

Bebauungsplan „Östlich des Prälatenweges II“

Gemarkung Weilheim i.OB
6. vereinfachte Änderung

B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Östlich des Prälatenweges II“ setzt in der Fassung der Planung vom 01.10.2015 in der Planzeichnung und im Satzungstext u.a. dass in den Baugebieten (Planbereichen) **WA 3b**, **WA 4** und **WA 6** lediglich eine Bebauung mit Einzelhaus erfolgen darf. Für Einzelhausbebauung ist neben der allgemein verbindlichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der max. zugelassenen Wandhöhe WH 5,7 m und der Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen eine Grundfläche von 130 qm festgesetzt.

Auf Grund der allgemeinen Situation auf dem Immobilienmarkt mit hohen Grundstücks- und Baukosten wurde bei der Stadt Weilheim i.OB vermehrt angefragt, ob im Bebauungsplangebiet oder in Teilen des Bebauungsplangebiets alternativ zur bislang zugelassenen Bebauung mit Einzelhaus auch eine Bebauung mit Doppelhaus vorstellbar wäre. Damit verbunden ist auch die Möglichkeit einer Realteilung von Grundstücken zur Umsetzung einer Doppelhausbebauung.

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB befasste sich in seinen öffentlichen Sitzungen am 20.02.2024 und 12.03.2024 mit den Anfragen. Es wurde beschlossen, den Bauwünschen für Teile des Bebauungsplangebietes nachzukommen.

Mit der vorliegenden Änderung werden nun in den Baugebieten

- **WA 3b** (Grundstücke Fl.Nrn. Fl.Nrn. 1375/5, 1375/9, 1375/10, 1375/11, 1375/12, 1375/13 und 1375/14, Gemarkung Weilheim),
- **WA 4** (Grundstücke Fl.Nrn. 1374/8, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/12, 1374/13, 1374/14, 1374/15, 1374/16, 1374/17, 1374/18 und 1374/19, Gemarkung Weilheim) und
- **WA 6** (Grundstücke Fl.Nrn. 1360/7, 1360/8, 1360/9, 1360/10, 1373/12, 1373/13 und 1373/14, Gemarkung Weilheim)

alternativ zu einer bislang zugelassenen Einzelhausbebauung auch eine Bebauung mit Doppelhaus ermöglicht. Für Doppelhausbebauung wird eine angepasste GR von 75 qm je Doppelhaushälfte festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen zu GRZ, Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhe bleiben auch für eine Doppelhausbebauung erhalten.

Diese Änderung trägt zu einer zeitgerechten Nutzung der Baugrundstücke bei, ohne die Grundzüge der bisherigen Planung aufzugeben. Den Interessen der jeweiligen Grundstückseigentümer wird Rechnung getragen, im Rahmen der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes eine individuelle Bauweise zu planen und umzusetzen. Geschützte nachbarliche Belange werden nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Es werden hierdurch kein Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Stadt Weilheim i.OB, 15.03.2024

Markus Loth

1. Bürgermeister