

Planbezeichnung:

Stadt Weilheim i.OB



Bebauungsplan

Nelkenstraße / Rosenstraße

umfassend die Fl.Nrn. 1026/10 bis /16, 1027/9 und /10, 1027/13 bis 1027/21 sowie 1027/23 bis /26, Gemarkung Weilheim

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom:	14.04.2015
Geändert am:	29.10.2015
Geändert am:	12.04.2016
Geändert am:	29.09.2016
Geändert am:	30.11.2017
Geändert am:	22.03.2018

Die Stadt

Weilheim i.OB

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 und 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - unter Aufhebung des Bebauungsplans „Nelkenstraße / Rosenstraße“ i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.10.2016, der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Nelkenstraße / Rosenstraße“ i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.07.2017 und der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Nelkenstraße / Rosenstraße“ i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.10.2017 diesen Bebauungsplan als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

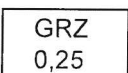
1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b)  Nummer des Baugebiets, z.B. 1

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das mit  bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind nicht zulässig.
- b) Bestehende Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig. Neu errichtete untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen allgemein und ausserhalb bis zu einer Grundfläche von 10 m² je Baugrundstück zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

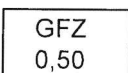
- a)  Grundflächenzahl, z.B. GRZ = 0,25

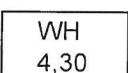
Die maximal zulässige Grundfläche (GR) pro Gebäude beträgt 250 m².

Die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche kann aus Gründen der nachträglichen energetischen Sanierung bei Bestandsgebäuden um bis zu 5% überschritten werden. Für Balkone, Vordächer, Terrassen bzw. Aussentreppen darf die zulässige Grundfläche um insgesamt 10 % überschritten werden.

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) sind in Baugebiet 1, 3 und 4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 zulässig. In Baugebiet 2 sind für die vorgenannten Anlagen Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 zulässig.

Die Flächen von in das Hauptgebäude integrierten Garagen sind bei der Ermittlung der GFZ nicht anzurechnen.

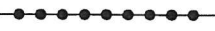
- b)  höchstzulässige Geschossflächenzahl, z.B. GFZ = 0,50

- c)  höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; z.B. 4,30 m

Bei Veränderungen im Baubestand gilt als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe OKFFB EG Bestand.

Bei Neubauten darf OKFFB EG maximal 0,35 m über folgenden Höhenkoten liegen:

Neubauten an der Nelkenstraße:	558,50 m üNN
Neubauten an der Rosenstraße:	558,65 m üNN
Neubauten an der Schwaigerstraße:	558,50 m üNN

- d)  Zahl der zulässigen Vollgeschosse; z.B. 1
- e)  Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Wandhöhe, Dachneigung bzw. Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- f)  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g)  Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohneinheiten

- a)  Baugrenze

Entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnete unvermaßte Baugrenzen sind in ihrer Lage durch die Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

Angebaute untergeordnete Nebenanlagen und Garagen dürfen die Baugrenzen im inneren Grünbereich um bis zu 3,00 m überschreiten.

-  Baulinie

Festgesetzte Baulinien können ausnahmsweise aus Gründen der nachträglichen energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden um bis zu 0,25 m überschritten werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Bei Umsetzung der nach Festsetzung A.5.a) zugelassenen Bauteile kann ausnahmsweise von der Einhaltung der festgesetzten Baulinie abgewichen werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Bei Umsetzung der nach Festsetzung A.3.a) zugelassenen Umbauten ist die Fassade außenbündig durchgängig zu gestalten.

Sofern eine Baulinie festgesetzt wird, entfällt die Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO. Dies gilt auch für zulässige Überschreitungen der festgesetzten Baulinien.

Bestehende Bauteile sind von den einschlägigen Regelungen ausgenommen.

- b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in beiden Bereichen von Baugebiet 2 jeweils maximal drei Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig. Das gesamte Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) ist als ein Wohngebäude definiert.

5. Bauliche Gestaltung

- a) Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig. Quergiebel und Zwerchgiebel können mit Sattel- oder Schleppdachgauben errichtet werden. Bei der Errichtung von Widerkehren und Zwerchhäusern sind nur Satteldächer (Hauptdachform) zulässig.

Zulässige Dachneigungen:

Baugebiet Nr. 1	18° bis 35°
Baugebiet Nr. 2	18° bis 35°
Baugebiet Nr. 3	18° bis 26°
Baugebiet Nr. 4	40° bis 48°

In den Baugebieten 1, 2 und 3 sind Quergiebel, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren sind bis zu einer Gesamtbreite von 3,40 m nur auf den nach Süden ausgerichteten Dächern zulässig. Der First von Quergiebeln, Zwerchgiebel, Zwerchhäusern und Widerkehren darf die Höhe des Hauptfirstes nicht überragen. Die jeweils gemäß Festsetzung A.3.c) zugelassene Wandhöhe darf im Bereich von Quergiebeln und Widerkehren um maximal 2,00 m überschritten werden.

Im Baugebiet 4 sind Quergiebel, Zwerchiegel, Zwerchhäuser und Widerkehren bis zu einer Gesamtbreite von 3,40 m traufseitig mit einer Dachneigung entsprechend dem zugehörigen Hauptgebäude zugelassen.

Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 35° auf den nach Süden ausgerichteten Dächern in Baugebiet 1 und 2 zulässig.

In Baugebiet 4 dürfen Dachgauben generell errichtet werden.

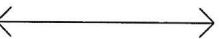
Die Gesamtbreite aller Gauben je (Teil-) Gebäude darf maximal ein Drittel der darunterliegenden Fassadenlänge betragen.

Bei energetischen Sanierungen ist die Grundstruktur des Baukörpers, insbesondere die Dachneigung, zu erhalten.

Dachsteine sind nur in Ziegelrot-, Rotbraun und Schwarz-Tönen zulässig.

Anbauten, Garagen und Nebenanlagen dürfen neben Satteldächern auch mit Pult- oder Flachdächern errichtet werden. Flachdächer sind nach Möglichkeit mit Begrünung auszuführen.

Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.

b)  Hauptfirsrichtung

c) Nachträgliche Anbauten sind im Baugebiet nur erdgeschossig zulässig.

Auf den Fl.Nrn. 1027/13 (Schwaigerstr. 18) sowie 1027/20 (Rosenstr. 14) sind auch zweigeschossige Anbauten zulässig.

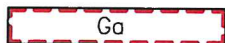
d) Fassaden sind in Material und Farbe im hellen und mittleren Bereich der Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in reflektierender Ausführung sind unzulässig.

e) Neue Einfriedungen an Grundstücksgrenzen sind bis zu 1,20 m Höhe, gemessen über dem natürlichen Gelände, zulässig. Sie sind mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszuführen und dürfen nur mit Laubhecken hinterpflanzt werden.

6. Private Verkehrsflächen, Stellplätze/Garagen

a) Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) zu verwenden.

b) Garagen und offene Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Garagen dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden. Offene Stellplätze dürfen auch ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden.



Fläche für Garagen



Fläche für Stellplätze

c) Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kfz ist die „Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen“ der Stadt Weilheim i.OB. in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

7. Grünordnung

Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzfläche angelegt sind, unbefestigt zu halten und gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. der vorgeschlagenen Artenliste unter Hinweise Pkt. 3 zu pflanzen. Bestandsbäume können angerechnet werden.

Sämtliche Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

8. Energieversorgung

Stromversorgungskabel sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

9. Schallschutz



Beim Neubau und der wesentlichen Änderung (Eingriff in den Grundriss) von Gebäuden entlang der westlichen Rosenstraße müssen Kinder- und Schlafzimmer durch architektonische Selbsthilfe-Maßnahmen (z.B. Grundrissorientierung mit Lüftungsfenster in Richtung Osten, gebäudliche Eigenabschirmungen, Abschirmung durch Nebengebäude) geschützt werden. Die Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bezüglich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind zu beachten.

10. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 17,00 m

B. HINWEISE

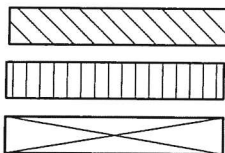
1. Grundstücke

1026/15



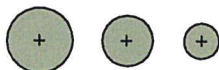
Flurstücksnummer z.B. 1026/15
bestehende Grundstücksgrenze

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude / Garagen
offene Überdachung

3. Grünordnung



Baumbestand

Vorgeschlagene Artenliste standortgerechter und heimischer Gehölze:

Vorgeschlagene Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

sowie heimische Obstbäume

Bäume sollten aus süddeutschen Aufzuchtgebieten (Bayern und Baden-Württemberg, ausgenommen Bodensee-Gebiet und Bereich Oberrhein) kultiviert worden sein.

4. Bepflanzung und Niederschlagswasserbeseitigung

Durch die Errichtung von Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen die festgesetzten Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.

5. Artenschutz

Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 u. 44 BNatSchG möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchszeiten (1. März bis 30. September) erfolgen.

Im Falle von An-/Umabauten können ggf. Gebäudebrüter und/oder Fledermäuse betroffen sein, für deren Vorkommen ggf. Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen getroffen werden müssen.

6. Wasser- und Abfallwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Weilheim vom 02.12.2009, insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang, (§ 5) ist zu beachten.

- b) Da das Planungsgebiet in einem berechneten Überschwemmungsgebiet liegt, wird es überwiegend als Hochwassergefahrenfläche (HQ 100) eingestuft. Auf eine der Grundwassersituation angepasste Bauweise ist zu achten.

Da im Planungsgebiet mit anstehendem Grundwasser bzw. Anschneiden von Schichtwasser zu rechnen ist, sind bei Neubauten Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG).

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

- c) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraus-

setzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Ist die flächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Rigolen herzustellen bzw. ist das Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischkanal zuzuleiten.

- d) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Weilheim-Schongau zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

7. Energieversorgung / Klimaschutz

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten und auf die Verwendung elektrischer Heizenergie im gesamten Baugebiet zu verzichten.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Photovoltaikanlagen, sollen bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorgesehen werden (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

8. Denkmalschutz

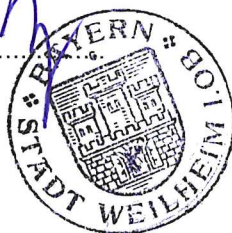
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich anzuzeigen.

9. Bauvollzug

Jedem Bauantrag und jedem Antrag auf Freistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Darin sind die Baugrenzen und die geplante Bebauung mit Höhenkoten einzuzeichnen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grund- und Geschossflächen zu führen.

Weilheim, den 30. Juli 2018

Markus Loth
(1. Bürgermeister)



Utting, den 23.03.2018

Silke Drexler, stadtundland
(Planfertiger)

Verfahrensvermerke

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i.OB (Stadtbauamt) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 20.12.2017 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Weilheim, den 30. Juli 2018

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.12.2017 mit 31.01.2018 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Markus Loth
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 13.06.2018 mit 29.06.2018 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt.

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19. Juli 2018 Nr. Ö 55 / 2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

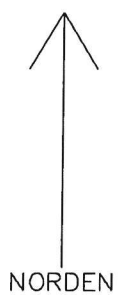
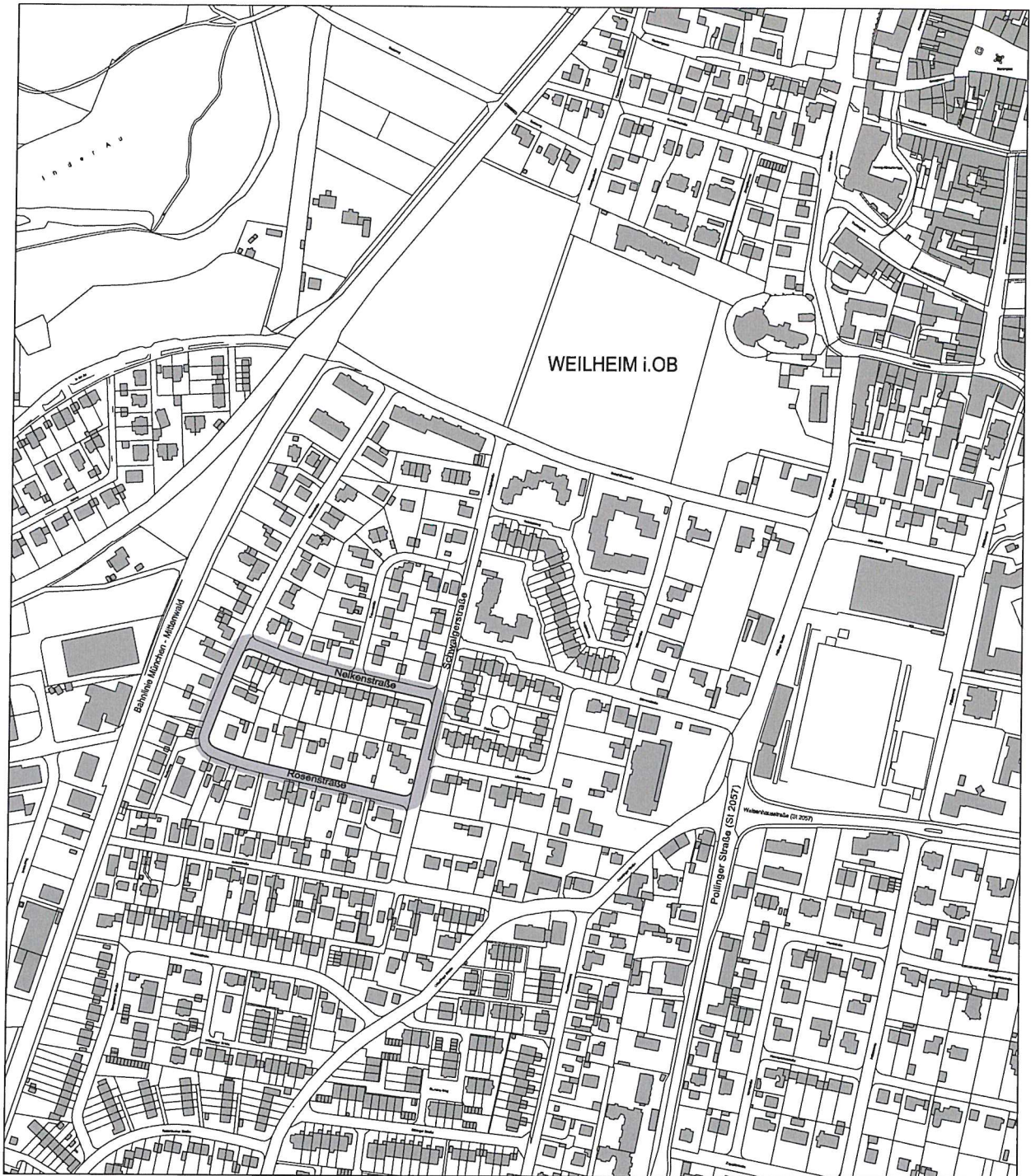
Weilheim, den 30. Juli 2018

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB vom 06. Aug. 2018 womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan wird samt Begründung und der abschließenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den 30. Juli 2018

Markus Loth
1. Bürgermeister



STADT WEILHEIM i.OB.

Bebauungsplan
„Nelkenstraße / Rosenstraße“

Übersicht M = 1 : 5 000