

BEBAUUNGSPLAN

"OBERE STADT III b"-ÄNDERUNG - KRUMPPERPLATZ - TEIL OST

BEBAUUNGSPLAN

"OBERE STADT III b"-ÄNDERUNG - KRUMPPERPLATZ - TEIL OST

TEIL OST



Präambel

Die Stadt Weilheim, Landkreis Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom ... das Baunutzungsplan (BauNVO), das Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den vorliegenden Baunutzungsplan für das Gebiet Krumpferplatz als Satzung. Der Baunutzungsplan ist Bestandteil des Baunutzungsplanes "Obere Stadt III b" sowie dessen 1. und 2. Änderung für den Geltungsbereich Ost.

A. Festsetzung durch Planzeichen und Text

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baunutzungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO ausgeschlossen werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen

3. **GRZ 0,44** maximal zulässige Grundflächenzahl, die zulässige Grundfläche darf durch jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3.3 **GFZ 0,95** zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze hier z.B. drei

3.4 **III** maximale zulässige Geschossflächenzahl

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet, jeweils als Höchstmaß, durch die in der Planzeichnung eingetragenen und die nachfolgend angegebenen, maximal zulässigen Werte der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, sowie durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

3.2 **GRZ 0,44** maximal zulässige Grundflächenzahl, die zulässige Grundfläche darf durch jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3.3 **GFZ 0,95** zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze hier z.B. drei

3.4 **III** maximale zulässige Geschossflächenzahl

4. Höhenentwicklung

4.1 Als Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen wird für jeden Bauraum die Oberkante Fertigfußboden festgesetzt.

4.2 **+566,00 ü.N.N.** maximal zulässige OK FFB des Erdgeschosses z.B. 566,00 ü.N.N., Abweichungen um bis zu 15cm sind zulässig

4.3 **WH max 7,00** maximale Höhe der Attika als Höchstmaß

4.4 **Attika 6,50m** z.B. maximal 6,50 m

4.5 Die Abschrägung des obersten Flachdaches ist 1,00 m von der Dachkante zurückgesetzt zu ermitteln.

4.6 Die maximale zulässige Wandhöhe des 1. Obergeschosses darf durch maximal zwei außenliegende Treppen pro Bauraum bis zur festgesetzten maximalen Wandhöhe des darüberliegenden 2. Obergeschosses, zuzüglich des notwendigen Absturzschuttbänders, überschritten werden. Die festgesetzten Maßangaben zur Einrückung des Staffelschosses sind verbindlich von den Außenkanten der Gebäude einzuhalten.

5. Abgrenzung der baulichen Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im Bezug auf die Wandhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse, mit verbindlichen Maßangaben zu den Gebäudeaußenkanten.

6. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandflächen

6.1 Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß BayBo werden insoweit verändert (siehe Begründung).

6.2 Bauweise verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,00 m

6.3 verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,00 m

6.4 Baugrenzenüberschreitung Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

1. Balkone mit den maximalen Abmessungen 2,50 m x 5,00 m, pro Gebäude und Vollgeschoss an den Stüben der Hauptgebäude 2 x je Gebäude,

2. Bei den Giebeln mit Seitendächern durch einen Erker mit einer Tiefe von max. 0,60 m und einer Höhe von max. 5,00 m, pro Gebäude 1 x je Gebäude,

3. Anlagen zur Bel- und Entlüftung von Tiefgaragen, (Neb-)Zugänge sowie sonstige technische Anlagen, zu Tiefgaragen

4. Terrassen

5. Spielplätze und Spielanlagen

6. Anlagen zur Versicherung (insb. Riegeln, Stokerschächte etc.)

7. Öffentliche Verkehrsflächen

8. Einbauten und Sommerstelen für Außenbänke

9. Bauweise es wird eine offene Bauweise festgesetzt

7. Bauliche Gestaltung

7.1 Dachformen, Dachneigung und Dachaufbauten

SD Verbindliche Firsrichtung

7.2 Dachbauten sind nur als stehende Einzelbauten mit Satteldach und einer Gesamtbreite von 1,50 m und einer maximalen Giebelhöhe von 2,0 m je Einzelbauteil zulässig, wobei der Abstand der Bauteile zueinander mind. 1,50 m betragen muss.

FD Flachdach extensiv begrünt, maximale Neigung 10°

Mindestens 50 % der Dachflächen von Flachdächern des obersten Geschosses sind zu begrünen. Die Dicke des Vegetationssubstrats muss mindestens 8 cm betragen.

7.3 Dachaufbauten, Dachgestaltung Technische Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Lüftungsanlagen) sind bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m über der jeweils maximal zulässigen Wandhöhe zulässig, wenn sie zur Gebäudeaußenkante mindestens um das Maß ihrer Höhe zurückversetzt sind und die Fläche des jeweiligen Dachaufbaus max. 15 m² beträgt.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über der jeweils maximal zulässigen Wandhöhe zulässig.

Plananzüge sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über der jeweils maximal zulässigen Wandhöhe zulässig, wenn sie mindestens 1,00 m von der Außenkante der Außenwand abgerückt sind.

Technische und sonstige Dachaufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Wege und Terrassen sind auf Flachdächern des jeweils obersten Geschosses / des zweiten Obergeschosses bis maximal 50 % der Grundfläche zulässig, jedoch nicht in den nach Ziff. 7.1 zu begrünenden Dachflächen von Flachdächern.

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Verkehrsfläche

8.2 öffentliche Eigentümernweg

8.3 Grundstückszufahrt

9. Stellplätze

9.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzanzahl der Stadt Weilheim 1. OB in der jeweils gültigen Fassung.

9.2 Abweichend von der Stellplatzanzahl der Stadt Weilheim sind sämtliche Stellplätze, ausgenommen der gemäß Ziffer 9.3 als offene Behindertenstellplätze festgesetzten Stellplätze, in einer Tiefgarage nachzuweisen.

9.3

Umgrenzung für Flächen für offene Behindertenstellplätze Öffene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Überdeckte Stellplätze sind unzulässig.

9.4 Tiefgaragenzufahrt, mit Rampeneinhausung

9.5 Tiefgaragen- und -ausfahrten sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Sie sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu realisieren. Die Einbauten sind schalltechnisch, brand- und lärmschutztechnisch auszuführen. Tore zu Tiefgaragen- und -ausfahrten sowie davor gelegene Regalmöbel sind nach dem Stand der Lärmminderungs- und schalltechnischen Technik auszuführen.

9.6 Umgrenzung für Flächen von baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche außerhalb der Baugrenzen

10. Fahrradabstellplätze

10.1 Die notwendigen Fahrradabstellplätze für Besucher sind als offene oder geschlossene Abstellplätze enganlagig herzustellen und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

10.2 Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Fahrradabstellplatzanzahl der Stadt Weilheim 1. OB, in der jeweils gültigen Fassung.

10.3 Mindestens 50% der Fahrradabstellplätze für Wohnnutzung sind in die Gebäude oder Tiefgaragen zu integrieren.

11. Nebenanlagen, Versorgungsleitungen

11.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig, soweit nicht abweichend festgesetzt (siehe Ziffer 6.4).

11.2 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen

12. Einfriedigungen

12.1 Zulässig sind Zäune und Einfriedigungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, soweit sie mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm.

13. Grünordnung

13.1 Öffentliche Grünfläche

13.2 zu begründende Flächen

13.3 Es wird eine Fassadenbegrünung von 30% der Fassadenfläche festgesetzt.

13.4 Innerhalb der festgesetzten zu begründenden Flächen sind Zuwegungen zu Gebäuden oder Spielanlagen zulässig. Diese sind in offener Bauweise herzustellen.

13.5 Die nicht mit Gebäuden, baulichen Anlagen, Wegen oder Zufahrten überbauten Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

13.6 Zu pflanzende heimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsstufe Der Standort kann vom in der Planzeichnung angegebenen Standort um bis zu 5m abweichen. Mindestpflanzgröße: 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Artenauswahl gemäß Liste in den Hinweisen.

13.7 Zu pflanzende Laubbäume 3. Wuchsstufe Der Standort kann vom in der Planzeichnung angegebenen Standort um bis zu 5m abweichen. Mindestpflanzgröße: 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Artenauswahl gemäß Liste in den Hinweisen.

13.8 Zu erhaltender Baum

13.9 Die neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind in ihrem Bestand zu sichern und in ihrer natürlichen Wachstumsform zu erhalten. Bei Ausfall einzelner Gehölze sind diese spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichzeitig zu ersetzen.

13.10 Zu pflanzende Strauchgruppen Mindestpflanzgröße: Strauch 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

13.11 Festgesetzte Neupflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Neubauteile bzw. spätestens ein Jahr nach Realisierung genehmigungsrelevanter Maßnahmen herzustellen.

13.12 Tiefgaragen müssen außerhalb notwendiger Wege und Terrassen begrünt werden und eine Überdeckung mit mind. 60 cm durchwurzelbarem Vegetationssubstrat aufweisen.

13.13 Mindestens 30% der Fassadenflächen der Außenwände sind mit bodengebundenen, gerüstgeführten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Fassadenflächen in diesem Sinne sind die Flächen der Außenwände bis zum oberen Abschluss der Außenwand (Attika) ohne die Flächen für Fenster-, Türen und sonstige Wandöffnungen sowie ohne die Flächen von Absturzschuttbändern (z.B. Geländer), Rankgitter, Rankstangen und sonstige Rankhilfen für die Begrünung der Fassaden sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

B. Hinweise durch Planzeichen

bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

bestehende Grundstücksgrenze zu begründenden Grundstücksflächen

vorgeschlagener Hauptbaukörper

bestehende Flurnummer 777/4

Fläche für Spielanlagen

Anlagen für Versorgungsanlagen; hier: Mülltonnenaufstellflächen, Standort vorgeschlagen

Sichtreife Teil West - noch nicht als Satzung beschlossen.

Geltungsbereich Teil West - noch nicht als Satzung beschlossen.

Bei Neupflanzungen sind für Bäume 1. oder 2. Ordnung heimische und standortgerechte Arten gemäß unten aufgeführter Listen oder vergleichbare Arten zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN

"OBERE STADT III b"-ÄNDERUNG - KRUMPPERPLATZ - TEIL OST

TEIL OST

1. Der Bauausschuss der Stadt Weilheim hat in der Sitzung vom 12.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Stadt III b" - Änderung Krumpferplatz - Teil Ost beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 20.11.2019 hat in der Zeit vom 13.12.2019 bis einschließlich 17.01.2020 stattgefunden.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.2019 hat vom 13.12.2019 bis 17.01.2020 stattgefunden.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.20