



A	GR 436	GF 872	I	DN 0° - 2° Dachform FD
	GR 131,5	GF 131,5		



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Südlich der Pöltner Kirche II" Teilbereich II

Die Stadt Weilheim i. OB erläßt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV), diesen Bebauungsplan als Satzung. Soweit sich die Geltungsbereiche des bisherigen Bebauungsplanes "Südlich der Pöltner Kirche" in der Fassung vom 02.07.2011 bzw. der 1. Änderung vom 12.01.2004 mit dem Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Südlich der Pöltner Kirche II" - Teilbereich II - überschneiden, werden die bisherigen Regelungen durch die neue Planung ersetzt.

A. Festsetzungen durch Planzeichen			
1.0	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO		
2.0	Maß der baulichen Nutzung		
2.1	I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
2.2	WH = 3,0 m	maximal zulässige Wandhöhe (gemessen von Geländeoberkante GOK entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Aussenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut). Die OK EG FFB darf maximal 0,30 m über der OK Mittelachse Erschließungsstraße (gemessen Mitte Grundstück/ Mitte Straßenachse) liegen. Die Wandhöhe wird ab angegebenen Fußpunkt gemessen.	
2.3	GR 113,5	maximal zulässige Grundfläche für Gebäude z.B. 113,5	
2.4	GF 113,5	maximal zulässige Geschossfläche pro Gebäude z.B. 113,5	
2.5	GOK 562,40	Geländeoberkante z.B. 562,40 ü.NN	
2.6	A, F	Bezeichnung der einzelnen Baukörper	

3.0 Bauweise, Baugrenze	
3.1	Baugrenze
4.0 Dachform	
4.1	FD Flachdach
4.2	DN = 0° - 2° Dachneigung z.B. 0° - 2°
5.0 Verkehrsflächen	
5.1	öffentlicher Eigentümerweg
5.2	Tiefgaragenbegrenzung
6.0 Grünflächen	
6.1	Bestandsbaum zu erhalten
6.2	Einzelbäume I. und II. Wuchsordnung zahlenmäßig entsprechend dem Planeintrag zu pflanzen (keine Standortfestlegung)
6.3	öffentliche Grünfläche, landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen

7.0 Sonstiges	
7.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
7.2	Grenze des Teilgebiets
7.3	Maßzahl in Meter

B Hinweise durch Planzeichen	
1	abzureißendes Haus
2	Nebengebäude Bestand
3	Hauptgebäude Bestand
4	Denkmal
5	Bestandsbaum
6	Baum als Hinweis / Baum als Vorschlag
7	oberirdische Stellplätze als Vorschlag
8	öffentlicher Fußweg als Vorschlag

C.	Festsetzung durch Text
1.0	Art der baulichen Nutzung
1.1	Mischgebiet nach §6 BauNVO In allen Baukörpern sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§12 Abs 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs 2 BauGB).
2.0	Maß der baulichen Nutzung
2.1	Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Wandhöhe, der höchstzulässigen Grundfläche / Geschossfläche.
3.0	Festsetzungen
3.1	Der Verbindungsbau F sowie das Denkmal A ist als Hotel festgeschrieben.
3.2	Die maximale Wandhöhe ist 3,00 m (gemessen von GOK 562,40 entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Aussenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut).
3.3	Die OK EG FFB darf maximal 0,30 m über GOK 562,40 und nicht unter GOK 562,40 liegen. Die Wandhöhe wird ab GOK 562,40 gemessen.
3.4	Das Dach bei Baukörper A sind mit roten Ziegeln auszustatten.
3.5	Andere An- und Vorbauten oder Erker außerhalb der Baugrenzen sind nicht zugelassen.
3.6	Baukörper F ist eingeschossig herzustellen und das Dach zu begrünen.
4.0	Immissionsschutz
4.1	Gebäude A : Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Büros) müssen mindestens ein Lüftungsfenster auf der schallabgewandten Gebäudewestseite besitzen. Übergeordnete Räumlichkeiten, bei denen dies nicht möglich ist, dürfen ausschließlich feststehende (d.h. nicht offenbare) Fenster besitzen. Diese Räumlichkeiten sind mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen auszurüsten. Frischluft ist auf der Gebäudewestseite anzusetzen. Hotelzimmer können auch mittels passiver Maßnahmen (Schallschutzfenster mit zusätzlichen Schalldämmlüftern) geschützt werden.

Im Rahmen eines Bauvorhabens ist für schutzbedürftige Räumlichkeiten (gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und ähnliches) ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 für die Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erstellen. Die ermittelten erforderlichen Schalldämm - Maße der Außenbauteile dürfen bei der Bauausführung nicht unterschritten werden.

Die Anordnung von Freiflächen zum dauerhaften Aufenthalt (Terrassen, Balkone und ähnliches) ist nur westlich der Gebäude bzw. im Schallschatten von Abschirmungen zulässig.“

4.2	Das Gutachten des schalltechnischen Beratungsbüros Müller BBM, Planegg, (Bericht Nr. M123692/01) vom 18.11.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
5.0	Grünordnung
5.1	Die im Plan festgesetzten und vorgeschlagenen Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
5.2	Private Freiflächen sind als Rasenflächen, Stauden- oder Gehölzpflanzungen dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht notwendige Zugänge, Aufenthalts- und Spielbereiche oder Terrassen beinhalten.
5.3	Die Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Terrassen der Erdgeschosswohnungen dürfen eine Tiefe von 3,50 m nicht überschreiten. Fahrradabstellplätze und Parkplätze sind in Pflasterbelägen mit Rasenfugen auszuführen.
5.4	Bei der Begrünung sind heimische und standortgerechte Pflanzen (z. B. Pflanzen aus der Liste unter Hinweisen) erster oder zweiter Wuchsordnung zu verwenden.

Mindestpflanzqualität Laubbäume:
3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Mindestqualität Obstbäume:
Hochstamm, Astansatz nicht unter 1,80 m, Stammumfang 14-16 cm

Nicht zulässige Arten sind:
Chamaecyparis in Sorten
Scheinzypressen
Juniperus in Sorten
Wacholder
Thuja in Sorten Lebensbaum

Als Ersatz für die zu fallende Hoflinde auf dem Denkmalgrundstück ist ein heimischer und standortgerechter Großbaum zu pflanzen (z.B. Linde, Eiche, Kastanie, Bergahorn), Mindestqualität Stammumfang 30-35 cm.

Als Heckenpflanzungen sind heimische Laubgehölze zulässig (siehe Pflanzliste). Von der im Plan festgesetzten Lage der Bäume kann aus technischen Gründen geringfügig abgewichen werden.

Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschieben und in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.

Die Decken der Tiefgaragen außerhalb der Gebäude sind so abzusenken, dass sie mit mindestens 60 cm durchwurzelbarem Boden fachgerecht überdeckt werden können.

D	Hinweise durch Text
1.0	Schneelastzone II
2.0	Verteilerschränke sollen vorderfrontbündig zur Gehsteighinterkante aufgestellt werden.
3.0	Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayrischen Nachbarrecht (AG BGB) wird bei Gehölzpflanzungen hingewiesen.
4.0	Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen oder den versiegelten Grundstücksflächen soll anstelle von einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte vorrangig möglichst breitflächig und oberflächennah versickert werden.
5.0	Veränderungen am Baudenkmal unterliegen der Erlaubnispflicht nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Diese Erlaubnis wird im Falle der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens durch die Baugenehmigung ersetzt. Für Bauvorhaben gem. Art. 58 BayBO - Genehmigungsfreistellung - ist eine isolierte Erlaubnis gem. Art. 6 DSchG zu beantragen. Dies gilt auch für Vorhaben in der Nähe von Denkmälern Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Es wird empfohlen, wegen der Nähe zu Baudenkmalern vor Beginn von Bauarbeiten für die durchzuführenden Eingriffe in den Boden eine bodendenkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG einzuholen. Diese Erlaubnis wird <u>nicht</u> durch eine mögliche Baugenehmigung ersetzt.
6.0	Dem Bauantrag für das Baugebiet ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen
7.0	Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens - kompakte Bauweise - erhöhter Wärmeschutz - passive Nutzung der Solarenergie - sommerlicher Wärmeschutz - Solarthermie und Photovoltaik im Dach - Lüftungskonzept - Fenster- und Raumanordnung vorwiegend südorientiert - extensive Dachbegrünung der Nebengebäude
8.0	Pflanzenlisten heimischer und standortgerechter Gehölze (beispielhafte Auswahlliste).

Obstbäume:
Alle vom Standort her geeigneten Arten, auch Wildformen, sind zulässig.

Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Larix decidua	Lärche

Bäume 2. Wuchsordnung	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:	
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Heckenpflanzen:	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Rainweide

Bei einer nächtlichen Ausfahrt von Gaststätten-/ Hotelbesuchern auf der westlichen Tiefgaragenrampe ist zu erwarten, dass der gemäß TA Lärm einzuhaltende Immissionsrichtwert am Gebäude D überschritten wird. Die Ausfahrt sollte daher nachts über die östliche TG-Rampe erfolgen. Im Rahmen des Bauantrags-Verfahrens ist ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte vorzulegen.

D Verfahrensvermerke	
Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften wie die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, über die Begründung zum Bebauungsplan sowie zur Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungs bzw. Anzeigeverfahrens ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.	
Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gemäß § 1 Absatz 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.	
Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll ist dabei darzulegen.	

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 14.10.2015 bis 28.10.2015 im Rathaus öffentlich ausgestellt	Weilheim i. OB den 19.11.2015 Markus Loth 1. Bürgermeister
---	---

Eine nochmalige öffentliche Auslegung erfolgte vom 30.05.2016 bis 13.06.2016.	Weilheim i. OB den 20.06.2016 Markus Loth 1. Bürgermeister
---	---

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.06.2016 Nr. Ö 60/2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Weilheim i. OB den 12.07.2016 Markus Loth 1. Bürgermeister
---	---

Die Bekanntmachung erfolgt im Amtsblatt Nr.18 am 05.08.2016. Der Bebauungsplan wirdsamt Begründung im Rathaus gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.	Weilheim i. OB den 26.07.2016 Markus Loth 1. Bürgermeister
---	---

Stadt Weilheim i. OB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Südlich der Pöltner Kirche II" Teilbereich II

Ursprungsdatum :	09.03.2015
geändert am :	09.10.2015
geändert am :	19.11.2015
geändert am :	12.04.2016
ergänzt am :	23.06.2016

M 1 : 500

Planfertiger :
goldbrunner + hrycyk architekten
Sommerstraße 9
81543 München
info@goldbrunner-hrycyk.de
089 379 542 17