

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Die rechtsverbindliche Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Lena-Christ-Straße-Nord“ i.d.F. vom 17.11.2011 wird aufgehoben und durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO **Mischgebiet** (MI) mit den Teilbereichen MI 1 und MI 2 festgesetzt.

In den Teilbereichen (MI 1) und (MI 2) sind allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die einem allgemein oder ausnahmsweise zugelassenen Gewerbebetrieb zugeordnet sind und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; die Grundstücke Fl.Nrn. 624, 626 und 627, Gemarkung Unterhausen, sind hiervon ausgenommen.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige Gewerbebetriebe

Im Teilbereich MI 1 sind darüber hinaus zulässig:

- Wohngebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur in Form von Ferienwohnungen mit maximal 2 Nutzungseinheiten.

Ausnahmsweise zulässig sind in den Teilbereichen MI 1 und MI 2:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tagesgaststätten oder Tagescafés:
Als Tagesgaststätte oder Tagescafé gelten gastronomische Betriebe mit einer max. Nettogastraumfläche von 40 m² und mit einer täglichen Öffnungszeit von 08.00 Uhr bis max. 22.00 Uhr.

Nicht zulässig sind in den Teilbereichen MI 1 und MI 2:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften, soweit diese nicht bereits auf Grund ihrer Betriebsgröße oder ihrer Nutzungsspezifikation allgemein oder ausnahmsweise zugelassen sind
- Gartenbaubetriebe mit größeren Gewächshausanlagen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Warenautomaten jeglicher Art und eigenständige ortsfeste Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

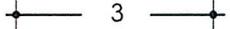
Im Übrigen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die „Satzung über besondere Anforderungen und das Verbot von Werbeanlagen in der Stadt Weilheim i.OB“ (Werbeanlagen-Satzung) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

- b)  Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Art der Nutzung
- c) Neu errichtete untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen allgemein und ausserhalb bis zu einer Grundfläche von 10 m² je Baugrundstück zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

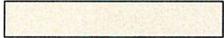
b)  Baugrenzen

 Maßzahl in Metern; z.B. 3,00 m

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO. Bestehende Bauteile sind von den einschlägigen Regelungen ausgenommen.

4. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze

a)  Öffentliche Verkehrsfläche

b)  sonstige öffentliche Straße -
öffentlicher Geh- und Radweg gem. Art. 53 Ziff. 2 BayStrWG

c)  Private Verkehrsfläche - Feuerwehranfahrtszone

 Private Verkehrsfläche - öffentlich gewidmet

d)  Straßenbegrenzungslinie

e) Garagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m (Stauraum) zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

Im Übrigen ist die „Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen“ der Stadt Weilheim i.OB (Stellplatzsatzung) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

f) Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (Stellplätze und ihre Zufahrten, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.) zu verwenden.

g) Zusätzlich zu den bestehenden Zufahrten von und zur Münchener Straße sind keine weiteren Zufahrten zulässig.

h) Der unmittelbare Sichtbereich der Einmündung von bestehenden (privaten und öffentlichen) Zufahrten zur Münchener Straße hin ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

5. Grünordnung und Einfriedungen



zu pflanzende standortgerechte, heimische Laubbäume
2. Ordnung (vorgeschlagener Standort)

Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzfläche angelegt sind, unbefestigt zu halten und gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubb Baum zu pflanzen. Bestandslaubebäume können angerechnet werden.

Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über Geländeneiveau des jeweiligen Baugrundstücks zugelassen.

Mauern, Gabionen und Sichtschutzmatten hinter Zäunen werden als Einfriedungen ausgeschlossen.

6. Energieversorgung

Stromversorgungskabel sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

7. Immissionsschutz



Grundrissorientierung entlang Münchener Straße bzw. B 2:

Im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 624, 626, 626/5, 626/7, 626/9, 626/13, 626/16 und 627, Gemarkung Unterhausen, und Fl.Nrn. 2748/4 und 2748/9, Gemarkung Weilheim müssen schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau) beim Neubau und der wesentlichen Änderung (Eingriff in den Grundriss) mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster in Richtung Norden, Süden oder Westen besitzen.

Im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 626, 626/5, 626/6, 626/8, 626/11 und 626/17, Gemarkung Unterhausen und Fl.Nrn 2748/2, 2748/3, 2748/5 und 2748/6, Gemarkung Weilheim, müssen schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau) beim Neubau und der wesentlichen Änderung (Eingriff in den Grundriss) mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster in Richtung Osten besitzen.

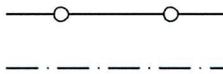
Alternativ sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung (Eingriff in den Grundriss) bei schutzbedürftigen Räumen Fenster zugelassen, welche mittels baulicher Maßnahmen (gebäudliche Eigenabschirmung, Prallscheibe, verglaste Vorbauten, Abschirmung durch Nebengebäude, Lückenschluss mit untergeordneten Bauteilen zwischen den Gebäuden u.ä.) vor Verkehrslärm geschützt wird. Schallschutzfenster allein genügen nicht.

Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu ermitteln und beim Bauvorhaben umzusetzen.

B. HINWEISE

1. Grundstücke

2746



Flurstücksnummer; z.B. 2746

bestehende Grundstücksgrenze

Gemarkungsgrenze

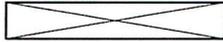
2. Gebäude, Anlagen



bestehendes Hauptgebäude

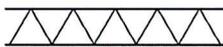


bestehendes Nebengebäude



offene Überdachung

3. Verkehr



anbaufreie Zone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

4. Wasser- und Abfallwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Weilheim vom 02.12.2009, insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang (§ 5) ist zu beachten.
- b) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern.
- c) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Weilheim-Schongau zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

5. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich anzuzeigen.

6. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mittelungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des Art. 62 BayBO (Bautechnische Nachweise) zu beachten.

Weilheim i. OB, den

23. Juli 2019

Utting, den 19.07.2019

Markus Loth
(1. Bürgermeister)



Silke Drexler - Büro stadtundland
(Planfertiger)

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 13.07.2017 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Weilheim, den 23. Juli 2019

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.07.2017 mit 16.08.2017 im Rathaus öffentlich ausgelegt.



Markus Loth
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 29.10.2018 mit 03.12.2018 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt.



Markus Loth
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 28.05.2019 mit 01.07.2019 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt.



Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.07.2019, Nr. Ö 52 / 2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 23. Juli 2019



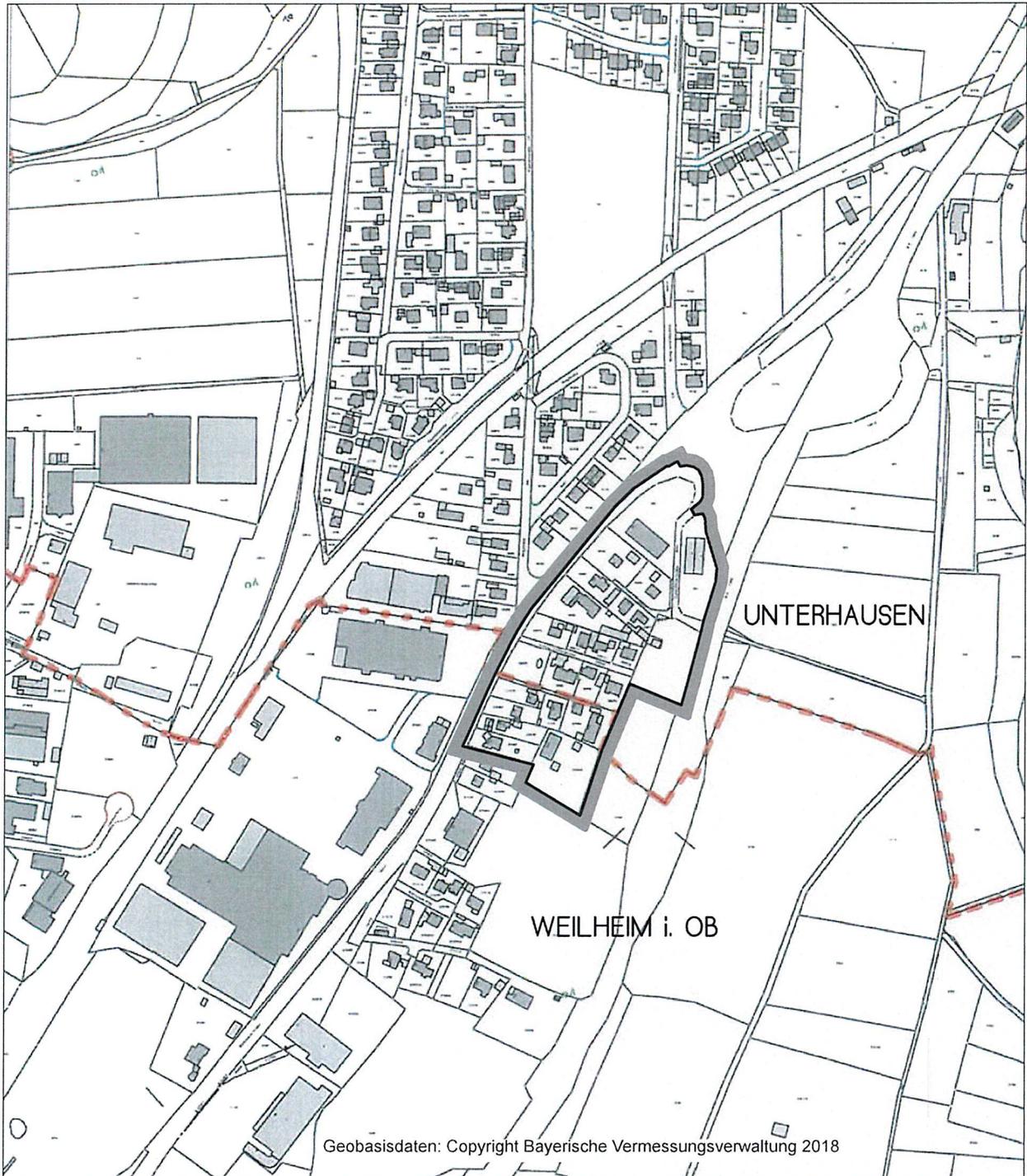
Markus Loth
Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB vom 05.08.2019, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan wird samt Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den 23. Juli 2019



Markus Loth
Bürgermeister



STADT WEILHEIM i.OB.

Bebauungsplan
„Münchener Straße / Ludwig-Thoma-Straße“

Übersicht M = 1 : 5 000

