

Bebauungsplanes „Weilheim Süd-Ost – Bereich Karwendelstraße“
5. vereinfachte Änderung
Gemarkung Weilheim

Neubekanntmachung als
Bebauungsplan „Weilheim Süd-Ost – Teilbereich IV“

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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Gebiet „Weilheim Süd-Ost – Bereich Karwendelstraße“ der Stadt Weilheim i.OB ermöglicht in seinem Geltungsbereich die Errichtung von Wohngebäuden mit 2 Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für Wintergärten an den Westfassaden der Gebäude bis zu einer Tiefe von 2,50 m auf der gesamten Breite der jeweiligen Gebäudefassade.

Auf Antrag eines Grundstückseigentümers im Planungsgebiet befasste sich der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB in seiner öffentlichen Sitzung am 17.09.2024 mit den Wunsch, die festgesetzten Baugrenzen zusätzlich durch untergeordnete Bauteile sowie durch erdgeschossige Anbauten überschreiten zu können. Damit soll ermöglicht werden, bestehende Wohngebäude generationengerecht umzubauen.

Es wurde beschlossen, dem Bauwunsch zu entsprechen und den Bebauungsplan im Sinne des Antrages im erforderlichen Umfang für seinen Geltungsbereich zu ändern.

Mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes wird die bisherige Festsetzung zur Zulässigkeit von Anbauten geändert und neu gefasst. Es wird nun die Möglichkeit geschaffen, an den zugelassenen Gebäuden an den Westfassaden einen geschossigen Anbau mit einer Tiefe von max. 3,50 m auf der gesamten Breite des Gebäudes zu errichten. Weiter werden Möglichkeiten festgesetzt, durch zugelassene Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile generell und durch Anbau mit einer max. Grundfläche von 5 m² einen generationengerechten Umbau von Bestandgebäuden zu ermöglichen. Insgesamt wird eine Überschreitung der durch Baugrenzen definierten Grundfläche um bis zu 30%, max. jedoch um bis zu 25 m² zugelassen.

Neben diesen Festsetzungen wird der Bebauungsplan ergänzt durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (hier „Allgemeines Wohngebiet“ – WA – gemäß § 4 BauNVO, zur Wandhöhe (max. 6,20 m), zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, zur Zulässigkeit von Garagen und Carports sowie zur Freiflächengestaltung.

Mit der Änderung wird dem nachvollziehbaren Wunsch der Grundstückseigentümer zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke Rechnung getragen. Die Möglichkeit, durch Errichtung erdgeschossiger Anbauten zusätzliche Fläche zu generieren, die der Wohnnutzung zugeschlagen werden kann, ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die in der bisherigen Planung festgesetzten Grünflächen werden nicht beeinträchtigt. Die Grundzüge der bisherigen Planung bleiben erhalten.

Allgemein gültige Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

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-Gebiet oder Bereiche der Vogelschutzrichtlinie). Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

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

Neben der Änderung des Bebauungsplanes im beschriebenen Umfang erfolgt mit dieser 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Weilheim Süd-Ost - Bereich Karwendelstraße“ eine Umbenennung und Neubekanntmachung des Bebauungsplanes für seinen Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan erhält die neue Bezeichnung „Weilheim Süd-Ost – Teilbereich IV“ und ersetzt für seinen Geltungsbereich alle früheren Fassungen des Bebauungsplanes „Weilheim Süd-Ost“.

Stadt Weilheim i.OB, 12.12.2024
geändert 14.04.2025
red. geändert 15.07.2025

Markus Loth
1. Bürgermeister

