

Stadt Weilheim i.OB

Bebauungsplan „Östlich des Prälatenweges II“

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt auf der Grundlage der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, des Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO - des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO und des Art. 3 BayNatSchG diesen Bebauungsplan als

Satzung

Die Satzung besteht aus

Teil 1: Festsetzungen durch Planzeichen
Teil 2: Festsetzungen durch Text

Entwurf: 02.12.2013
Überarbeitung 18.12.2014
Überarbeitung: 06.07.2015
Überarbeitung: 01.10.2015

Plangeber:

Stadt Weilheim
Admiral-Hipper-Straße 20
Postfach 1664
82362 Weilheim i.OB

Bearbeitung:

 bgsm Architekten Stadtplaner
Weißburger Platz 4
81667 München

Grünplanung:
Dr. H. M. Schober
Gesellschaft für
Landschaftsarchitektur mbH
Kammerhof 6
85354 Freising

Teil 2

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

- (1) **WA** Die Baugebiete WA 1 – WA 6 sind als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 Nrn. 1, 4, 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

3. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die angegebene zulässige Grundfläche der Hauptanlage, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nrn. 1, 3 und 4 BauNVO)
- (2) **GRZ** zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,4
- (3) Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % der zulässigen Grundflächenzahl überschritten werden.
- (4) **GR** zulässige Grundfläche pro Baugrundstück, z. B. 130 qm
- (5) Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wintergärten, Terrassen und Balkonen um bis zu 30 % überschritten werden.
- (6) **II** In den Baugebieten sind maximal 2 Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO in V. mit Art. 83 Abs. 7 BayBO 2013 zulässig.
- (7) Als höchstzulässige Wandhöhen wird max. 5,70 m festgesetzt:

Als Fußpunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss zu wählen. Das Höhenniveau OK FFB im Erdgeschoss darf an der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudefassade maximal 0,30 m über Oberkante der fertigen Straßenverkehrsfläche liegen.

Zur Bestimmung der Wandhöhe ist traufseitig der Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut maßgeblich.

4. Bauweise

- (1) Es ist offene Bauweise festgesetzt.

- (2)  Einzelhausbebauung

-  Doppelhausbebauung

- (3)  Abgrenzung der Baugebiete

5. Überbaubare Grundstücksfläche

- (1)  Baulinie für Hauptgebäude

-  Baugrenze

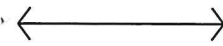
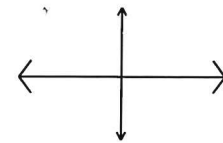
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt.

- (2) In den Baugebieten WA 5 a, WA 5 b und WA 6 sind Terrassenüberdachungen oder Wintergärten ausnahmsweise auch ausserhalb der südlichen Baugrenzen zulässig.

6. Bauliche Gestaltung

- (1) Die Hauptgebäude sind als gerichtete Baukörper auszubilden. Die Traufseiten von Einzel-, bzw. Doppelhäusern müssen mindestens $\frac{1}{4}$ länger sein als die Giebelseiten.
- (2) Gebäude in Kommunbebauung (Grenzbebauung an gemeinsamen Grundstücksgrenzen von Doppelhäusern und Nebengebäuden) ist nur profil- und höhengleich zulässig. Die Gebäude sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild anzupassen. Die Dachdeckung ist einheitlich auszuführen.
- (3) Außenwände sind mit Putz ohne auffällige Strukturen oder mit Holzschalung zu versehen.
- (4) Anbauten wie Terrassenüberdachungen oder Wintergärten sind innerhalb der Bauräume in leichter Holz-Glas-Konstruktion bzw. Metall-Glas-Konstruktion bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Sie sind mit Pultdach an das Hauptgebäude anzufügen, die Wandhöhe darf ein Maß von 2,50 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittkante Dachaußenhaut an der Traufseite, nicht überschreiten. Wintergärten sind maximal bis zu einer Fläche von 12 qm zulässig.

7. Dachgestaltung

- (1)  vorgeschriebene Firstrichtung für Hauptgebäude
-  wahlweise zulässige Firstrichtung für Hauptgebäude

Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des Hauptgebäudes auszurichten.

- (2) Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 – 32 ° zulässig. Für Einzelhäuser sind auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 – 32 ° zulässig, Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
- (3) Bei Nebengebäuden (Garagen, Carports) sind Flachdächer oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 12 ° zulässig. Bei Pultdächern darf der First oder die Traufe nicht an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück liegen.
- (4) Für die Satteldächer der Hauptgebäude sind traufseitig maximal 0,5 m, giebelseitig maximal 1,0 m Dachüberstand zulässig. Ausgenommen sind Bereiche von Gebäuderücksprüngen und Loggien.
- (5) Für die Belichtung des Dachraumes sind ausschließlich Fenster in den Giebelseiten, Dachflächenfenster sowie in den Baugebieten WA 1 - WA 4 Belichtungstreifen im Firstbereich (maximale Tiefe 1,20 m) zulässig. In den Baugebieten WA 5 und WA 6 sind Belichtungstreifen im Firstbereich nicht zulässig.
- (6) Quergiebel und Dachgauben sind nicht zulässig. Negative Dachgauben und eingeschnittene, hinter der Dachfläche liegende Balkone sind unzulässig.
- (7) Dachflächenfenster müssen zur giebelseitigen Aussenwand bzw. zum Walmgrat mindestens einen Abstand in ihrer Breite einhalten. Bei Grenzanbauten ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Die Summe der Breiten aller Dachflächenfenster darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- (8) Technische Dachaufbauten, insbesondere solche zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind - sofern sie sich hinsichtlich Größe, Form und Material einfügen – zulässig. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind parallel zu den Dachflächen mit einer max. Erhebung von 20 cm über die Dachflächen zulässig.
- (9) Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind Dachplatten (Tonziegel in gedeckten, matten Rot- bis Brauntönen) oder Blecheindeckungen (Blech in Grau- bis Brauntönen) zulässig.
- (10) Bei Garagen und Nebengebäuden ist eine Begrünung der Dächer zulässig. Geneigte Dächer der Nebengebäude sind, sofern sie nicht begrünt werden, mit Blecheindeckung zu versehen.

8. Höhen, Geländeabgrabungen

- (1) Private und öffentliche Flächen sind an die angrenzenden Verkehrsflächen sowie an die an das Planungsgebiet angrenzenden privaten Freiflächen höhengleich anzuschließen.
- (2) Geländeabgrabungen vor Gebäuden sind unzulässig.

9. Verkehrsflächen

- (1)  öffentliche Straßenverkehrsfläche mit gemischter Nutzung
- (2)  platzartige Gestaltung mit gemischter Nutzung
- (3)  Straßenbegrenzungslinie
- (4)  Fuß- und Radweg in der öffentlichen Grünfläche

10. Garagen und Stellplätze

- (1) Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind gemäß der entsprechenden Satzung der Stadt Weilheim i. OB in der jeweils gültigen Fassung zu erstellen.
- (2) Garagen und überdachte, offene Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) bzw. in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb der Bauräume und abweichend von der festgesetzten Baulinie sind die Garagen in einem Abstand von mindestens 5,00 m und höchstens 7,00 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.



Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte, offene Stellplätze (Carports)

Offene Stellplätze und Garagenzufahrten im Bereich der Privatgrundstücke sind in versickerungsfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.

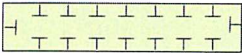
- (3) Die Besucherstellplätze im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

11. Einfriedung

- (1) Einfriedungen sind für Kinderspielflächen und zur Umgrenzung von Wohnungsgärten nur in Form von sockellosen Metallzäunen, Holzzäunen in senkrechter Lattung oder Hecken aus Laubgehölzen bis maximal 1,20 m Höhe bezogen auf die Geländeoberkante zulässig.

- (2) Die Höhe von Hecken wird auf maximal 1,80 m begrenzt. Bei der Errichtung von Zäunen ist ein Mindestmaß an Bodenfreiheit von 10 cm zu gewährleisten.
- (3) Mauern sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

12. Grünordnung

- (1)  öffentliche Grünfläche
- (2)  Baumbestand zu erhalten
- (3)  Baum zu pflanzen
- (4)  Spielplatzgebot
- (5)  Pflanzgebot

12.1 Grünordnung im öffentlichen Raum

- (1) Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist pro 300 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind heimische Arten in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation zu verwenden.
- (2) Die festgesetzten Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen:
 - a) Bäume I. Wuchsordnung: Stammumfang 18 - 20 cm,
 - b) Bäume II. und III. Wuchsordnung und Obstbäume: Stammumfang 10 - 12 cm.
- (4) Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind als wassergebundene Decken auszubilden.
- (5) Von der im Plan festgesetzten Lage des in der öffentliche Grünfläche ausgewiesenen, Fuß- und Radwegs kann abgewichen werden. Erforderliche Anschlüsse zu angrenzenden Wegebeziehungen müssen, wie in der Planzeichnung dargestellt, eingehalten werden.
- (4) Die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebietes ist als offene, durchgängig gestaltete Parkanlage zu begrünen und zu gestalten. Pro 300 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter großer Laubbaum zu pflanzen.
- 5) Für Hecken und Strauchpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 6) Die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes ist mit Obstgehölzen zu begrünen und zu gestalten. Pro 250 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm zu

pflanzen. An der Südostecke ist eine freistehende Stieleiche (*Quercus robur*) zu pflanzen. Im Umgriff von 500 qm um die Stieleiche ist die Pflanzung weiterer Gehölze nicht zulässig.

- (7) Der im Plan als „Fläche für Spielplatz“ festgesetzte Bereich ist grundsätzlich mit Baum- und Strauchgruppen sowie Rasenflächen und gem. EN 1176 – 1177 zu gestalten. Giftige Pflanzen lt. LWG – Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau): Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen (in der neuesten Fassung) mit einer Einstufung von „stark giftig“, „giftig“ und „schwach giftig“ dürfen nicht verwendet werden.

12.2 Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen befestigt angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Auf dem Baugrundstück sind pro angefangene 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der II. oder III. Wuchsordnung bzw. ein Obstbaum zu pflanzen. Als Nadelgehölze sind zusätzlich Ginkgo (*Ginkgo biloba*) und Lärche (*Larix decidua*) zulässig. In der Planzeichnung festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandene Bäume werden angerechnet.
- (3) In den im Plan als Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzten Bereiche am Süd- und Ostrand der am Ortsrand liegenden Baugrundstücke ist eine Obstbaumpflanzung (Hoch- oder Halbstämme) zu entwickeln und zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich Wege ist im gekennzeichneten Bereich unzulässig.
- (4) Für Hecken und Strauchpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Ausgenommen ist die Eibe (*Taxus baccata*).
- (5) Die auf Fl.Nr. 1373/4 vorhandene Eiche ist zu erhalten und zu pflegen. Der Bereich ihrer Kronentraufe und einem zusätzlichen Schutzbereich von 1 m um die Traufe ist von Überbauung und Versiegelung freizuhalten und vor Bodenverdichtungen zu schützen. Ist in diesem Schutzbereich eine Bodenverdichtung für Zufahrten unvermeidbar, ist eine fachgerechte Erweiterung des Wurzelraums mit tragfähig Substrat bzw. mit Wurzelschutzeinrichtungen herzustellen. Ein Entfernen von fein- und mittelstarken Ästen der Eiche ist bis in ca. 4 m Höhe über der Geländeoberkante zulässig, wenn dies fachgerecht ausgeführt wird.
- (6) Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken und auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garagenzufahrten und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
- (7) Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken, z.B. über oberflächennahe Versickerung oder Rigolen zu versickern. Die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Nutzung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.
- (8) Zur Ableitung, Speicherung und Versickerung des Niederschlagswassers sind die Regeln der Technik, insbesondere das DWA Arbeitsblatt A138 und das DWA Merkblatt M153 zu beachten. Für die erlaubnisfreie Versickerung ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) einzuhalten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht

eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

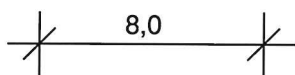
12.3 Grünordnung in öffentlichen Verkehrsflächen

- (1) Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von Belagsflächen sind mindestens 12 qm große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzräume vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen und funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (2) Die im Straßenbereich festgesetzten rasterförmige Baumpflanzungen sind mit den Arten Spitzahorn, Winterlinde, Sandbirke, Vogelbeere, Baumhasel oder Hainbuche zu bepflanzen. Für jede Pflanzgruppe ist einheitlich nur jeweils eine Baumart zulässig.
- (3) Die im Plan festgesetzten Flächen für Straßenbegleitgrün sind als extensive Wiesenflächen herzustellen und abschnittsweise mit blütentragenden Laubbäumen der II. oder III. Wuchsordnung zu bepflanzen. Als Baumarten sind im Wohnquartier die Vogelbeere, rosablühende Zierkirschen oder weißblühende Kreuzdornarten zulässig. Der Wiesenstreifen entlang der nördlichen Ungriffsgrenze ist mit Obstbäumen zu bepflanzen.

13. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sowie Telekommunikationsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu führen.

14. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 8,0 m

15. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

B Hinweise und nachrichtliche Übernahme durch Text

1.  bestehende Gebäude
2.  Neubebauung Hauptgebäude (Vorschlag)
3.  Neubebauung Nebengebäude (Vorschlag)
4.  bestehende Grundstücksgrenze

5.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6. 1373/4 Flurstücknummer, z.B. 1373/4
7.  Straßenbegleitgrün (Vorschlag)
8. P Parkbucht (Vorschlag)
9.  Baumpflanzung (Vorschlag)
10. 561,63
 Höhenkote Bestand, z.B. 561,63 ü. N.N
11. Der bestehende Landwirtschaftsweg (Fl.Nr. 1379/14 (Teil)) im Süden des Planungsgebietes wird im Umgriff des Bebauungsplanes eingezogen.
12. Die Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu erstellen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Hierbei soll anstelle einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte vorrangig möglichst breitflächig und oberflächennah versickert werden. Zur Ableitung, Speicherung und Versickerung des Regenwassers ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) vom 01.01.2000 zu beachten und einzuhalten.
13. Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
14. Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriss des Baugesuchs einzutragen. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens sind als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen.
15. Die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
16. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schneelastzone II.
17. Grundwasser
 - (1) Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
 - (2) Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.
18. Baumschutz

Während der Bauphase gelten in Bezug auf den Baumschutz die Bestimmungen der DIN 18 920 und der RAS-LP4.

19. Bodendenkmäler

Laut Fachinformation des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht für das Planungsgebiet kein Hinweis auf Bodendenkmäler. Dennoch wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG hingewiesen. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Weilheim) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

20. Pflanzenliste

Als Obstbäume sind die Sorten zulässig, die in Anlage 1 und 2 aufgeführt sind.

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 16.03.2015
gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden
versandt.

Weilheim, den 21.09.2015

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde
mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 13.08.2015 bis 16.09.2015 im Rathaus öffentlich
ausgelegt.



Markus Loth
Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit
Beschluss des Stadtrates vom 01.10.2015
Nr. Ö 66/2015 den Bebauungsplan gemäß
§ 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 07.10.2015



Markus Loth
Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbe-
schlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt
Weilheim i.OB, womit der Bebauungsplan
Rechtskraft erlangt.
Der Bebauungsplan wird samt Begründung,
Umweltbericht und der abschließenden Erklärung
zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den 16.03.2018



Markus Loth
Bürgermeister