebäuden hat mit Dachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen.

3.3 Dacheinschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig.

3.4 Die Dachüberstände dürfen max. betragen:
- Vereinsheim: 30 cm
- Gaststätte: traufseitig 60 cm
giebelseitig 125 cm

3.5 Als Aufwand für die Gaststätte sind nur verputzte, hellgestrichene Mauerflächen zugelassen. Im Obergeschoß kann eine Holzverschalung angebracht werden

4.0 Garagen

4.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Die Garagentore sind als Holztore auszuführen.

4.3 Die Toiletten und der Kiosk sind in Holzkonstruktion zu errichten und außen mit einer Holzverschalung zu verkleiden.

5.0 Verkehrsflächen

5.1 Eine Versiegelung von Verkehrsflächen ist auf die Zufahrtsstraße, die fahrgasse der Hauptparkplätze, sowie auf die Hauptfußwege beschränkt.

5.2 Die vorhandenen Hauptparkplätze sind in den Parkständen zu entsiegeln und mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen.

5.3 Die Bedarfsparkplätze sind als befestigte Vegetationsflächen z.B. Schotterrasen auszubilden.

5.4 Nebenfußwege sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

6.0 Bodenschutz

6.1 Die Überbauung und Befestigung von Flächen -insbesondere die Versiegelung- sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu begrenzen.

6.2 Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen und getrennt in Mieten zu lagern. Die DIN 18915 Blatt 3 ist zu beachten.

6.3 Die Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht versiegelt werden, sie sind wasserdurchlässig zu befestigen.

6.4 Das Niederschlagswasser ist am Ort in den Untergrund zu versickern. Soweit von Geländeverlauf her möglich sind die befestigten und versiegelten Flächen über die Bankette zu entwässern und weitflächig das Wasser den oberesten Bodenschichten zur Versickerung zuzuführen.

6.5 Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, daß eine gebündelte Versickerung vermieden wird.

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Die notwendigen Leitungen für die Stromversorgung und den Telefonanschluß sind zu verkabeln.

7.2 Oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

8.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Außerhalb der im Plan als Öffentliche Grünfläche "Badegelände" festgesetzten Flächen, ist die natürliche Oberzonation zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

8.2 Die nicht standortgerechten Anpflanzungen sind zu entfernen.

8.3 Die Terrassierung des Geländes und die Stützmauern auf den Fl.Nr. 633 und 633 Teilflächen sind zu beseitigen; der natürliche Geländeverlauf ist wiederherzustellen.

8.4 Für Anpflanzungen ist aus nachfolgender Artenliste auf den Standort bezogen sinnvoll auszuwählen:

8.4.1 Bäume I. Wuchsordnung:
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Betula pendula, Sandbirke
Fraxinus excelsior, gemeine Esche
Quercus robur, Stieleiche
Salix alba, Silberweide
Ulmus laevis, Flatterulme

8.4.2 Bäume II. Wuchsordnung:
Alnus glutinosa, Roterle
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Prunus padus, Traubenkirsche
Salix fragilis, Bruchweide
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus aria, Mehlbeere

8.4.3 Sträucher:
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Waldhasel
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
Rhamnus frangula, Faulbaum
Rosa canina, Hundsrose
Salix spec., Strauchweide
Sambucus nigra, schwarzer Holunder
Viburnum lantana, wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Wasserschneeball

8.5 Das Betretungsverbot der Feuchtflächen ist durch Wassergräben, Absperrungen mit Totholzdichsel u.a. Maßnahmen wie Hinweisschilder sicherzustellen.

8.6 Negativ-Pflanzenliste

Folgende Gehölze sind aus Gründen des Stadt- und Landschaftsbildes nicht zugelassen:

Ahornarten	- alle rotlaubigen und weißbunten Arten sowie Silberahorn
Buchen	- die Blutbuche sowie die Trauerbuche
Pappeln	- die italienische Pyramidenpappel
Weiden	- alle Trauerformen
Tannen	- alle blau- und silbernadeligen Arten
Zedern	- alle Arten
Scheinzypressen	- alle blaunadeligen Sorten
Fichten	- alle blau- und silbernadeligen Arten
Lebensbaum/Thuja	- alle Sorten
Wacholder	- alle grün-, blau-, und silbernadeligen Arten
Eiben	- alle gelbnadeligen Arten

8.7 Pflanzqualitäten

8.7.1 Bäume I. Wuchsordnung
Für die großkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm vorgeschrieben.

8.7.2 Bäume II. Wuchsordnung
Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm vorgeschrieben.

8.7.3 Waldartige Anpflanzungen
Für die waldartigen Anpflanzungen sind Heister, 2 x verpflanzt, o.B., Höhe mind. 150-200 cm zulässig.

8.7.4 Sträucher
Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 60/100 cm, 2 x verpflanzt.

8.8 Für die im Plan an der jeweiligen Stelle festgesetzten Bäume sind ausreichend große Baumgruben vorzusehen. Auf beengten Standorten sind die Baumscheiben überfahrbar auszubilden und mit einem Bewässerungs- und Belüftungsset zu versehen.

8.9 Bei Baumaßnahmen sind die geschützten Vegetationsbestände gemäß RCBB -Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen- und der DIN 18920 -Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen- vor Beginn der Baumaßnahme zu sichern.

9.0 Einfriedungen

9.1 Einfriedungen sind nur zum Schutz gegen die Verkehrsflächen und zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zulässig, entweder als Stangenzaun aus Holz oder als Maschendrahtzaun mit einer Höhe von max. 1,00 m.

9.2 Die private Grünfläche um die Gaststätte darf eingezäunt werden entweder mit Maschendrahtzaun oder Stakettenzaun, max. Höhe 1,00 m.

E) HINWEISE DURCH TEXT

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 den 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.

Fassung vom: 12. Oktober 1992

geändert am: 09. März 1993
geändert am: 19. Juli 1993

Planverfasser:

J O S E F H . W U R M
Landschaftsarchitekt
Rathausplatz 10
82362 Weilheim

.....

F) VERFAHRENSHINWEISE

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.09.93 bis 01.10.93 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim i.OB., den 04.10.1993
1. Bürgermeister
Klaus Rave

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.10.93 Nr. 0 140/93 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i.OB., den 25.10.1993
Die Bürgermeister
Klaus Rave

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Bescheid vom 20.01.94 Nr. 620/2 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Landratsamt Weilheim-Schongau
Weilheim i.OB., den 11.Mrz.1994
1.A.
Weihar
Reg.-Rat

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird samt Begründung ab 20.01.94 im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 20.01.94 durch Amtsblatt bekannt gemacht.

Weilheim i.OB., den 03.02.1994
1. Bürgermeister
Klaus Rave

U7

WEILHEIM OB.

"Dietlhofer See"

Genehmigte Fassung

Bebauungsplan und Grünordnungsplan
M 1 : 1000

Fassung vom 12.10.1992
geä. am 09.03.1993
geä. am 19.07.1993
geä. am 21.10.1993

Stadt Weilheim Ob:

Planverfasser: