

**Bebauungsplanes
„Hangstraße / Am Öferl“ i.d.F. vom 27.04.2023
Gemarkung Weilheim
1. vereinfachte Änderung**

**B E G R Ü N D U N G
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hangstraße / Am Öferl“ in der bekannt gemachten Fassung vom 27.04.2023 wird für einen Teil des Geltungsbereichs, den Flurnummern 2800/3 und 2877/9 für Teilaspekte geändert bzw. ergänzt.

Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der Baulichen Nutzung der MU 1–3 (also jedes einzelnen Baufensters) wird geringfügig angepasst, dabei wird die bisherige Gesamtgeschossfläche (also aller 3 MU zusammengenommen) nicht erhöht, sondern lediglich geringfügig anders verteilt.

Die maximal zulässige Grundfläche erhöht sich, bleibt jedoch immer noch deutlich unter dem für derartige Urbane Gebiete möglichen GRZ von 0,8 (vgl. BauNVO § 17, Urbanes Quartier). Die Erhöhung resultiert außerdem nur aus einer durch Auskragungen bzw. Balkone ab dem 1.OG sich ergebenden Vergrößerung der Projektionsflächen. Im Erdgeschoss wird der bisherige Wert eingehalten.

Die jetzt möglichen Ergänzungen (Auskragungen bzw. Balkone) ab dem 1. Obergeschoss führen zu einer Erhöhung der architektonischen Qualität, sowie vor allem zu einer deutlich verbesserten Nutzbarkeit und Qualität der resultierenden privaten Freiflächen der Obergeschosse (vergrößerte Balkone).

Weiterhin wurde zur Klarstellung des Sachverhaltes festgelegt, dass bei einer Ausbildung des Erdgeschossniveaus unterhalb des (unverändert) maximal (nach oben) festgelegten Erdgeschossniveaus der Bezugswert für die maximale Gebäudehöhe nach wie vor das, in der Planzeichnung festgesetzte, Erdgeschossniveau bleibt. Die Gebäude werden also nicht höher als bisher aus städtebaulichen Gründen maximal zugestanden.

Zudem wurde durch eine entsprechende Formulierung die auch bisher beabsichtigte Haltung klargestellt, dass mögliche Balkone maximal 50 % der gesamten Gebäudeabwicklung – also die Länge aller Fassaden (je Baukörper) zusammengenommen – einnehmen können. Dies war nötig geworden, da bei einer polygonalen Figur dies unterschiedlich verstanden werden konnte. Die ursprüngliche städtebauliche Absicht wird dadurch nicht tangiert.

Das Maß der baulichen Nutzung stellt sich im Planungsgebiet wie folgt dar:

Größe Baufelder	Grundfläche (GR) in den Bauräumen	Grundflächenzahl GRZ	GR einschl. Überschreitung BauNVO § 19	GRZ einschl. Überschreitung BauNVO § 19	Geschossfläche (GF) in den Bauräumen	Geschossflächenzahl GFZ
5.086 m ²	2.655 m ²	0,52	4.054 m ²	0,80	8.300 m ²	1,63
Maximal zulässig nach BauNVO § 17		0,80		0,80		3,00

Die in der Planzeichnung um 26 m² abweichende angegebene GR ergibt sich durch zugelassene Überschreitungen der Bauräume durch z.B. Balkone und stellt damit die maximal zulässige GR dar.

Ergänzt wurde zur finalen Präzisierung in den Festsetzungen ein Abschnitt zur endgültigen Begrenzung der GRZ 2 auf das entsprechend § 19 BauNVO zulässige Maß von 0,8. Unabhängig von der tatsächlichen räumlichen Formulierung der Baukörper, Nebenanlagen etc. (entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO). Dies sorgt für größte rechtliche Sicherheit in der Umsetzung des Projektes.

Bauräume – technisch bedingte Licht- oder Lüftungsschächte, sowie Fluchttreppen

Um die technische und normative Funktionsfähigkeit der Gebäude bei Ausnutzung der Baumräume für die eigentlichen Baukörper unter Einhaltung der GF jederzeit zu ermöglichen, wurde diese Änderung an den textlichen Festsetzung aufgenommen. Dies entspricht – gerade auch in innerstädtischen Lagen – den üblichen Vorgehensweisen und beeinflusst keinen sonstigen Aspekt.

Baugrenzen – Geschosse über Sockelgeschossen

Die durch die „Knödellinie“ festgesetzten Baugrenzen der oberen Geschosse über den Sockelgeschossen bzw. der unterschiedlichen Höhen der Baukörper, können nach der Änderung künftig durch die Baukörper um bis zu 1 m überschritten werden. Dies ist zur Herstellung funktionierender Grundrisse bzw. der Gebäudeerschließungen nötig und gefährdet die städtebaulichen Ziele der Differenziertheit und Lockerheit der Baukörperstrukturen nicht. Sicherergestellt ist nach wie vor, dass die betroffenen Geschosse nicht verbunden werden können.

Dächer – technisch und normative nötige Absturzsicherungen

Dächer – technisch und normative nötige Erschließungsbauwerke

Künftig ist zumindest teilweise eine Nutzung der Dachflächen als Aufenthalts- und Gemeinschaftsflächen für die Bewohner vorgesehen. Dies ist ein wichtiges Ziel zukunftsweisender städtebaulicher Bestrebungen, nicht nur zum Thema Wohn- und Lebensqualität, sowie Gemeinschaft und Privatheit, gerade in höher verdichteten innerörtlichen Lagen. Diese Nutzung bedingt die Möglichkeit der Ausführung von Absturzsicherungen auf den zugeordneten Dachflächen. Die Absturzsicherungen sind – bei entsprechender Ausführung – räumlich nicht als Baukörper lesbar und damit in der Gebäudekubatur unwirksam, also mit den bisherigen städtebaulichen Zielen vereinbar.

Zusätzlich sind Dachaufbauten, wie z. B. Aufzugüberfahrten, Treppenausgänge, Lüftungen usw. zur Herstellung der Funktionsfähigkeit der Bauwerke nötig. Durch die vorgeschriebene Situierung mit einem Mindestabstand von 1 H zur Gebäudeaußenkante können diese vom Boden nicht als Baukörper wahrgenommen werden und sind damit ebenfalls mit den städtebaulichen Zielen vereinbar.

Änderung Verkehrsflächen – TG Zufahrt MU 3

Die bisher in der Straße „Am Öferl“ situierte TG Zufahrt zum MU 3 Gebäude wird wegen der verkehrlich viel besseren Abwicklung in die Hangstraße verlegt. Das auch ohne die Maßnahme vorhandene Verkehrsaufkommen in der Straße „Am Öferl“ erschwert die Ein- und Ausfahrt in die TG und stellt ein Gefahrenpotenzial dar.

Die jetzt zugelassene TG Zufahrt nur in MU 1 außerhalb des Bauraums ermöglicht einen größeren Bestandserhalt und ist damit ressourcenschonend. An gleicher Stelle befindet sich bereits eine Zufahrt, also befestigte Fläche.

In Kombination mit der trotzdem maximal zulässigen GRZ 2 von 0,8 und der – so weit als möglich herzustellenden – Einhausung wird den städtebaulichen Zielen, sowie aktuell zunehmend wichtigen Kriterien, Stichwort „Erhalt vor Neubau“, positiv Rechnung getragen.

Die Verkleinerung der neu zu schaffenden privaten Grünflächen wird teil kompensiert.

Änderung Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Flächen für Aufstellung Müllbehälter nur an Sammeltagen und

Änderung Grünflächen

Wegen der notwendigen Änderungen der Aufstellflächen für die Müllbehälter am Tag der Abholung wurden sehr geringe Änderungen an den privaten Grünflächen/ Verkehrsflächen nötig, dies lediglich an der Nordgrenze MU 2. Eine genauere Prüfung der Funktionalität hat ergeben, dass die bisher an der „Hangstraße“ verorteten Flächen für die Müllbehälter am Tag der Abholung eine zu große Erschwernis sowohl für die Gebäudebewirtschaftung, als auch für den Entsorger dargestellt hätten.

Zusätzlich wurde zur Schaffung einer größeren zusammenhängenden ökologischen Ausgleichsfläche – hier Wildstaudenflur – (ausgleichsminimierende Maßnahme entspr. Umweltbericht) bei MU 1 in sehr geringem Umfang eine Flächenverschiebung bei gleichbleibender Flächengröße vorgenommen.

Änderung Kinderspielplätze

Die nach Artikel 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind in den jeweiligen Wohnhöfen in lärmgeschützten Bereichen nachzuweisen. Abweichend von dieser Regelung wird künftig der bisher für MU2 herzustellende Kinderspielplatz mit dem notwendigen Kinderspielplatz im MU1 zusammengelegt. Dies erfolgt, da eine jetzt vorgesehene Schaffung eines größeren Kindergartens in MU 2 aus Bedarfsgründen die Aktivierung des gesamten Freibereichs von MU 2 als Freispielfläche nur für den Kindergarten notwendig macht.

Änderung Position Trafostation

Zur Herstellung eines großzügigeren Kinderspielplatzes nach Artikel 7 Abs. 2 BayBO in MU 1 (und MU 2) wird die bisher dort befindliche Trafostation an einen durch andere Nutzung geringer belegten Standort verschoben.

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um keine schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht begründet.

Durch die Bebauung erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (keine FFH.-Gebiete oder Bereiche der Vogelschutzrichtlinie). Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Änderung kann daher nach den Vorschriften des § 13 BauGB im sog. „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt werden.

Stadt Weilheim i. OB, 20.10.2023

Markus Loth

1. Bürgermeister



ergänzt am 21.12.2023

Stadt Weilheim i. OB, 21.12.2023

Markus Loth

1. Bürgermeister

