Einfacher Bebauungsplanes für das Gebiet

„Krumpperstraße - Süd“

Gemarkung Weilheim

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über der Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) für die Grundstücke Fl.Nr. 838, 839, 858 und 860 – Teilfläche diesen Bebauungsplan als Satzung:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenzen

Baulinien

TG St — Fläche für Tiefgarage, Tiefgaragenrampe

St / GA/Car — Fläche für Stellplätze und Garagen/Carport

öffentliche Verkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

III — Zahl der Vollgeschosse, z.B. 3 Vollgeschosse mit Dachgeschoss als Vollgeschoss

WH 8,35 m — max. Wandhöhe, z.B. 8,35 m

FH 12,90 m — max. Firsthöhe, z.B. 12,90 m

SD, WD — Dachform: Satteldach, Walmdach bzw. Krüppelwalmdach

Firstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

① — Bezeichnung unterschiedlicher Nutzungsbereiche, z.B. Nutzungsbereich ①

im Erdgeschoss Arkaden, keine Bebauung; zwingend vorgeschrieben entlang der Krumpperstraße

Fläche für Gemeinbedarf: Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

B) Hinweise durch Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude, bestehende Nebengebäude

838 — bestehende Flurnummem, z.B. 838

bestehender Hackschnitzelbunker (unterirdisch)

Höhenkote 563,27 üNN

C) Festsetzungen durch Text

1. Für die Nutzungsbereiche ② und ③ wird eine GRZ von jeweils max. 0,70 festgesetzt. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden jeweils bis zu einer max. GRZ von 0,80 zugelassen.
2. Die festgesetzte „Fläche für Tiefgarage, Tiefgaragenrampe“ kann für notwendige Lüftungs- bzw. Fluchteinrichtungen in untergeordnetem Umfang bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.
3. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkannte des Erdgeschosses im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer an der Traufseite mit der Oberkannte der Dachhaut.
4. Die Oberkannte des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf max. 30 cm über Oberkannte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte / im Eingangsbereich liegen.
5. Die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) finden keine Anwendung.
6. Dachgauben sind nur zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung von min. 35° als Schleppgauben und in fassadenbündiger Ausführung.
   Dachgauben sind auch als Gaubenbänder mit einer maximalen Länge von 2/3 der darunter liegenden Gebäudefassade zugelassen.
   Die zugelassene Wandhöhe kann im Bereich von Dachgauben um bis zu 1,35 m überschritten werden.
   Der Dachansatz von Schleppgauben muss mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
   Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone und Dacheinschnitte sind unzulässig.
7. Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung. Sie dürfen, soweit festgesetzt, nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen oder Baugrenzen errichtet werden. Im Übrigen sind sie auf den Baugrundstücken zulässig.
   Die Tiefgaragenzu- und -abfahrt ist schallabsorbierend einzuhausen. Ein Tor ist in der unteren Ebene anzuordnen.
8. Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind wasserdurchlässig gemäß Empfehlung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Ministerialamtsblatt (Mabl.) Nr. 10/1985 auszubilden. Je volle 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer (autochthoner) Laubbaum 2. Wuchsordnung pflanzen. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie von Ziergehölzen wird von diesen Festsetzungen nicht beschränkt.
9. Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
10. Im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 838. Gemarkung Weilheim, werden Auffüllungen bis 1,00 m über dem bestehenden Geländeniveau zugelassen, maximal jedoch nur bis auf eine Höhenkote von 563,40 m üNN.
11. Dauerhaft zum Aufenthalt genutzte Wohnräume in den Gebäuden sind durch aktive und semiaktive Maßnahmen (z.B. Eigenabschirmung, Grundrissorientierung etc.) vor einwirkenden Lärmimmissionen, insbesondere Verkehrslärm, im erforderlichen Umfang zu schützen. Geeignete, rein passive Maßnahmen zum Schutz vor einwirkenden Lärmimmissionen (z.B. Schallschutzfenster in Kombination mit Schalldämmlüftern) sind auf gewerblich bzw. freiberuflich genutzte Räume zu beschränken.
    Zur Ermittlung der Höhe der einwirkenden Lärmimmissionen wird empfohlen, einen i.S. des § 29 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren einzuschalten.

D) Hinweise durch Text

Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNaturSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtszeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte. Im Rahmen von ggf. geplanten Umbauten/Anbauten/Ersatzbauten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten. Deshalb sollte vor einer geplanten Baumaßnahme auch überprüft werden, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler,...), Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatznistplätze, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw.) getroffen werden müssen. Der Eingriffsverursacher/Bauherr ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

Wasser- und Abwasser, Niederschlagswasser

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.

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 Anwendungsvoraussetzungen 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.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke abfließt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Gesamtentwässerungsplan vorzulegen.

Denkmalschutz

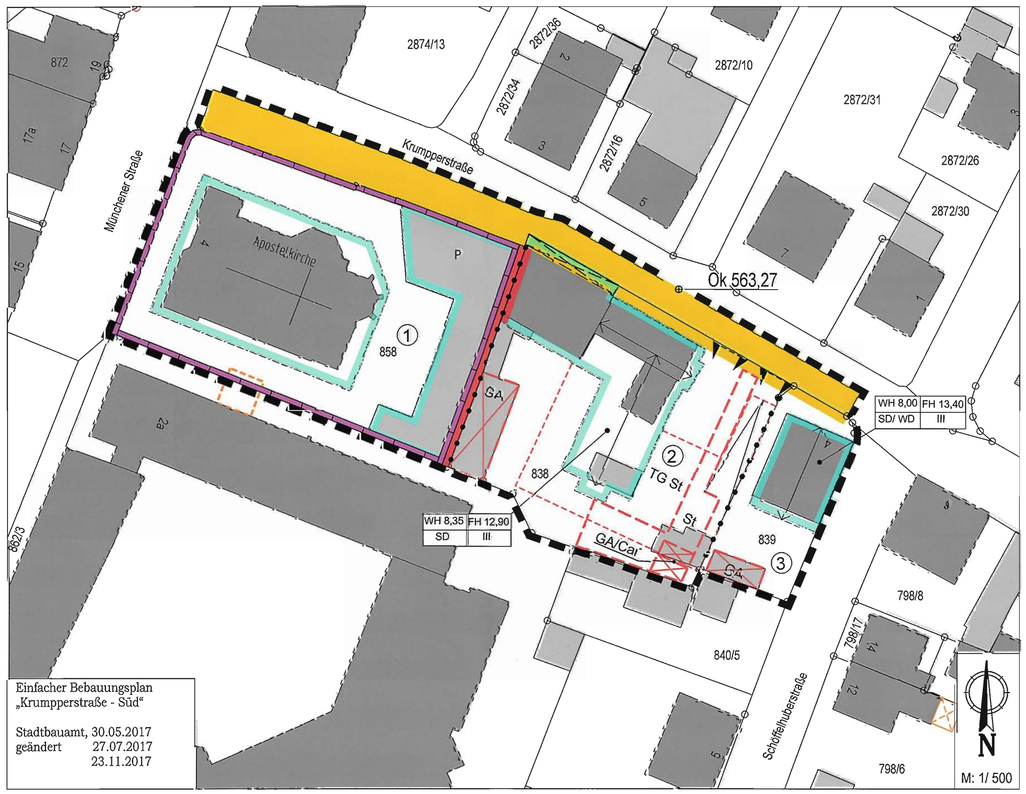
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

Barrierefreiheit

Es gelten die Bestimmungen des Art. 48 BayBO und der DIN 18040-2 und -3 zur Barrierefreiheit.

Stadtbauamt Weilheim, 30.05.2017
geändert 27.07.2017
23.11.2017

Andrea Roppelt
Stadtbaumeisterin



Einfacher Bebauungsplan
„Krumpperstraße - Süd“

Stadtbauamt, 30.05.2017
geändert 27.07.2017
23.11.2017

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 22.09.2017 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.09.2017 mit 20.10.2017 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim, den 04.12.2017

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.11.2017, Nr. Ö 91 / 2017 den Bebauungsplan Gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 04.12.2017

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB vom 05. Dez. 2017 womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Der Bebauungsplan wird samt Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den 05. Dez. 2017

Markus Loth
1. Bürgermeister

Einfacher Bebauungsplan für das Gebiet

„Krumpperstraße - Süd“

Gemarkung Weilheim

Stadt Weilheim i.OB

Stadtbauamt Weilheim, 23.11.2017