

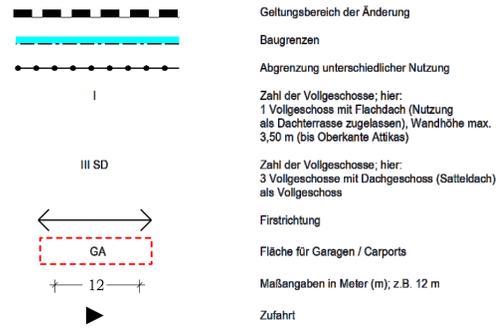
**16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
„Im Paradeis“
Gemarkung Weilheim**

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diese Bebauungsplan-Änderung als Satzung.

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan „Im Paradeis“ wird für das Grundstück Fl.Nr. 2894/2, Gemarkung Weilheim, Bauweise wie folgt geändert:

1. Festsetzung durch Planzeichen



2. Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2.2 Gebäudehöhe

Für zugelassene Gebäude mit III SD wird eine Wandhöhe von max. 6,70 m festgesetzt. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über dem bestehenden Niveau des Geländes im Bereich des Zugangs zum Gebäude festgesetzt. Hauptgebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgangenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HOextrem) angepasst sein.

2.3 Dachgestaltung

Die Dachneigung darf hierbei max. 30° betragen. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das max. zugelassene Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche und der zugelassenen Wandhöhe.

2.5 Garagen, Stellplätze und Fahrradabstellplätze

(1) Es gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB und der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in ihren jeweils gültigen Fassungen.

(2) Garagen / Carports sind innerhalb der festgesetzten Fläche in Flachdachbauweise mit Dachbegrünung zu errichten. Alternativ ist eine Überdeckung mit Erdreich, niveaumäßig angepasst an den angrenzenden Ammerdamm, zugelassen.

(3) Offene Kfz-Stellplätze sind im erforderlichen Umfang auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu erstellen.

2.6 Grünordnung

(1) Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zuwegung, Stellplatzfläche oder Lagerfläche genutzt werden, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit neu zu errichtender Gebäude bzw. von Bestandsgebäuden nach Durchführung wesentlicher Umbauten gärtnerisch anzulegen. Im baurechtlichen Antragsverfahren ist ein aussagekräftiger Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

(2) Die Herstellung und Gestaltung zusammenhängender Flächen des Baugrundstücks in den straßenzugewandten Bereichen (Vorgartenbereiche) in Form von Kies-, Geröll-, Splitt- oder Schotterflächen (sog. Schottergärten) oder als Fläche mit Glasbruchmaterial sind nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige Zuwegungen und Kfz-Stellplätze.

(3) Im Änderungsbereich sind je 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Laubbaum oder heimisches Obstgehölz zu pflanzen und zu erhalten.

Die Pflanzung heimischer Hecken und Büsche ist Beachtung der Vorschriften der Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zugelassen. Es wird darauf hingewiesen, dass Thuja jeglicher Art nicht zu den heimischen Hecken- und Buschpflanzen gehören.

2.7 Einfriedungen, Sichtschutzeinrichtungen, Lärmschutzeinrichtungen

(1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über dem Geländeniveau zugelassen.

(2) Im Bereich von Sichtflächen darf die Einfriedung die Straßenoberfläche um nicht mehr als 1,00 m überragen.

(3) Zugelassene Einfriedungen sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mind. 10 cm für Tiere auszuführen.

(4) Einfriedungen aus Stacheldraht, als geschlossenes Mauerwerk und/oder in Ausführung als durchgehende Gabionen, durchgehende Sichtschutzmatten an Zäunen, Stabgitterzäune mit eingelochtenen Sichtschutzelementen und durchgehende Sichtschutzwände als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur Ammer gerichtet sind nicht zugelassen.

2.8

Die Festsetzungen 4., 7., 8., 9. und 10. Des Bebauungsplanes „Im Paradeis“ in der Fassung vom 05.09.1963 werden aufgehoben.

2.9

Die beigegefügte Planzeichnung ersetzt für den Geltungsbereich dieser Änderung die bisherige Planzeichnung.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung aufrechterhalten.

3. Hinweise durch Text

Hochwasserfahren

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Hochwassergefahrengebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es ist vom Wirkungsbereich eines 100-jährigen Hochwassers (HK100) betroffen. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem der Ammer (Deiche im Bereich der Ortslage von Weilheim) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen des Wasserwirtschaftsamtes besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen. Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei Risikogebieten hinter Hochwasserschutzanlagen ist zu beachten:

Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasser-Verhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z.B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnenentwässerung nicht zulässig.

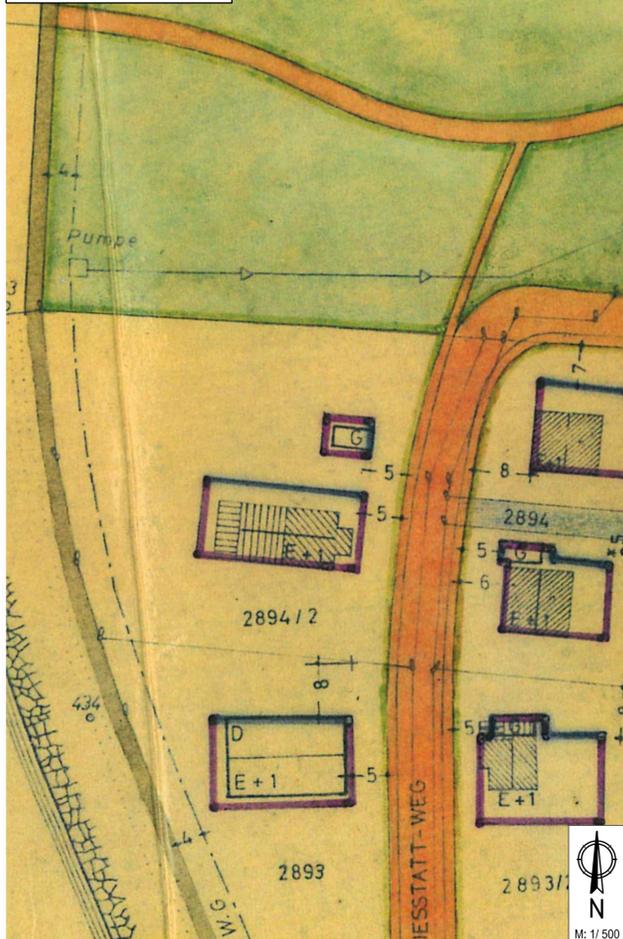
§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

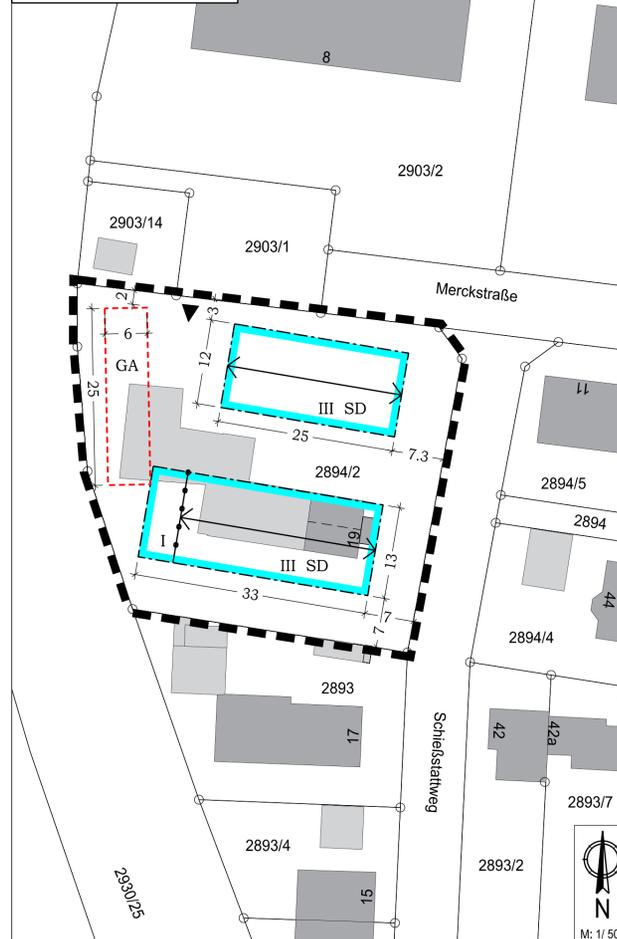
Weilheim i.OB, 14.05.2024

Stadtbauamt

Lageplan 1 : 500, bisherige Fassung



Lageplan 1 : 500, geänderte Fassung



**Bebauungsplan „Im Paradeis“
16. vereinfachte Änderung**

Gemarkung Weilheim



Weilheim i.OB