

**Einfacher Bebauungsplanes für das Gebiet  
zwischen „Pöltnerstraße und Ledererstraße“**

**Gemarkung Weilheim**

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 9a 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über der Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan Satzung:

**§ 1 Inhalt**

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) von Grundstücken umfasst:

Fl.Nrn. 144, 145, 146, 147, 148, 149, 151, 151/1, 152, 153, 153/2, 154, 155, 162, 162/1, 172, 173, 173/2, 174, 175, 175/2, 176, 177, 179, 183-TF, 188-TF, 189, 190, 191, 192, 194 und 961-TF, Gemarkung Weilheim

**A) Festsetzungen durch Planzeichen**

-----

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WB

Art der baulichen Nutzung

hier: Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO

Die beigegefügte Plandarstellung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

**B) Hinweise durch Planzeichen**

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude

101

bestehende Flurnummern, z.B. Fl.Nr. 101

**C) Festsetzungen durch Text**

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird „Besonderes Wohngebiet“ (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

1.2.

Zugelassen sind Nutzungen gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO, soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt.

1.3.

Anlagen für „Zentrale Einrichtungen der Verwaltung“ im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zugelassen.

#### 1.4.

Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) sowie Wettannahmestellen als „sonstige Gewerbebetriebe“ im Sinne von § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen. Ebenfalls nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe der Erotikbranche.

**Ebenfalls nicht, auch nicht ausnahmsweise** zugelassen werden Versammlungsstätten jeglicher Art im Sinne der Versammlungsstättenverordnung (VStättV) als eigenständige Nutzung sowie Räume für Versammlungszwecke in anderen Nutzungseinheiten.

#### 1.5.

Straßenseitig ausgerichtete Wohnnutzungen in Gebäuden sind erst ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Ausnahmen von dieser Regelung können **in besonders begründeten Einzelfällen** zugelassen werden.

**Ausgenommen von der Nutzungseinschränkung nach Satz 1** sind die ausschließlich der „Theatergassegasse“ und dem „Herzog-Albrecht-Platz“ zugewandten Räume in Gebäuden.

~~Die Nutzung von straßenseitig ausgerichteten Räumen in Gebäuden sind für~~

~~—— freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO~~

~~—— für Maklerbüros (wie z.B. Immobilienmakler, Finanzmakler, Versicherungsmakler)~~

~~—— Betriebe (einschließlich Büros) mit dem Hauptgeschäftszweck „Online-Handel“ bzw.~~

~~—— „Versandhandel“~~

~~erst ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Hiervon ausgenommen sind die ausschließlich der~~

~~„Theatergassegasse“ und dem „Herzog-Albrecht-Platz“ zugewandten Räume in Gebäuden.~~

~~Ausnahmen von dieser Regelung können zugelassen werden.~~

#### 1.6.

Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Vergnügungsstätten) und § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) werden nicht zugelassen.

#### 2.

Für baurechtlich zugelassene Nutzungen, die vor In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes Bestand hatten, gilt für deren baurechtlich zugelassenen Umfang Bestandsschutz.

### D. Hinweise durch Text

#### Denkmalschutz

##### 1.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind amtlich bestätigte Bodendenkmäler, insbesondere Das Bodendenkmal Nr. D-1-8132-0124, „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Altstadt von Weilheim i.OB“, bekannt.

Gemäß Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bedarf die Durchführung von Erdarbeiten im Bereich von bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmäler einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

##### 2.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich mehrere amtlich bestätigte Baudenkmäler und denkmalgeschützte Ensembles.

Gemäß Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bedarf die Durchführung von Arbeiten in oder an oder in der Nähe von Baudenkmälern einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Das Gleiche gilt im Bereich denkmalgeschützter Ensembles.

## **§ 2 Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt als Satzung mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, 18.07.2024

geändert 30.06.2026

Stadtbauamt Weilheim i.OB



einfacher Bebauungsplan für das Gebiet  
zwischen "Pöltnersstraße und Ledererstraße"

Planzeichnung zu §1 A)

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!  
©Daten: LDBV 2026



Stadt Weilheim i.Ob

Erstellt von:

Erstellt am: 30.06.2026

Maßstab 1:1500

