

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Südlich des Eichenweges“ umfassend die Fl.Nr. 2840/2, 2840/3, 2840/4, 2840/5, 2840/6, 2840/7, 2840/8, 2840/9, 2840/11, 2841/1, 2841/2, 2841/3, 2841/4, 2841/5, 2841/6, 2841/7, 2841/8, 2841/9, 2841/10, 2841/11, 2841/12, 2841/13 und 2841/14 Teilfl. , der Gemarkung Weilheim

Die Stadt Weilheim i. OB. erlässt auf Grund § 2, Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzung durch Planzeichen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
1.1 WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
1.2 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2.0 Maß der baulichen Nutzung
2.1 GRZ 0,24 max. zulässige GRZ, z.B.: 0,24
2.2 GFZ 0,48 max. zulässige GFZ, z.B.: 0,48
2.3 WH=6,30 m höchste, zulässige Wandhöhe über Ok. Gehweg, z.B.: 6,30 m
2.4 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.1 Baulinie
3.2 Baugrenze
3.3 offene Bauweise
3.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.5 max. Zahl der Vollgeschosse, z.B.: II
4.0 Dachgestaltung
4.1 Satteldach mit Angabe des Neigungsbereiches, z.B. 26°-32°
4.2 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung, (siehe Satzungstext Ziff. B.3.2)

- 5.0 Verkehrsflächen
5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 öffentliche Verkehrsfläche
6.0 Sonstige Festsetzungen
6.1 Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
6.2 Maßzahl in m, z.B. 10 m
7.0 Grünflächen
7.1 Private Gartenflächen gem. B.5.6

C. Hinweise durch Planzeichen

- 1. bestehende Gebäude
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. Flur Nummer, z.B. 2840/2
4. Vorschlag Gebäudeform
5. Teilungsvorschlag

D. Hinweise durch Text

- 1.0 Das Planungsgebiet befindet sich in der Schneelastzone II.
2. Wasserwirtschaftliche Hinweise
2.1 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern.
Es ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone vorzunehmen.

B. Festsetzungen durch Text

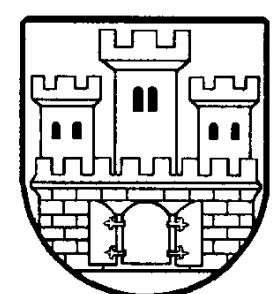
- 1. Maß der baulichen Nutzung
1.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf i. S. des § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze einschließl. deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen um 50 v.H. überschritten werden.
1.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Balkone, selbstständige Vordächer und Wintergärten gem. B.4.6 sowie Terrassen um 25 v.H. überschritten werden.
1.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen ist je Grundstück ein Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 8 qm zulässig.
1.4 Die festgesetzte GRZ und GFZ ist (unabhängig von späteren Teilungen) für das Gesamtgrundstück einzuhalten.
2. Art der baulichen Nutzung
2.1 Im Bereich westlich des Birkenweges wird Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO, im Bereich östlich des Birkenweges Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
2.2 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.
3. Bauweise, Wandhöhe, Sockel, Abstandsflächen
3.1 Unabhängig von der festgesetzten GRZ dürfen Einzelbaukörper keine größere Grundfläche als 165 m² aufweisen.
3.2 Wandhöhe, Firsthöhe
3.3 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude
3.4 Abstandsflächen
4. Örtliche Bauvorschriften
4.1 Dächer
4.1.1 Dächer
4.1.2 Dacheinschnitte
4.1.3 Dachaufbauten
4.1.4 Gauben
4.1.5 Zwerchgiebel
4.1.6 Kniestock

4.2 Abgrabungen

- Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden.
4.3 Materialien
4.4 Stellplätze, Garagen
4.5 Einfriedungen, Sichtschutz
4.6 Balkone, selbstständige Vordächer, Wintergärten
5. Grünordnung
5.1 Pflanzgebot
5.2 PFLANZENLISTE
5.2.1 Einzelbäume, Baumreihen als Großbäume
5.2.2 Kleinbäume
5.2.3 Obstbäume
5.2.4 Sträucher / Hecken
5.3 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen
5.3.1 Einzelbäume als Kleinbäume
5.3.2 Einzelbäume als Obstbäume
5.4 Gartenbegrenzung
5.5 Fensterlose Garagen- und Hauswände sind (außer an der Grundstücksgrenze) mit Kletterpflanzen zu begrünen.
5.6 Die durch Planzeichen A.7.1 gekennzeichneten privaten Gartenflächen sind von jeglicher Art der Bebauung, Befestigung und Lagerflächen freizuhalten.

E. Verfahrensvermerk

- 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 (Stadtbaumeister) geltend gemacht worden sind.
Weilheim, den 25.05.2009
Markus Loth, 1. Bürgermeister
Weilheim, den 26.10.2009
Markus Loth, 1. Bürgermeister
Weilheim, den 07.12.2009
Markus Loth, 1. Bürgermeister
Weilheim, den 07.12.2009
Markus Loth, 1. Bürgermeister



STADT WEILHEIM I. OB
BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung
„SÜDLICH DES EICHENWEGES“
SATZUNG

Architekten/ Stadtplaner: dipl.ing. rudi & monika sodomann
Fassung vom: 25.09.2008
geändert am: 30.07.09/ 19.11.2009