

Präambel

Die Stadt Weilheim i. OB erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4c und 9 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der seit 01.01.2007 geltenden Fassung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (GVBl. S.796), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Gesamtbebauungsplanes
- Baugrenze
- GR 90
Maximal zulässige Grundfläche Hauptgebäude, z.B. 90 m²
- GA 12
Maximal zulässige Grundfläche Anbauten, z.B. 12 m²
- E/D
Bauweise E = Einzelhaus, D = Doppelhaus
- II
Anzahl der Vollgeschosse z.B. 2 Vollgeschosse
- WH 6,40
Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, z.B. 6,40 m
- I Wo / OH
Maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 1 Wohnung / Doppelhaushälfte
- Grundrissanordnung (Immissionsschutz)
- Ga
Garagenflächen ausserhalb der Baugrenzen
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Eigentümerweg mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht
- A
Öffentliche Grünfläche, Bepflanzung mit Obstbäumen als Hochstamm
- Private Grünflächen mit Nutzungsbeschränkungen und Pflanzgeboten (Ortsrandeingußung)
- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft, interne Ausgleichsflächen
- Standort für zu pflanzenden Baum, I. Wuchsordnung
- Standort für zu pflanzenden Baum, II. Wuchsordnung
- Flächen für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- 5,50 m
Lärmschutzwand mit Angabe der Wandhöhe, z.B. 5,50 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Planungsbereiche
- 3,0
Maßangabe, z.B. 3,00 m
- Fußweg 2,00 m
- Sichtdreieck mit 70m Schenkel

Externe Ausgleichsfläche Maßstab 1 : 2.000



B.1 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- Planungsbereiche A / B / C
- Situationsvorschlag Hauptgebäude / Garage
- Gebäudebestand mit Hausnummer, z.B. 3
- Flurstück mit Flurnummer, z. B. 3
- Grundstückstellungsvorschlag

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe

2.1 Zusätzlich zu der in der Planzeichnung festgesetzten Grundfläche für Hauptgebäude dürfen in den Baubereichen A und B je 12 m² GR pro Haus und im Baubereich C je 20 m² GR pro Haus für die Errichtung von erdgeschossigen Anbauten (Wintergärten, Erker etc.), Balkonen oder Pergolen genutzt werden.

2.2 Die zulässige Grundfläche (GR) kann durch die Grundflächen der nach § 19 Abs.4 BauNVO zulässigen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

2.3 Erdgeschossige Anbauten (2,2) dürfen bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m vor der südlichen Aussenwand errichtet werden. Die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze darf hierfür - je nach Gebäudestellung - um bis zu 3,00 m überschritten werden.

2.4 Werden erdgeschossige Anbauten innerhalb der Erschütterungzone von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG errichtet, so sind die Grenzweite gemäß des TÜV-Gutachtens vom 14.02.2008 (siehe Anhang) seitens des Bauherrn durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu gewährleisten.

2.5 Die maximale Wandhöhe beträgt in den Baubereichen A und C 6,40 m, im Baubereich B 5,40 m. Als Wandhöhe gilt der Abstand vom Höhenbezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachaussehbaut. Als Höhenbezugspunkt gilt die Höhe der Strassenoberkante vor NN, bezogen auf die Mitte der der Strasse nächstgelegenen Gebäudesite. Bei Dachgauben und Zwerchgiebeln darf die Wandhöhe um bis zu max. 1,00 m überschritten werden.

3 Sonstige textliche Festsetzungen zur Baugestaltung

3.1 Dachformen und Dachneigungen: Zulässig sind Satteldächer mit mittig über der Längsseite liegendem First. Höhenversätze in First- und Traufe sind unzulässig.

Zulässige Dachneigungen:
Baubereich A und C: 28° bis 35°.
Baubereich B: 22° - 25°

3.2 In den Baubereichen A und C ist je Gebäude entweder ein Zwerchgiebel bis zu einer Breite von max. 1/3 der Längsseite des Gebäudes bzw. eine Dachgaube bis zu einer Breite von maximal 1,40 m zulässig. Der Abstand zu der Kommurwand bzw. der Aussenwand hat mindestens 1,50 m zu betragen. Bei Doppelhaushälften ist der Giebel jeweils mittig anzuordnen. Die Dachneigung von Zwerchgiebeln und Dachgauben ist derjenigen des Hauptgebäudes anzupassen. Die Firsthöhe hat mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes zu liegen. In dem Baubereich B sind Zwerchgiebel und Dachgauben ausgeschlossen.

3.3 Negative Dachneigungen sind unzulässig.

3.4 Fassadengestaltung / Dachdeckung
Zulässige Fassadenmaterialien sind verputztes Mauerwerk und Fassadenelemente aus Holz und Glas. Metall, Naturstein und Sichtbeton sind nur in untergeordneten Bauteilen zulässig.

3.5 Als Dachdeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich ziegelrote Dachstein- bzw. Dachziegeldeckungen zulässig, für die Dachdeckung von untergeordneten Bauteilen, Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind auch farbunbeschichtete Blechbahndeckungen (z.B. Titanblech) zulässig.

3.6 Doppelhäuser sind profiliert und höhengleich zu errichten.

3.7 Bei Doppelhäusern sind erdgeschossige Anbauten profilig auf der Kommurgrenze zu errichten, andernfalls sind mindestens 1,50 m Abstand von den Aussenwänden der jeweiligen Doppelhaushälfte einzuhalten.

4 Garagen und Nebengebäude, Stellplätze, Einfriedungen

4.1 Garagen und Stellplätze sind entsprechend der Satzung der Stadt Weilheim i.OB über die Herstellung von Stellplätzen zu errichten.

4.2 Bauliche Festsetzungen zu Garagen: Satteldach mit Dachneigungen von 18° bis 22° bzw. Flachdachkonstruktionen mit extensiver Begrünung. Die Dachneigung und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

4.3 Bauliche Festsetzungen zu Nebengebäuden: Maximale Grundfläche pro Grundstück: 8 m², Dachneigung von freistehenden Nebengebäuden: 9° bis 12°

4.4 Die Grundstücks-einfriedungen dürfen für die Grundstückszufahrt einschließlich offener Stellplätze in einer Breite von maximal 6,00 m unterbrochen werden.

4.5 Die Errichtung von Nebengebäuden entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Tiefe von 4,0 m und gegenüber dem freien Landschaftsraum in einer Tiefe von 6 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der entsprechenden Grundstücksgrenze, unzulässig. Die Errichtung von Garagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist in einer Tiefe von bis zu 5,0 m unzulässig.

4.6 Als Einfriedungen sind nur Holzzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe von maximal 1,20 m über dem Gelände zulässig. Zaunsockel sind unzulässig.

5 Sichtfelder

Innerhalb der Anfahrtsichtdreiecke ist jede Art von Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder sichbehindernder Bepflanzung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelnstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume. Ihr Ansatz darf 2,50 m Höhe nicht überschreiten.

6 Textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

An der geplanten Wohnbebauung sind im EG und 1.OG der Gebäude in Summerwirkung drei der drei erkrankenden Hauptlärmquellen (Bahnlinie, St 2064 und B2) ab künftiger Sanierung der Fahrbahn der B2 die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts) über aktive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen. Übergangswiese - bis zur Fertigstellung der Fahrbahnreparatur der B2 - sind im EG und 1. OG der Gebäude mittels aktiver Lärmschutzmaßnahmen zumindest Werte von 62 dB(A) tagsüber und 52 dB(A) nachts zu gewährleisten.

Ausbauten des Dachgeschosses mit Kinderzimmern und Schlafzimmern sind in der jeweils ersten Bauzeile entlang der klassifizierten Verkehrswege sowie der östlichen Bauzeile nach Norden hin nur grundrissorientiert, d.h. von den Hauptlärmquellen nach Norden bzw. Nordwesten "abgewandt" zulässig oder sie sind andernfalls zumindest mit einer zusätzlichen, stehenden Lüftungsmöglichkeit (Dachgaube) in diese Richtung zu versehen. Wo dies im Dachgeschoss nicht möglich ist, sind mindestens Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämm-Maß Rw = 30 bis 34 dB) erforderlich. Diese Fenster müssen im Falle von dahinter liegenden Schlafzimmern mit schalldämmten Belüftungsmöglichkeiten ausgeführt werden.

Die Grundlagen des Lärmschutzgutachtens des TÜV Süd und deren Ergänzungsberechnungen sind Bestandteil des Bebauungsplans und damit zu beachten.

7 sonstige textliche Festsetzungen

Die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung werden angeordnet.

8 Festsetzungen zur Grünordnung / Eingriffs- und Ausgleichsregelung

8.1 Bodenschutz und Niederschlagswasser
Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen. Die DIN 18915 Blatt 3 ist zu beachten. Das Niederschlagswasser ist über Mulden-Rigolen-Systeme flächig zu versickern.

Die befestigten und versiegelten Flächen sind über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Untergrund zuzuführen. Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserlauf vermieden wird. Die Versiegelung ist auf die Erschließungsstrasse zu beschränken.

8.2 Nicht überbaute private Freiflächen

Die privaten Freiflächen sind als Gartenflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je 500 m² Gartenfläche ist ein Baum I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm.

Für Stellplätze und Zufahrten ist nur Teilversiegelung zulässig in Form von Fugenpflaster, Rastengittersteinen, wasserdurchlässige Pflaster oder Schotterterrassen.

8.3 Pflanzenvorschläge

- | | |
|----------------------------------|--|
| Bäume | Sträucher |
| -Acer platanoides, Spitzahorn | -Corylus avellana, Walnuss |
| -Acer pseudoplatanus, Bergahorn | -Cornus mas, Kornelkirsche |
| -Fagus sylvatica, Rotbuche | -Eucrymus europaeus, Pfaffenhölchen |
| -Quercus excolator, Esche | -Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster |
| -Quercus robur, Stieleiche | -Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche |
| -Tilia cordata, Winterlinde | -Prunus spinosa, Schlehdorn |
| -Acer campestre, Feldahorn | -Rosa canina, Hundrose |
| -Carpinus betulus, Hainbuche | -Salix caprea, Salweide |
| -Malus silvestris, Holzapfelbaum | -Sambucus nigra, schwarzer Holunder |
| -Populus tremula, Zitterpappel | -Viburnum opulus, Wasserschneeball |
| -Prunus pyrastor, Holznäpfe | -Viburnum lantana, wogiger Schneeball |
| -Sorbus aria, Mehlbeere | |
| -Sorbus aucuparia, Vogelbeere | |
| -Taxus baccata, Gemeine Eibe | |

8.4 Pflanzgebiete

Auf der öffentlichen Grünfläche A sind Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Im Strassenraum sind Bäume II. Wuchsordnung als Hochstamm zu pflanzen. Für die Ortsrandeingußung sind Bäume und Strauchgruppen zu pflanzen.

8.5 Pflanzgrößen

Bäume I. Wuchsordnung:
für die großkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2x verpflanzt, STU mind. 18-20 cm vorgeschrieben.

Bäume II. Wuchsordnung:
für die mittelkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2x verpflanzt, STU mind. 14-16 cm vorgeschrieben.

Bäume III. Wuchsordnung:
für die kleinkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2x verpflanzt, STU 10-12 cm vorgeschrieben.

Sträucher:
zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100 / 150, i.d.R. 2x verpflanzt.

8.6 Auf privaten Grünflächen mit Nutzungsbeschränkungen (Ortsrandeingußung) ist zum Ortsrand hin je 3 laufende Meter ein heimischer Laubstrauch und je 10 laufende Meter Grundstückslänge ein heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zu den landwirtschaftlichen genutzten Flächen hat mindestens 2,00 m zu betragen.

Die Lagerung von jedweden Gegenständen sowie die Errichtung von Nebengebäuden ist unzulässig.

8.7 Ausgleichsflächen und -Maßnahmen

Die interne Ausgleichsfläche ist mit Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen und als Magerwiese mit entsprechender Samenmischung einzusäen.

Die Lärmschutzzone ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Wiesenflächen dürfen nicht gedüngt werden und dürfen maximal 2x pro Jahr gemäht werden. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Für die externe Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche mit 0,2 ha der FLN: 1008/10 aus dem Okokonto der Stadt Weilheim herangezogen. Diese Fläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Entwicklungsziel ist ein Auwald mit Edellaubböhmern. Spenderbäume als Samenlieferanten sind westlich angrenzend in der Au in Hülle und Fülle vorhanden. Um ein schnelleres Keimen zu ermöglichen, wird die Rasen- bzw. Wiesendecke aufgeraut.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1 Wasserwirtschaft

1.1 Unverschnitztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergetriebenen Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen.

1.2 Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Dabei sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes soweit dies möglich ist, der Flächenversickerung der Vorzug vor der Schachtwassersickerung gegeben werden. Außerdem soll die Eindringtiefe von Sickerschichten 5,00 m nicht überschreiten. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Wobei besonders darauf zu achten ist, daß grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen werden.

1.3 Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belastigenden Nachteilen kommt. Auf Art. 63 BayWG wird hingewiesen.

1.4 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) vom 01.01.2000 (BGBl. Nr. 3/2000) erfüllt ist und die Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Die gezielte Erleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist ebenfalls erlaubnisfrei sofern die Anforderung der TRENOG (vgl. AImB Nr. 3/2002) erfüllt sind. Für Niederschlagswasser von Gewerbe- bzw. Industrieflächen ist weiterhin eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

1.5 Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden.

1.6 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverfallsstoffen stammt.

1.7 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

2 Bodendenkmalpflege

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

3 Immissionsschutz

3.1 Die Lärmschutzwand muss zur Schiene hin absorbierend nach den Gruppen A3 oder A4 der ZTV-LSW 06 vom 22.09.2006, herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr - Abteilung Straßenbau, ausgestellt werden.

3.2 Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - Beuth Verlag GmbH, Berlin, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden nach den Tabellen 6 und 9 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau für den Lärmpegel III erfüllen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Unterhausen Süd-Ost wurde vom Stadtrat Weilheim am 24. 01. 2008 gefasst und am 20.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 24.07.2008 hat in der Zeit vom 14.08.2008 bis 20.09.2008 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand am 26.08.2008 statt.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan i.d.F. vom 20.11.2008 hat in der Zeit vom 29.12.2008 bis 06.02.2009 stattgefunden (§4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 20.11.2008 wurde vom Stadtrat am 18.02.2009 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

Weilheim, den 03.03.2009 1. Bürgermeister Markus Loth

Der Satzungsbeschluss wurde am 06.04.2009 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 sowie 216 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.

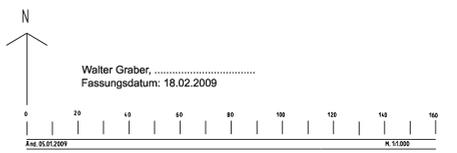
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Weilheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Weilheim, den 20.04.2009 1. Bürgermeister Markus Loth

Stadt Weilheim i. Ob



Bebauungsplan "Unterhausen Süd-Ost"



Walter Graber,
Fassungsdatum: 18.02.2009

OPLA Büro für Ortsplanung, Stadtentwicklung & Architektur, Reg.-Baumeister Dipl.-Ing. Architekt W. Graber
Kirchplatz 8, 82319 Starnberg Tel: 08151 - 79303 Fax: 08151 - 79331 E-mail: OPLA.Starnberg@web.de
Grünordnung, Umweltschutz sowie Eingriffs- und Ausgleichsregelung
Joseph Wurm, Dipl.-Ing. Landschafts-Architekt, Rathausplatz 10, 82362 Weilheim
Tel: 0881 - 612324 Fax: 0881 - 4179441 E-Mail: office@joseph-wurm.de Internet: www.joseph-wurm.de