	WA	
E	GR 108	WH 5,7 m
ED	GR 154	WH 5,7 m
H	GR 330	WH 5,7 m
II	Dachform SD	DN 17° -22°

Bebauungsplan "Am Hardtfeld II"

Die Stadt Weilheim i. OB erläßt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9 und 10 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.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 WA allgemeines Wohngebiet

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B. (II)

2.2 WH = 5,7 m maximal zulässige Wandhöhe (gemessen von OK EG FFB 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.

2.3 GR 108 maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude z.B. 108

3.0 Bauweise, Baugrenze

3.1 Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)

3.2 E Einzelhäuser

3.3 ED Einzel- und Doppelhäuser

3.4 H Hausgruppen (Reihenhäuser)

3.5 Baukörper mit maximaler Giebelseite variabel im Baufeld

4.0 Dachform

4.1 verbindliche Hauptfirstrichtung

4.2 SD Satteldach

4.3 DN = 17° - 22° Dachneigung 17° - 22°

5.0 Verkehrsflächen

5.1 Verkehrsbegrenzungslinie

5.2 verkehrsberuhigte Erschließung

5.3 öffentlicher Fuß- und Radweg

5.4 Privatweg

5.5 Flächen für Tiefgaragenrampen (Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und auf der Innenseite schallabsorbierend zu verkleiden.)

5.6 Flächen für Carports / Stellplätze

5.7 Tiefgaragen

6.0 Grünflächen

6.1 neu zu pflanzende Einzelbäume

6.2 Einzelbäume als Vorschlag

6.3 öffentliche Grünfläche

6.4 Ortsrandbegrünung

7.0 Sonstiges

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

7.2 5,00 Maßzahl in Meter

7.3 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmisionsschutzgesetzes

7.4 Trennlinie

7.5 GO Grundrissorientierung siehe Schallschutz

7.6 L Lärmschutzwall siehe Schallschutz

7.7 Spielplatz

7.8 9,00 maximale Giebelbreite Maßzahl in Meter

7.9 Lärmschutzwall, Höhe 3,0 m über Straßenoberkante des Narbonner Rings bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB Lärmschutz

7.10 Lärmschutzwand, Höhe 1,8 m über Lärmschutzwall Gesamthöhe über Straßenoberkante des Narbonner Rings 4,8 m bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB Lärmschutz

B Hinweise durch Planzeichen

1.0 aufzuhebende Gundstücksgrenzen

2.0 Grundstücksteilung

4.0 vorgeschlagene Grundstücksteilung

5.0 1 Nummerierung der einzelnen Bauräume, z.B. 1

6.0 öffentlicher Fußweg als Vorschlag

C. Festsetzung durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Wandhöhe und der höchstzulässigen Grundfläche.

3.0 Grundform

3.1 Als Grundform sind Rechtecke möglich. Die Längsseite muss größer als die Giebelseite sein. Die zulässige Grundfläche je überbaubare Grundstücksfläche beträgt für die Parzellen 1, 4, 8, 11, 13, 14, 16, 18, 20, 21 = 108,00 qm mit einer zulässigen Giebelbreite von 9,00 m, für die Parzellen 2, 6, 10, 12, 15, 17, 19 = 154,00 qm mit einer zulässigen Giebelbreite von 11,00 m und für Reihen- bzw. Mehrfamilienhäuser (Parzellen 3, 5, 7, 9, 22) = 330,00 qm mit einer zulässigen Giebelbreite von 11,00 m.

3.2 Die maximale Wandhöhe ist 5,70 m (gemessen von OK EG FFB entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Aussenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut).

3.3 Die OK EG FFB (Mitte Giebelseite) darf maximal 0,30 m über OK Grenze zur Erschließungsstraße (Leistenstein) hergestellt werden.

3.4 Dächer sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 17° - 22° zulässig. Photovoltaik Elemente sind der Dachneigung anzupassen und höchstens 20 cm parallel zur Dachfläche anzubringen. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind einheitliche Wand- und Dachfluchten einzuhalten.

3.5 Zwei Vollgeschosse sind zwingend zu erstellen.

3.6 Sämliche Quergiebel, fassadenbündige Zwerchgiebel, Gauben, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind unzulässig.

3.7 Wintergärten und Anbauten sind für Einzelhäuser und Doppelhäuser (je Doppelhaushälfte) mit einer Grundfläche bis maximal 15,00 qm (zusätzlich zur vorgegebenen Grundfläche und außerhalb der vorgegebenen Baugrenze), einer Wandhöhe von maximal 3,00 m und einer maximalen Tiefe von 3,00 m als Anbau zulässig. Die Abstandsflächenregelung nach BayBo ist einzuhalten. Die Dachneigung des Hauptbauses darf nicht überschritten werden.

3.9 Als Material an Außenwänden von Haupt und Nebengebäuden sind verputztes Mauerwerk sowie Schalungen aus Holz, Holzwerkstoffen oder zementgebundenen Platten zulässig.

3.10 Als Material von Dacheindeckungen sind unglasierte Ziegel- u. Betonsteindeckungen, rot oder grau, sowie Blechdeckungen grau oder natur zulässig. Kupferdeckungen sind nicht zulässig.

4.0 Garagen/ Stellplätze und Nebengebäude

4.1 Garagen, Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind, soweit nicht ausdrücklich anders geregelt, entsprechend der Satzung der Stadt Weilheim i.OB über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen bzw. Die Satzung der Stadt Weilheim i.OB über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder auf dem Grundstück selbst herzustellen.

4.2 Für die beiden südlichen Häuser 3 und 22 ist zwingend eine Tiefgarage zu errichten.

4.3 Die maximale Grundfläche der Nebengebäude für Einzel und Doppelhäuser (ohne Carports und Garagen) darf maximal 15 qm betragen. Die maximale Grundfläche der Nebengebäude für ein Reihenhaus darf maximal 6 qm betragen. Nebengebäude sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Flächen für Carports und Garagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche der festgesetzten Ortsrandeingrünung.

4.4 Bei Garagen/ Carports und Nebengebäude sind Dachneigungen bis maximal 10° möglich. Die Dächer der Nebengebäude sind zu begrünen. Die Wandhöhe darf maximal 3,0 m nicht übersteigen. Solarthermieanlagen dürfen als aufgestellte Elemente die Dachneigung überschreiten.

4.5 Bei den Bauflächen 3, 5, 7, 9 und 22 sind nur Carports und Stellplätze und diese nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.6 Bei den restlichen Bauflächen (außer Punkt 4.5) sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.7 Zufahrten auf den Bauflächen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Oberflächen auszuführen.

5.0 Einfriedungen

5.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind als sockellose Zäune mit vertikaler Holz-Verlattung (Staketen, Hobellatten) sowie verzinkte Stabgitterzäune auszuführen. Zwischen den Grundstücken ist auch Maschendrahtzaun zugelassen.

6.0 Immissionsschutz (Schalltechnische Untersuchung vom 21.09.2015)

6.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen
Parallel zum Verlauf der Narbonner Straße ist zum Schutz des Plangebietes die Errichtung einer 4,8 m hohen Lärmschutzwand/wall-Konstruktion vor Bezugsfertigkeit der Gebäude zu realisieren. Die Länge muss mindestens der in Anlage 1.2 berücksichtigten horizontalen Ausdehnung entsprechen.

6.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen
Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) der im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen 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 Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für den Lärmpegelbereich I - III erfüllen – vgl. Darstellung in Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 21.11.2012.

6.3 An den Baukörpern 2 und 12 ist eine lärmgeschützte Grundrissanordnung in der Form vorzusehen, dass im Obergeschoss - Westseite Baukörper 2 sowie Nord- und Westseite Baukörper 12 - keine (zu öffnenden) Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen angeordnet werden (vgl. hierzu Anlage 3.3 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 21.12.2012).
Für den Fall, dass eine entsprechende o. a. Grundrissorientierung nicht zweckmäßig ist, sind dort im Obergeschoss bei Wohn- und Aufenthaltsräumen mindestens Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 (bewertetes Schalldämm-Maß R'w = 35 bis 39 dB) erforderlich. Diese Fenster sollten im Falle von dahinter liegenden Schlafräumen mit schallgedämmten Belüftungsmöglichkeiten ausgeführt werden. Ausführungsbeispiele hierzu können z. B. der Richtlinie VDI 2719 entnommen werden.

6.4 Im Obergeschoss der westlichen Gebäude Nrn. 1, 2, 4, 6, 8, 10, 11 und 12 dürfen auf der Gebäudewestseite übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer u.ä.) nur dann angeordnet werden, wenn sie ein zum Lüften geeignetes (zusätzliches) Fenster in Richtung Norden oder Süden besitzen.

6.5 Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innenseitig an Wänden und Decken schallabsorbierend zu verkleiden. Tiefgaragentore sind im unteren Rampenbereich anzuordnen und müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.

7.0 Grünordnung

7.1 Die im Plan festgesetzten und vorgeschlagenen Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

7.2 Private zu begrünende Flächen sind als Rasenflächen, Stauden- oder Gehölzpflanzungen auszubilden, soweit sie nicht notwendige Zugänge oder Terrassen sind. Auf Bauflächen für Einzel- und Doppelhäusern ist je angefangen 300 qm Grundstücksfläche 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Bauflächen für Mehrfamilienhäuser ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Die planlich festgesetzte Ortsrandbegünung im Osten ist mit heimischen Sträuchern und Bäumen mindestens 2. Wuchsordnung auszuführen.

7.3 Die Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Die Terrassen dürfen eine Tiefe von 3,50 m und eine Gesamtfläche von 18 qm bei den Doppel- und Reihenhäusern und 30 qm bei den Einzelhäusern nicht überschreiten.

7.4 Bei der Begrünung sind heimische und standortgerechte Pflanzen (z. B. Pflanzen aus der Liste unter Hinweisen) zu verwenden.

Mindestpflanzqualität Laubbäume: Hochstamm 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 Heckenpflanzen sind nur Laubgehölze und Eiben zulässig (siehe Pflanzenliste).

7.5 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.

7.6 Notwendige Mauern des Lärmschutzwalls sind mit Naturstein oder Gabionenkörben auszuführen. Die Oberfläche der Lärmschutzwand ist straßenseitig mit einem Schallabsorbionsgrad DL₁ nach ZTV - Lsw 06 zumindest entsprechend Gruppe A2 (4 bis 7 dB absorbierend) auszuführen.

7.7 Durch die Schallschutzwand dürfen keine Reflexionen des Schalls auf die bestehende Bebauung westlich des Narbonner Rings verursacht werden. Es muss daher sichergestellt werden, das das Material der Schallschutzwand zumindest schallabsorbierend ist.

7.8 Die im Osten an den landwirtschaftlichen Flächen liegenden Grundstücke sind durch einen 4 m breiten Streifen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen einzugrünen (siehe Pflanzenliste).

7.9 Die im Norden liegende öffentliche Grünfläche außerhalb des Lärmschutzwalles und Kinderspielplatzes sind als extensiv genutzte Streuobstwiese mit standortgerechten, heimischen Obstbäumen (Hochstämme) herzustellen und zu pflegen.

D Hinweise durch Text

Es wird empfohlen <u>vor</u> 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.

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.

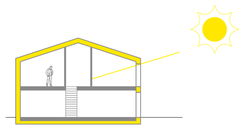
4.0 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen oder den versiegelten Grundstücksflächen soll anstelle von einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte vorrangig möglichst breitflächig und oberflächennah versickert werden.

5.0 Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes.

6.0 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum barrierefreien Bauen des Art. 48 der BayBO und der DIN 18040-2 und -3 wird hingewiesen

7.0 Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens

- kompakte Bauweise
- erhöhter Wärmeschutz
- passive Nutzung der Solarenergie
- sommerlichen Wärmeschutz
- Solarthermie und Photovoltaik im Dach
- Lüftungskonzept
- Fenster- und Raumanordnung vorwiegend südorientiert
- extensive Dachbegrünung der Nebengebäude



Empfehlung Schnitt (z.B. Reihenhaus)

7.0 Pflanzenlisten heimischer und standortgerechter Gehölze (beispielhafte Auswahlliste). Diese Pflanzen können im privaten Garten durch Anpflanzung von Ziergehölzen ergänzt werden.

<u>Obstbäume:</u>
Alle vom Standort her geeigneten Arten, auch Wildformen, sind zulässig.

<u>Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume):</u>

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

<u>Bäume 2. und 3. Wuchsordnung</u>

Acer camperstre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

<u>Sträucher:</u>

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
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

<u>Heckenpflanzen:</u>

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Taxus baccata	Eibe

E 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 13.08.2015 bis 16.09.2015 im Rathaus öffentlich ausgelgt. — Weilheim i. OB den, 01.10.2015 — Markus Loth 1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim in OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 01.10.2015 Nr. G 63/2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. — Weilheim i. OB den, 01.10.2015 — Markus Loth 1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Bebauungsplan wird samt Begründung im Rathaus gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. — Weilheim i. OB den, 01.10.2015 — Markus Loth 1. Bürgermeister

Stadt Weilheim i. OB

Bebauungsplan "Am Hardtfeld II"

M 1 : 500

Planfertiger :

goldbrunner + hrycyk architekten
Sommerstraße 9
81543 München

info@goldbrunner-hrycyk.de

089 379 542 17

Planfassung:	22.12.2014
geändert:	19.02.2014
	11.08.2015
redaktionell angepasst:	01.10.2015
	26.07.2016