

Einbeziehungssatzung für das Gebiet

„Nördlich der Dorfstraße“

Gemarkung Unterhausen

Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Nördlich der Dorfstraße“, Gemarkung Unterhausen:

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten nord-östlichen Ortsrandes von Unterhausen, Dorfstraße, für die Grundstücke Fl.Nrn. 142/5, 142/6, 142-Teilfläche und 143-Teilfläche, Gemarkung Unterhausen, ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan vom 26.04.2012 im Maßstab 1:1000. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.

Eine Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen möglich. Die Grundfläche darf für Einzelhäuser (E) maximal 140 m², für Doppelhaushälften (D) maximal 110 m² betragen. Die Giebelbreite beträgt max. 11,00 m. Die Traufseite der Gebäude muss mindestens 1/5 länger als die Giebelseite sein.

Über die maximal zulässige Grundfläche hinaus ist je Gebäude ein eingeschossiger Anbau mit maximal 15 m² Grundfläche innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Wandhöhe wird auf 4,60 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Eingangsbereich des Erdgeschosses bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut, festgelegt. Der Erdgeschoßfußboden darf maximal 15 cm über dem nördlichen Randstein der Erschließungsfläche (Dorfstraße)- bezogen auf die Baufeldmitte - liegen.

Die Dachneigung wird mit max. 35° festgelegt. Gauben sind nur bei 35° Dachneigung zulässig und dürfen in der Summe 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Zusammengebaute Gebäude (Doppelhaushälften) sind in gleicher Gebäudeflucht, Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung auszuführen.

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO eingestuft. Übergeordnete Räumlichkeiten, die nachts genutzt werden (Kinder-, Schlafzimmer) müssen mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach Norden oder Westen oder im Schallschatten eines eigenen Gebäudeteils/Nebengebäudes besitzen.

Als Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen für die geplante Bebauung sind auf dem jeweiligen Baugrundstück ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum (2. Wuchsordnung) sowie eine dem Flächennutzungsplan entsprechende lockere Ortsrandeingerünung mit heimischen Büschen (autochthonem Pflanzgut) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Zufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Der Bau von Garagen und Stellplätzen richtet sich nach der Satzung über Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung. Ein Nebengebäude ist außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig und ist zur freien Landschaft hin einzugrünen. Ein Grenzabstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze ist dabei einzuhalten. Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern ist sowohl für flüssige als auch gasförmige Stoffe unzulässig. Das Abstellen von Wohnwagen ist nicht zugelassen.

Einfriedungen sind sockellos mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

§ 3

Soweit für dieses Gebiet nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, den 24.05.2012
ergänzt: 18.09.2012

Stadt Weilheim i.OB

Markus Loth
1. Bürgermeister

Festsetzung durch Planzeichen:

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  GO GO - Grundrissorientierung
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
-  Einzelhaus / Doppelhaus
-  DN 35° Dachneigung 35°
-  WH 4,60 maximale Wandhöhe 4,60 m
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  WG 15 EG Wintergartenfläche z. B. 15 m² im Erdgeschoss



Einbeziehungssatzung Unterhausen
„Nördlich der Dorfstraße“
18.09.2012

Einbeziehungssatzung für das Gebiet

„Nördlich der Dorfstraße“

Gemarkung Unterhausen

Verfahrensvermerke:

Der Satzungsentwurf wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarn am 31.07.2012 zur Stellungnahme zugeleitet.

Weilheim, den 07.08.2012

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Einbeziehungssatzung wurde am 27.09.2012 gemäß §§ 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 02.10.2012

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB, womit die Einbeziehungssatzung Rechtskraft erlangt. Die Satzung wird im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den 02.10.2012

Markus Loth
1. Bürgermeister