

Bebauungsplan "Am Steickerer Nord"

Die Stadt Weilheim erlässt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauBG), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzung durch Planzeichen

- 1.1

WR

Reines Wohngebiet
- 2.0

Maß der baulichen Nutzung
- 2.1

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.2

WH= 4,60m

maximal zulässige Wandhöhe (OK FFB EG- OK Dachhaut)
- 2.3

GR 150 (HG)

maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude z.B. 150
- 2.3

GRZ 0,32

Größe der baulichen Anlagen zur Größe des Baugrundstüc
- 3.0

Bauweise, Baugrenze
- 3.1

Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)
- 3.2

Einzelhäuser, nur Einzelhäuser zulässig
- 4.0

Dachform
- 4.1

verbindliche Hauptflächrichtung
- 4.2

SD/ WD

Satteldach oder Walmdach
- 4.3

DN=20°-35°

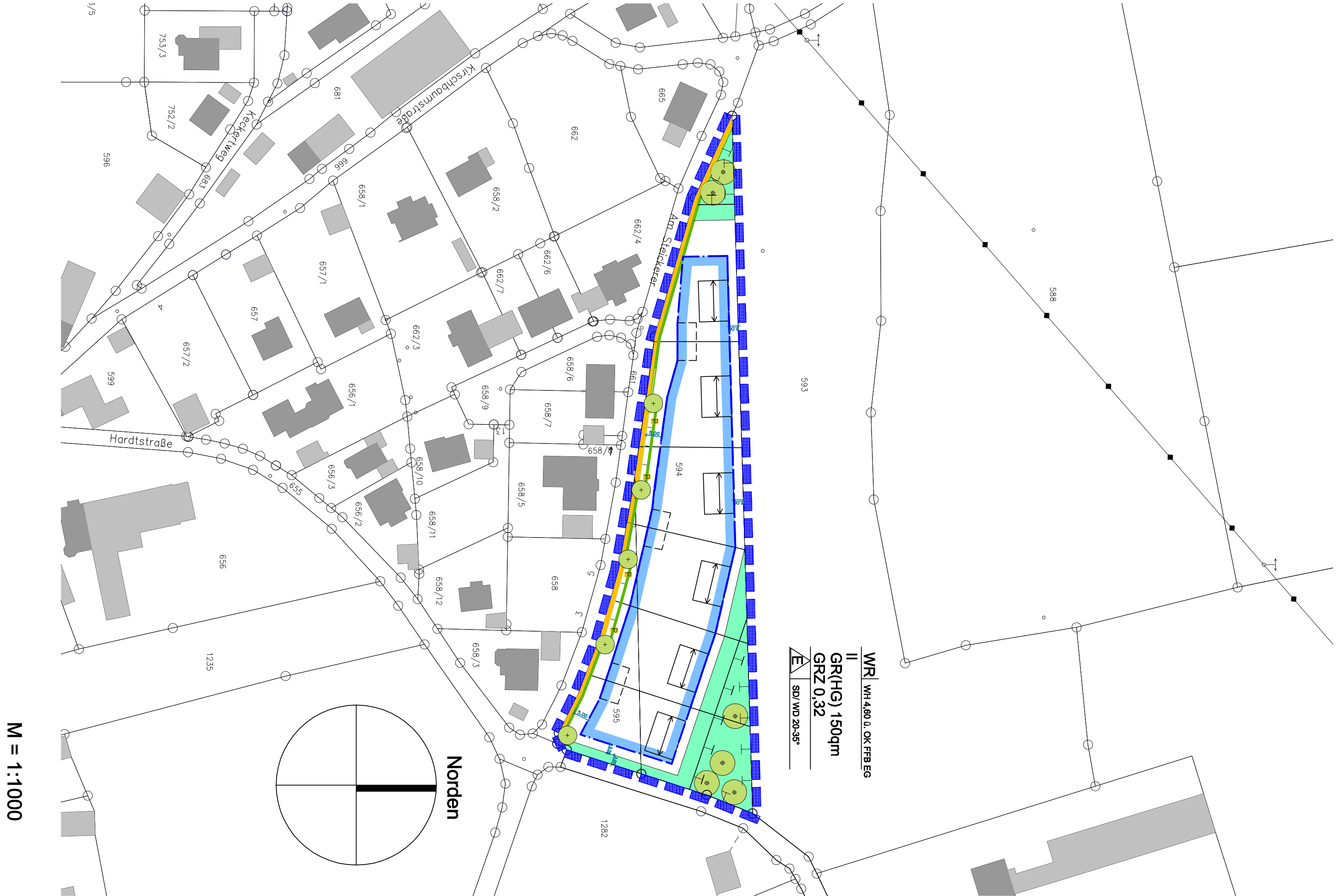
Dachneigung 20°-35°
- 5.0

Verkehrflächen
- 5.1

Straßenbegrenzungslinie
- 5.2

öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3

Stellplätze öffentlich



einzuhalten. Die Dachneigung des Haupthauses darf nicht überschritten werden.

Als Material an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden sind verputztes Mauerwerk sowie Schälungen aus Holz, Holzwerkstoffen oder zernietgebundenen Platten zulässig.

Als Material von Dachindeckungen sind unglasierte Ziegel- und Betonsteindeckungen, rot oder grau, sowie Blechdeckungen grau oder natur zulässig. Kupferdeckungen sind nicht zulässig.

- 4.0

Stellplätze, Garagen/ Carports und Wege
- 4.1

Garagen, Carports, Stellplätze 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 Beteililung von Abstellplätzen für Fahrräder auf dem Grundstück selbst herzustellen. Die Garagenzufahrten werden auf eine Länge von 7,00m begrenzt.
- 4.2

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3

Flächen für den ruhenden Verkehr, sowie Grundstückszufahrten, Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Rasengraster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.)
- 5.0

Einfriedungen
- 6.0

Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraumes sind nur als sockelleiose Holz-Staketenzäune oder Holzlattenzäune, Höhe bis 1,20m, zulässig. Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als Mischelanzäune, Höhe bis 1,00m, zulässig.
- 6.0

Grünordnung
- 6.0

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind ordnungsgemäß zu begrünen und zu erhalten. Die Grünflächen sind binnen eines Jahres nach Bezugsergkeit der Gebäude herzustellen. Je 300qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 2. oder 3. Ordnung entsprechend den Empfehlungen in den Hinweisen zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden. Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv, SU 14-16. Private Grünflächen zur Ortsrandeignung (außenrand der Ausgelsflächen) sind locker mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Je 10m Länge der Grundstücksgrenze sind mind. 3 freiwachsende Sträucher mittlerer Höhe (Normstrauch) zu pflanzen. Zu bevorzugen sind heimische Arten. Nebenanlagen und Stellplätze sind in den privaten Grünflächen nicht zulässig. Im Bereich der ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind heimische und standortgerechte großkronige Bäume zu pflanzen, die Grünfläche ist als extensive Wiese zu pflegen (keine Düngung, Mahd mit Entfernung des Mähgutes). Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv, SU 18-20.
- 7.0

Wasserwirtschaft
- 7.0

Unverschrnutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

- 6.0

Zu pflanzender Baum 1. Ordnung
- 6.1

Zu pflanzender Baum 2. oder 3. Ordnung
- 6.2

Private Grünflächen
- 6.3

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.4

Sonstiges

- 7.0
- 7.1

Maßzahl in Meter
- 7.2

Hinweise durch Planzeichen

B. Hinweise durch Planzeichen

- 1.0

vorgeschlagene Grundstückssteilung
- 2.0

Flächen für Garagen/ Carports/ Stellplätze (privat)

C. Festsetzung durch Text

- 1.0

Art der baulichen Nutzung
- 2.0

Der Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
- 3.0

Maß der baulichen Nutzung

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

- 3.0

Grundform
- 3.1

Als Grundform sind Rechtecke möglich. Die Längsseite muss 1/5 länger als die Giebelseite sein. Die zulässige Grundfläche je überbaubare Grundstücksfläche beträgt 150,00qm.
- 3.2

Die maximale Wandhöhe ist 4,60m (gemessen vom tatseligen Gelände bezogen auf OK FFB EG entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut). Die OK FFB EG sollte max. 30cm über der südlichen Erschließungsstraße liegen. Für die Errichtung von Quergiebeln/ Widerkerren wird eine Ausnahme von der Wandhöhe zugelassen (max. Überschreitung um max. 2,00m). Der Dachansatz muß mind. 0,50m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

- 3.3

Dächer sind nur als Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20°-35° zulässig. Solar- und Photovoltaik Elemente sind der Dachneigung anzupassen und höchstens 20cm parallel zur Dachfläche anzubringen. Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zugelassen. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohn-einheiten zulässig.
- 3.4

Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß der baulichen Nutzung.
- 3.5

Wintergärten und Anbauten sind mit einer Grundfläche bis maximal 15,00qm (zusätzlich zur vorgegebenen Grundfläche), einer Wandhöhe von maximal 3,00m (Definition wie Ziffer 3.2) und einer maximalen Tiefe von 3,00m als Anbau zulässig. Die Abstandsflächenregelung nach BayBO ist
- 3.7

3.8

4.0

4.1

4.2

4.3

5.0

6.0

7.0

8.0

9.0
- ### D. Hinweise durch Text
- 1.0

Keller sollen in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt sein.

2.0

Schneelastzone II

3.0

Kabelverleitschränke sollen vorderbündig zur Gehsteigkante aufgestellt werden.
- Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AG BGB) wird bei der Gehbüzpflanzung hingewiesen.
- Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen oder den versiegelten Grundstücksflächen soll anstelle von einer punktuellen Versickerung über Stickschächte vorrangig möglichst breitflächig und oberflächenahnt versickert werden.
- Bodenkennmler die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutlage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 des Denkmalschutzgesetzes.
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum barrierefreien Bauen des Art.48 der BayBO und der DIN 18040-2 und -3 wird hingewiesen.
- Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens (Beispiele)
- Passive Energiesparsysteme: Kompakte Bauweise, erhöhter Wärmeschutz, passive Nutzung der Solarenergie, Fenster- und Raumordnung vorwiegend südorientiert, sommerlichen Wärmeschutz beachten
- Aktive Energiesparsysteme: Verwendung von Wärmepumpen, Verwendung von regenerativen Energien, Solardhemie und Photovoltaik im Dach, Lüftungskonzept
- Extensive Dachbegrünung der Nebengebäude
- Bäume 1. Ordnung (Grobbäume)

Empfohlene Baumarten:

Berg-Ahorn

Ulmus carpinifolia

Linde

Robuche

Stieleiche

Bäume 2. Ordnung (MittelsgröÙe Bäume)

Birke

Field-Ahorn

Handbuche

Spielrefing

Vogelkirsche

Walnuß

Bäume 3. Ordnung (Kleinstbäume)

Sorbus aucuparia

Sorbus aria

Mehlbeere
- ## 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 12.01.2018 bis 16.02.2018 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Wellheim in OB den, 19.02.2018

Markus Loh

1. Bürgermeister
- Die Stadt Weilheim in OB hat mit Beschluß des Stadtrates vom 01.03.2018 Nr. 011/2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wellheim in OB den, 06.03.2018

Markus Loh

1. Bürgermeister
- Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim in OB. Der Bebauungsplan wird samt Begründung im Rathaus gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Wellheim in OB den, 26.03.2018

Markus Loh

1. Bürgermeister
- Stadt Weilheim i. OB
-
- ## Bebauungsplan
- ## "Am Steickerer - Nord"

Deutenhausen
- M 1 : 1000
- Planfertiger:
- Architekturbüro Roppelt
- Moosstr. 2
- 82362 Weilheim
- Tel: 08 81 / 63 79 60
- Architekt Dipl.-Ing. Christoph Roppelt
- Wellheim, den 05.08.2016