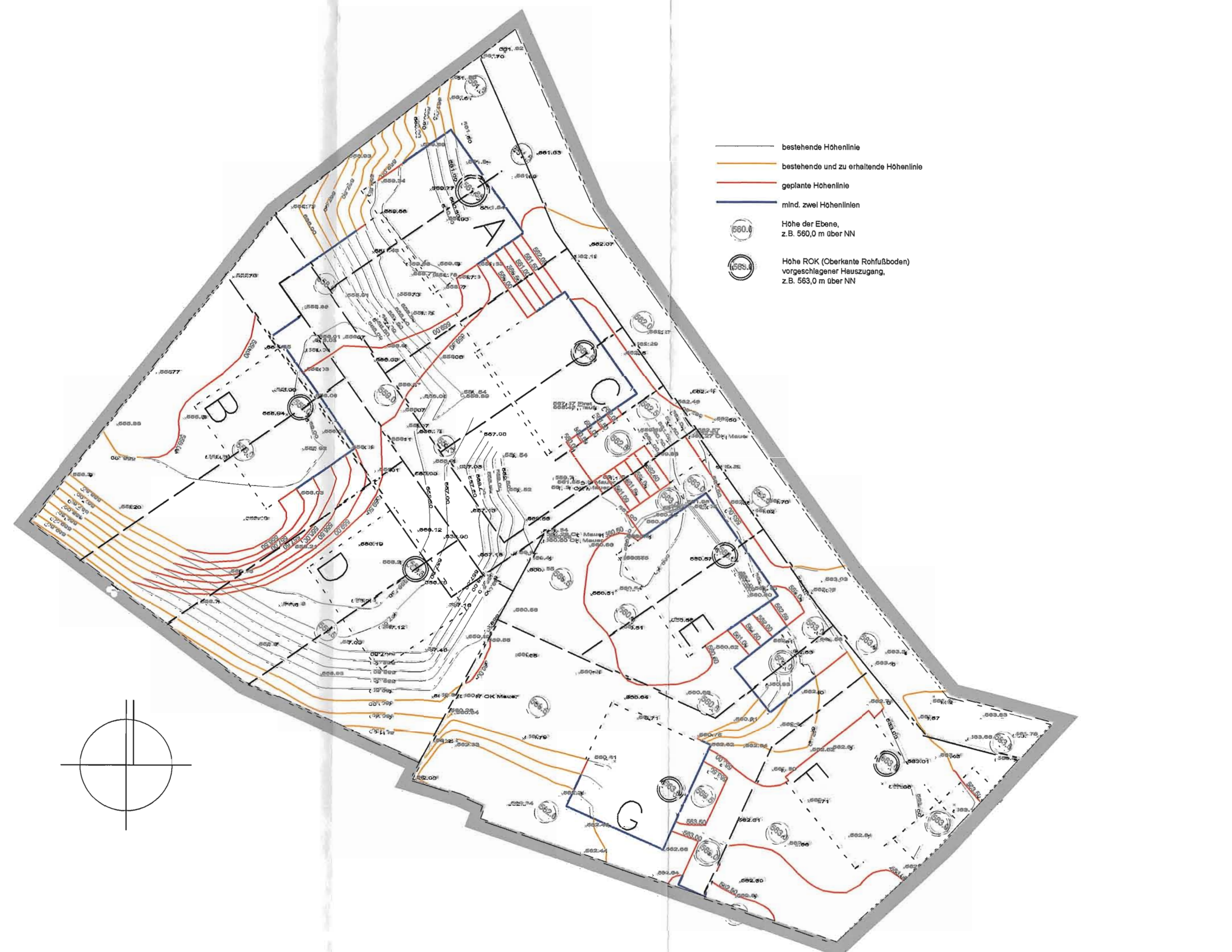


BEBAUUNGSPLAN "AM HOCHUFER - SÜD" M 1:500



GELÄNDEPLAN zum Bebauungsplan M 1:350

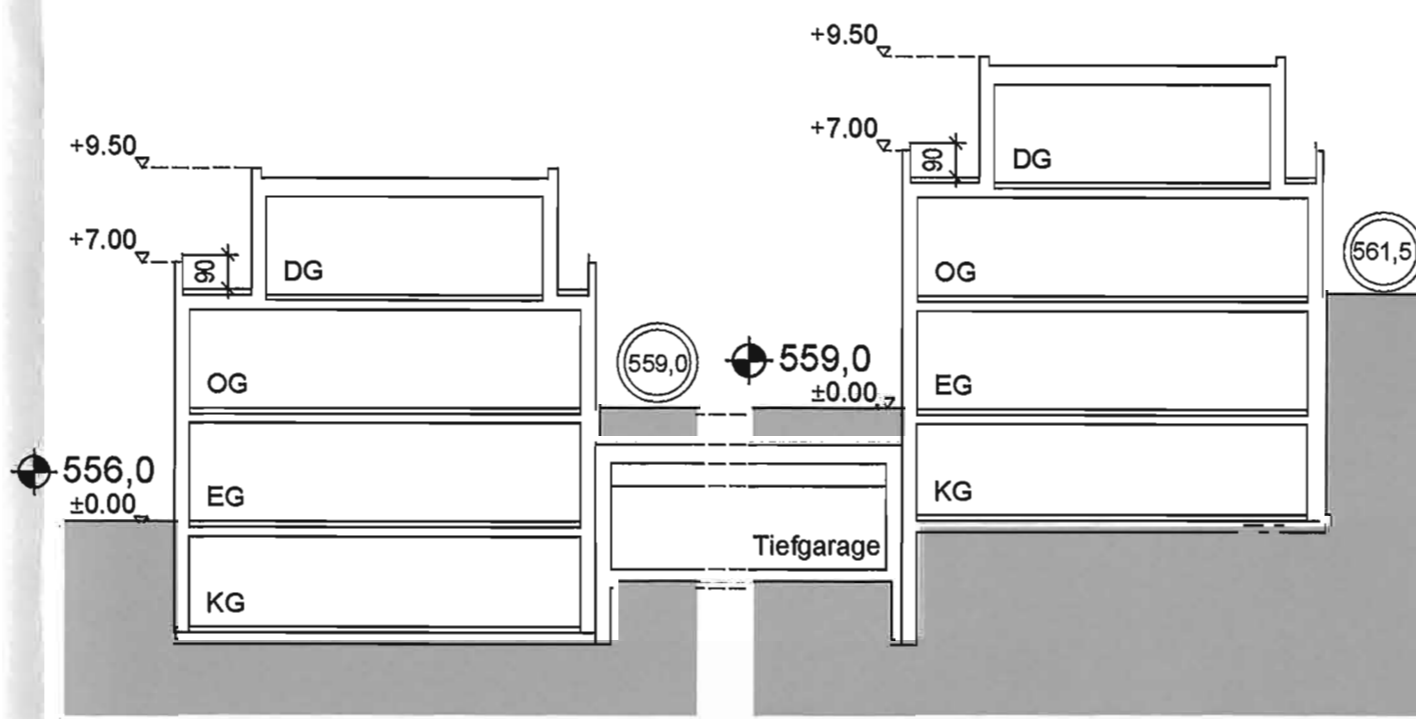
Die Stadt WEILHEIM I.O.B. erlässt gemäß §§ 2 bis 4, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung

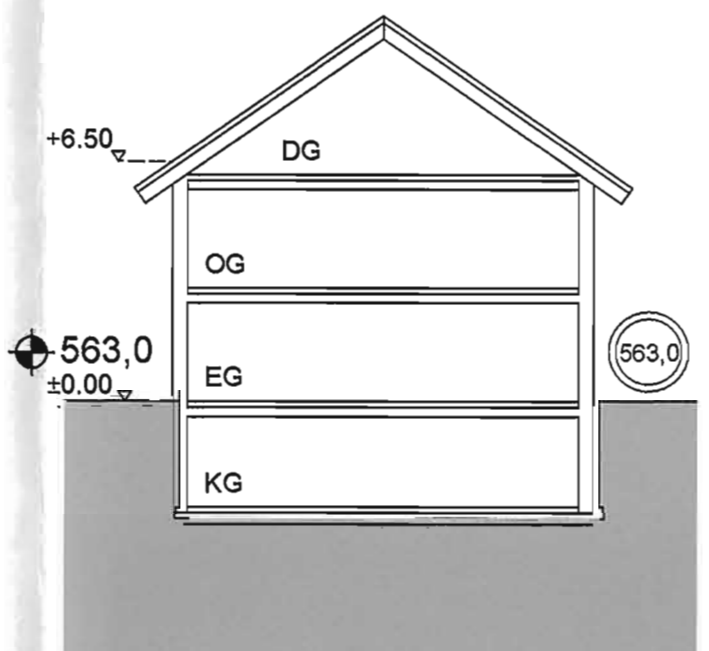
A. FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GR 132 höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines überbaubaren Bau- raumes; z.B. 132 m²
 - GF 350 höchstzulässige Geschoßfläche innerhalb einer überbaubaren Bau- raumes; z.B. 350 m²
 - Soweit nicht durch nachfolgendes Planzeichen abweichend festgesetzt, wird die Zahl der Vollgeschoße mit höchstzulässig drei, bei Gebäuden mit Satteldach mit höchstzu- lässig zwei festgesetzt. Auf Festsetzung 5c) wird verwiesen.
 - Die höchstzulässige Wandhöhe wird bei Flachdachgebäuden mit 9,50 m, bei Gebäu- den mit Satteldach traufseitig 6,50 m festgesetzt. Auf Festsetzung 3 c) wird verwiesen. Die Wandhöhen sind von der gem. Festsetzung 10 b) festgesetzten Grundkote bis zur Oberkante Attika bzw. bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut zu messen.

Abweichend wird innerhalb des Bauraumes A die höchstzulässige Wandhöhe bei Flach- dachgebäuden mit 9,65 m, bei Gebäuden mit Satteldach traufseitig mit 6,65 m festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - Es wird die offene Bauweise mit Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern in den Bauräumen F und G sowie Doppelhäusern in den Bauräumen A, B, C, D und E festgesetzt.
 - Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch in den Hauptkörper integrierte Müll- und Fahrradräume um bis zu 1,50 m und durch ebenerdige Terrassenflächen um bis zu 2,50 m überschritten werden. Eine Unterbaugänge der Garage zur Nutzung im Sinne einer Nebenanlage ist auf der nördlichen Hälfte des Bauraumes E zulässig.
 - Die Geltung der Regelungen des Art 6 BayBO wird angeordnet. Ausgenommen hiervon sind die gem. Festsetzung 3b) Satz 2 unterbauten Grenzbebauungen im Bauraum C und E. Absturzsicherungen sind in transparenter Ausführung auszubilden.
- Anzahl der Wohnungen**
Je Wohngebäude ist die Zahl der Wohnungen auf zwei begrenzt. Als Wohngebäude gelten Einzelhäuser und Doppelhäuser.



FLACHDACHHAUS MIT STAFFELGESCHOSS



SATTELDACHHAUS

SCHNITT DURCH BEBAUUNG ZUR BEISPIELHAFTEN DARSTELLUNG DER GEPLANTEN GELÄNDE- UND WANDHÖHEN BEI FLACH- UND SATTELDACHHÄUSERN M 1:200

5. Bauliche Gestaltung

- Im gesamten Baugebiet sind für Hauptgebäude und Garagen flache bis zu 8° geneigte Dächer und symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 27 bis 35° gleichermaßen zulässig. Bei einer Dachneigung von 35° sind auf jeder Dachseite eine höchstens 2,00 m breite Dachgaube, bei Doppelhäusern zwei höchstens 1,50 m breite Dachgauben zulässig. Dachneigungen sind unzulässig.
vorgeschriebene Hauptfristung bei Satteldächern
Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Solaranlagen auf Hauptgebäuden.
 - Fassaden sind in Material und Farbe im hellen und mittleren Bereich der Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
 - Das oberste der zulässigen flachdachgedeckten Vollgeschoße ist dreiseitig um min- destens 1,50 m zurückgesetzt auszubilden.
 - Solaranlagen (Photovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind bei geneigten Dachflächen in bzw. auf der Dachfläche in nicht aufständiger Ausführung zugelassen. Bei Flachdächern dürfen die Anlagen die Oberkante der Attika nicht überragen. Solaranlagen auf Garagen und/oder Nebengebäuden sowie frei stehende Solaranlagen sind nicht zuge- lassen.
- Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen und innerhalb der überbau- baren Grundstücksfläche errichtet werden. Unterbautungen von Garagen im Hangbe- reich sind, ausgenommen auf dem Grundstück F, zulässig. Garagen sind einschließlich ihrer Unterbauung auf eine Höhe von 5,50m über der für den Bauraum gültigen Grund- kote begrenzt. Hiervon ausgenommen ist die zum Bauraum F gehörige Garage. Auf Festsetzung 3b) Satz 2 wird verwiesen.
- Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge) so- wie Terrassenflächen sind versickerungsfähig herzustellen (z.B. sandverfürgtes Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.). Bituminöse Beläge sowie mit Pressfügen verlegte Verbundsteine sind, soweit das Steinmaterial selbst nicht wasserundurchlässig ist, unzu- lässig.
- Für Stellplätze und Garagen ist die Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ab- lösung von Stellplätzen der Stadt Weilheim i.O.B in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

- Einfriedigungen**
Die Höhe von Einfriedigungen ist auf 1,20 m begrenzt. Sie sind sockellos und mit einer Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere von mind. 10cm auszuführen.

- Grünordnung**
 - zu erhaltender Baum
 - vorgeschlagener Standort für Ersatzpflanzung

Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene und im Rahmen der Baurbeiten gefällte Bäume und Sträucher sind mit Ausnahme von Fichten und Obstbäumen in gleicher Anzahl und, soweit möglich, an gleicher Stelle zu ersetzen. Als Mindestpflanzgröße für Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen wird ein Stammumfang 18/20 cm Hochstamm festgesetzt.
- zur Fällung zugelassener Baum
- Die nicht mit baulichen Anlagen belegten Flächen sind unbefestigt zu halten und gär- nerisch zu gestalten. Scheinzypressen-, Thujen- und Fichtenhecken als Hinterpflan- zung von Einfriedigungen sind unzulässig.
- Die Vorgaben der DIN 18920 „zum Schutz von Bäumen und Gehölzen“ bei Bauma- ßnahmen“ sind einzuhalten. Bei Neupflanzungen von Bäumen ist zwischen Wasserlei- tung und Stammachse ein horizontaler Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssten Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeits- blatt W 125 hergestellt werden.
- Mauern sind nur als Stützmauern zulässig.

- Artenschutz**
Die Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellt am 11.10.2018 durch I2 Landschaftsarchitektur sind zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Besonders zu beachten sind hierbei die darin aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität unter Punkt 4.

- Vermaßung, Höhenkottierung**
 - Maßzahl in Metern; z.B. 12,00 m
 - Grundkote in Metern über NN; z.B. 562,5

Die NN-Kote ist als im Mittel festgelegte Geländeoberfläche zu werten. Sie setzt keine geschoßbezogenen Höhen fest, sondern dient allein als Bezugshöhe zur Bestimmung der festgesetzten Wandhöhen (Festsetzung 2 d)).

Der beiliegende Geländeplan ist Bestandteil des Bebauungsplans. Seine Höhenlinien sind verbindlich für die Anpassung der Topografie an die zulässige Bebauung. Die im Geländeplan festgesetzten Höhen dürfen um bis zu +0,50 m über- oder unterschritten werden. Weitergehende Abweichungen können als Ausnahme zugelassen werden.

Stützmauern, einschließlich massiver Absturzsicherungen, sind bei Erforderlichkeit entsprechend dem Geländeverlauf (Fußpunkt vgl. Geländeplan zum Bebauungsplan) möglich, begrenzt jedoch auf höchstens 2,25 m.

B. HINWEISE

- Grundstücke**
Flurnummer; z.B. 2799/3
bestehende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit Angabe der Flächen- größe; z.B. 375m²
- Bauliche Anlagen**
bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude
abzubrechendes Gebäude / Anlage
vorgeschlagener Hauszugang
vorgeschlagener uneingefriedeter Stauraum, anrechenbar auf den Stellplatznachweis gem. Festsetzung 6.b)
Außentreppe, gärtnerisch angelegt
Sammelstelle für Müllbehälter
Bezeichnung der Bauräume; z.B. C
- Topographie**
bestehende Höhenlinie in Metern über NN; z.B. 559,00 m
Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche in Metern über NN; z.B. 561,50 m
- Brandschutz**
Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
- Grünordnung und Naturschutz**
private Grünfläche
Rodungen, Gehölzrückschnitte sowie Baufeldräumungen sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar, also außerhalb der Brutzeit von Vögeln, vorzunehmen - andernfalls ist gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mittels ökologischer Baubegleitung während der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine britenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind.
Jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Aussagen über Lage, Zufahrt und Oberfläche von Stellplätzen, über die Baumarten und -standorte und über die sonstigen Pflanzflächen mit ihrer vorgesehenen Bepflanzung und Angaben über Verlauf, Höhe und Art der Einfriedigungen, sowie dem Anschluss an das Muldensystem zur naturnahen Ableitung des Regenwassers beizufügen.
Dabei sind die Höhen des natürlichen und des neu festgesetzten Geländeverlaufs darzu- stellen.
- Immissionsschutz**
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Für Bauraum F gilt: Zum Schlafen genutzte Wohnräume (z.B. Kinder- und Schlafzimmer) sind so anzuordnen, dass sie über ein ausreichend dimensioniertes stehendes Fenster an der Nordwest- oder Südwestfassade des Gebäudes gelüftet werden können.
- Allgemeine Hinweise**
Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstel- lung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücks- entwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986-100) erstellt werden.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Ver- kehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern. Es ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Rei- nigungswirkung der belebten Bodenzone vorzunehmen (bewachsene Seitenstreifen, Mul- den, Schotterrigolen). Die privaten Grundstückseigentümer müssen dabei die Ableitung des Tagwassers aus der öffentlichen Verkehrsfläche in Kauf nehmen. Sämtliche Gebäude und Gebäudeteile sind so auszuführen, daß es auch bei Starkregenereignissen nicht zu Schäden durch Oberflächenwasser aus der öffentlichen Verkehrsfläche kommen kann. Ausreichend dimensionierte Versickerungseinrichtungen sind vorzusehen.
Das Plangebiet ist der Schneelastzone II zugeordnet.
- Gültigkeit von Verordnungen und Satzungen**
Die örtlichen Bauvorschriften der Stadt Weilheim, Richtlinien für Stellplätze und sonsti- ge Verordnungen, z.B. die Betrags- und Gebäudenutzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) sind zu beachten.

- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
Nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB kann mit einer Geldbuße bis 10.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den zu erhaltenden Baumbestand beseitigt, wesentlich beschä- digt oder zerstört. Art, Größe, Kronendurchmesser und Stammumfang der erhaltenen- werten Bäume können der Planzeichnung entnommen werden.

Weilheim, den
Herschding, den 22.10.2018
Andrea Roppelt (Stadtbaumeisterin)
plan! X architekten GmbH, J. Puntsch (Planfertiger)

VERFAHRENSVERMERKE

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- 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.O.B (Stadtbaumeister) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen am 26. Feb. 2019 in der Stadt Weilheim i.O.B. (Stadtbauamt) öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen am 26. Feb. 2019 in der Stadt Weilheim i.O.B. (Stadtbauamt) öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Weilheim i.O.B. hat mit Beschluss des Stadtrates am 26. März 2019, Nr. O 2/18/19, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.O.B. Nr. O 2/18/19, vom 26. März 2019, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung, Umweltbericht und der abschließenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

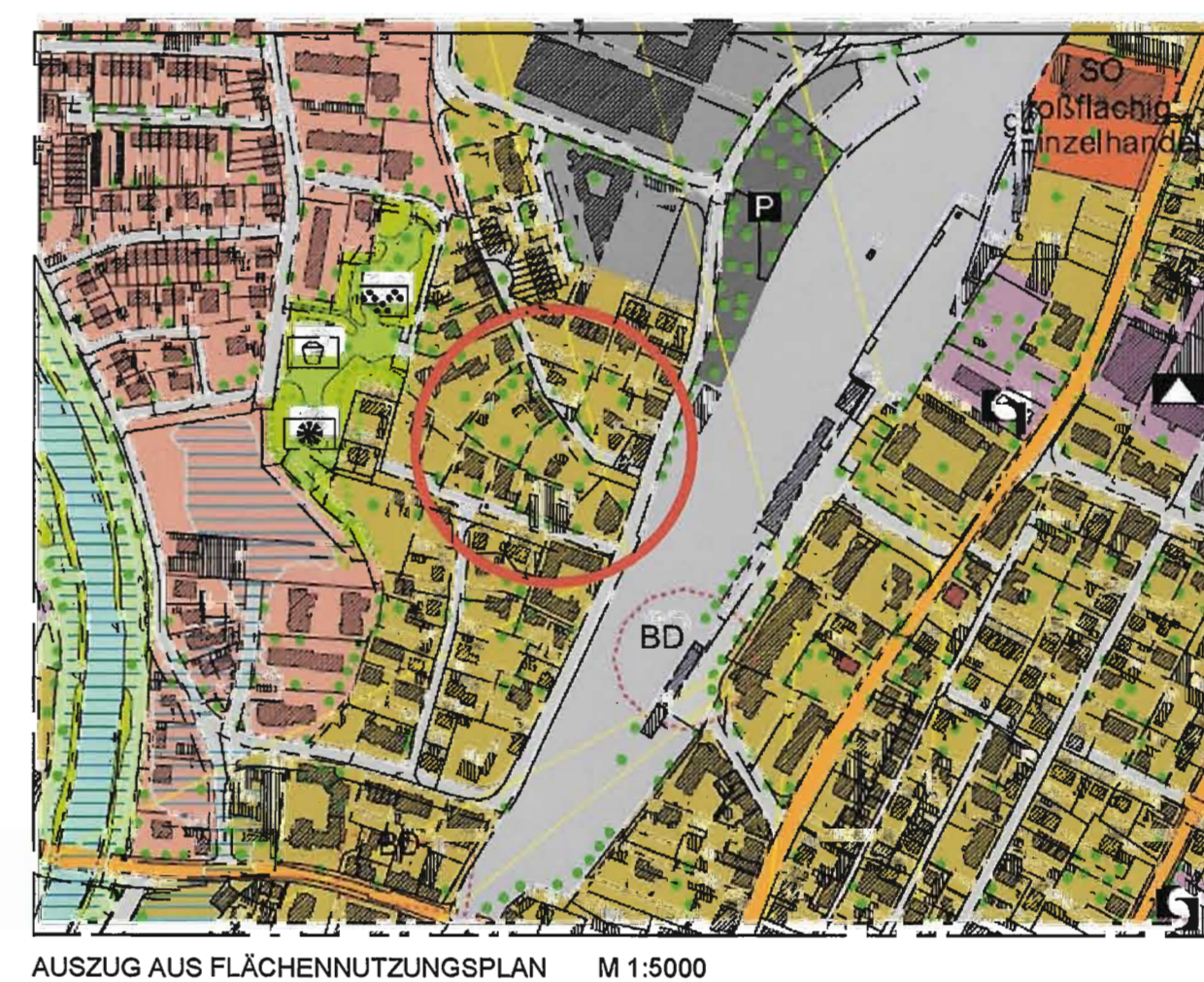
Weilheim, den 26. Feb. 2019
Weilheim, den 26. Feb. 2019
Weilheim, den 04. März 2019

Planbezeichnung: Stadt Weilheim i.O.B. Bebauungsplan " Am Hochufer-Süd" für das Gebiet zwischen der Hangstraße, Am Hochufer und Am Oferl, umfassend die Fl.Nrn. 2797 und 2799/3 sowie eine Teilfläche aus Fl.Nr. 2806 Gemarkung Weilheim i.O.B.

Planfassung: 27.11.2017
geändert: 22.10.2018
redaktionell geändert: 24.01.2019

Planfertiger: plan X architekten GmbH
Gewerbestraße 72
82211 Hersching am Ammersee

Änderung auf Entwurfsgrundlage des Bebauungsplans "Am Hochufer-Süd" (BauNVO) vom 22.10.2018
Architekt und Stadtplaner



AUSZUG AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000