

### 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Obere Stadt IVa“ 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 Bebauungsplanänderung als Satzung.

#### § 1 Inhalt

Der Bebauungsplan „Obere Stadt IVa“ wird für die Grundstücke Fl.Nrn. 506 und 506/1, Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert:

#### Festsetzung durch Planzeichen

	Geltungsbereich der Änderung
	Baulinie
	Baugrenzen
III	Zahl der zugelassenen Vollgeschosse; hier: 3 Vollgeschosse mit Dachgeschoss als Vollgeschoss
	Fläche für Tiefgarage, Tiefgaragenrampe
	Fläche für offene Kfz-Stellplätze
SD	Dachform: Satteldach (SD)
	verbindliche Hauptfirstrichtung

Der bisherige Plananteil des Bebauungsplanes wird für den Geltungsbereich dieser Änderung durch den beigefügten Plananteil ersetzt.

#### § 2 Inhalt

Der Bebauungsplan „Obere Stadt IVa“ wird für seinen Geltungsbereich in der Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert:

#### Festsetzungen durch Text

- Festsetzung C.3. **Hauptgebäude** wird in Satz 1 wie folgt geändert:  
 „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird auf mindestens 25 cm über dem HW100-Wasserspiegel und mind. 25 cm über Gelände festgesetzt, darf jedoch nur maximal 0,45m über dem Niveau der Erschließungsfläche auf dem Baugrundstück im Bereich des Gebäudes liegen.“

- Weiter wird die Festsetzung C.3 Hauptgebäude wie folgt ergänzt:  
 „Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (d.h. Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). In Wohngebäuden auf der Fläche müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden und Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.  
 Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rücktausichertheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.“

- Festsetzung C.4 **Garagen und Stellplätze** wird wie folgt ergänzt:  
 „Tiefgaragen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zugelassen. Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend zu verkleiden. Tiefgaragentore sind im unteren Rampenbereich anzuordnen und müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden. Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).“

- Abweichend von Festsetzung C.5. **Dachgestaltung und Dachaufbauten** sind Dachflächenfenster ohne Beschränkung der Fenstergröße pro Einzelfenster, ohne Beschränkung des Flächenanteils an der Dachfläche sowie ohne Beschränkung der Anordnung auf den Dachflächen – im Bereich der sich im **denkmalgeschützten Ensemble** (siehe Hinweise) entlang der Straße „Obere Stadt“ befindlichen Gebäude vorbehaltlich der ausdrücklichen Erlaubnis der zuständigen Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau - zugelassen.  
 Gleiches gilt für die flächenbündige Aufbringung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dachflächen.

- Die Festsetzung C.5. **Dachgestaltung und Dachaufbauten** wird wie folgt geändert:  
 „Quergiebel und Wiederkehren sind mit folgenden Maßgaben zugelassen:  
 - max. Breite: 1/3 der darunter gelegenen Fassade  
 - 1 Quergiebel oder Wiederkehre je Dachfläche“

- Die Festsetzung C.10. **Freiflächengestaltung** wird wie folgt ergänzt:  
 „Um eine ausreichende Durchgrünung der durch eine Tiefgarage unterbauten Grundstücksbereiche zu erreichen, ist über der Tiefgarage eine durchwurzelbare Bodenschicht mit mindestens 0,80 m Mächtigkeit über der Oberkante der Decke der Tiefgarage aufzubringen. Diese Bodenschicht ist als Retentionsraum vor Niederschlagswasser auszubilden.  
 Schottergärten sind nicht zugelassen.  
 Im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.“



- Die Hinweise durch Text werden wie folgt ergänzt:

**Lärmschutz, gesundes Wohnen**  
 Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Straßen wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer (mit Fenstern an straßennahen Fassaden) mit fensterunabhängigen, mechanischen Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

#### Wasserrechtliche Situation, Starkregenereignisse und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Planungsgebiet liegt teilweise in einem Hochwasser-Risikogebiet (HQ100 bzw. HQ extrem; vgl. beigefügte Karte). Dies muss bei der Ausführung von Bauvorhaben gem. § 5 WHG entsprechend eigenverantwortlich von Bauherrnseite berücksichtigt werden. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.  
 Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.  
 Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.  
 Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächenwässer eingeleitet werden.  
 Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFriV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Rigolen etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFriV).  
 Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFriV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.  
 Sollte eine Einleitung / Teileinleitung von Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal geplant sein, ist zuvor eine Genehmigung der Stadtwerke Weilheim i.OB KU einzuholen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Misch- und Regenwasserkanäle sowie auch Straßenentwässerung in der Regel für ein 2- bis 5-jähriges Regenereignis ausgelegt sind. Bei größeren Regenereignissen ist damit zu rechnen, dass überschüssiges Wasser unkontrolliert über den Straßenraum und die angrenzenden Grundstücke abfließt. Ausreichende

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.

Überflutung gegenüber der wasserführenden Schicht und andere Schutzmaßnahmen für bauliche Anlagen sind von jedem Bauherrn in Eigenverantwortung zu planen. Umfangreiche Informationen stellt das Bayerische Landesamt für Umwelt auf der Homepage zur Verfügung (<https://www.lfu.bayern.de>).  
 Im bauordnungsrechtlich erforderlichen Antragsverfahren sind Entwässerungspläne mit allen Abwasserleitungen einschließlich Regenwassersammel- und -ableitungseinrichtungen vorzulegen.

Ein Ableiten des Oberflächenwassers auf öffentliche Flächen (wie z. B. Gehwege, Straßenflächen, Grünflächen etc.) ist grundsätzlich nicht gestattet. Im Bereich der Garagen und der Zufahrt ist daher eine Entwässerungsinne vorzusehen.

#### Altlasten und Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.  
 Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).  
 Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

#### Denkmalschutz

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich in der Nähe der Bodendenkmäler D-1-8132-0129 „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der „Obere Stadt“ von Weilheim i.OB“ und D-1-8132-0061 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner)“. Gemäß Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bedarf die Durchführung von Erdarbeiten im Bereich und in der Nähe von bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmälern einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

#### Artenschutz

Vor Durchführung von Abbrucharbeiten (ganz oder teilweise) an bestehenden Gebäuden ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange (z.B. Nistplätze oder Habitate für artengeschützte Tiere) berührt sind.

#### § 3

Im Übrigen behalten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung weiterhin ihre Gültigkeit.

#### § 4 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

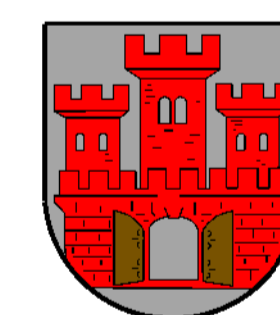
Weilheim i.OB, 12.01.2023  
geändert 20.02.2024

Stadt Weilheim i.OB  
Stadtbaupamt



## Bebauungsplan „Obere Stadt IVa“ 5. vereinfachte Änderung

### Gemarkung Weilheim



Weilheim i.OB

Stadtbaupamt Weilheim, 12.01.2023  
geändert 20.02.2024