

**Bebauungsplan „Seemüller II“**  
Gemarkung Weilheim i.OB  
4. vereinfachte Änderung und Neubekanntmachung

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

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Seemüller II“ der Stadt Weilheim i.OB aus dem Jahre 1994 setzt in seinem Geltungsbereich zwischen Hans-Glück-Straße, Jörg-Ganghofer-Straße, Ettaler Straße und Oberammergauer Straße u.a. Wohngebäude mit Erd- und Dachgeschoss, bzw. in 2-geschossiger Bauweisen (vgl. 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes aus 2002) fest.

Auf Antrag aus den Reihen der Grundstückseigentümer im Bebauungsplanbereich befasste sich der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB in seiner öffentlichen Sitzung am 19.09.2023 mit der Frage, ob im Planungsgebiet eine einheitliche Bebauung mit zwei Vollgeschossen (durch Aufstockung der bestehenden Gebäude) als Maßnahme der städtebaulichen Nachverdichtung vorstellbar ist. Weiter wurde angeregt, die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zur Baugestaltung an die aktuellen gesetzlichen Regelungen anzupassen.

Es wurde beschlossen, eine Nachverdichtung durch Zulassung einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Schaffung von weiterem Wohnraum in den Dachgeschossbereichen zu ermöglichen, soweit diese ein rechnerisches Nichtvollgeschoss darstellen. Bisherige baugestalterische Festsetzungen entfallen im Wesentlichen bzw. werden an die aktuelle Rechtslage angepasst.

Die Änderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht den Planungszielen der Stadt Weilheim i.OB. Die zugelassenen Nachverdichtungen durch Aufstockung der Gebäude tragen zu einer flächensparenden Verbesserung der Wohnverhältnisse im Planungsgebiet bei.

**Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche, welche den vorhandenen Gebäudebestand aufgreift, und der maximal zugelassenen Wandhöhe.**

Durch die festgesetzte Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens in den Erdgeschossen (OKFFB EG) mit mind. 0,30 m und max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände im Eingangsbereich der Gebäude wird für Neubaumaßnahmen der Lage des Baugebiets in der Nähe von hochwassergefährdeten Bereichen im gebotenen Umfang Rechnung getragen.

**Die Einhaltung der Vorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angeordnet, soweit nicht bereits aus der früheren Fassung des Bebauungsplanes eine abweichende Regelung festgesetzt war. Diese wird in die Änderungsplanung übernommen.**

Eine unzumutbare Beeinträchtigung geschützter nachbarlicher Rechte durch die zugelassene Nachverdichtung ist **damit** nicht zu befürchten. Die Änderungsplanung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Gleichzeitig erfolgt mit der Bebauungsplanänderung durch Neubekanntmachung eine Klarstellung des Geltungsbereiches und des Regelungsinhaltes des Bebauungsplanes. Die rechtsverbindlichen früheren Änderungen des Bebauungsplanes sind in die vorliegende 4. vereinfachte Änderung im gebotenen Umfang eingearbeitet.

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Seemüller II“ ersetzt damit die früheren Fassungen des Bebauungsplanes.

Bei dem Grundstück handelt es sich insgesamt um keine schutzwürdige Fläche 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-Gebiet oder Bereiche der Vogelschutzrichtlinie).

Die Änderung erfolgt daher im Ganzen nach den Vorschriften des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Stadt Weilheim i.OB, den 04.12.2023

geändert 12.03.2024

Markus Loth  
1. Bürgermeister