

Bebauungsplanes „Weilheim Süd-Ost – Bereich Karwendelstraße“
5. vereinfachte Änderung
Gemarkung Weilheim
Neubekanntmachung als
Bebauungsplan „Weilheim Süd-Ost – Teilbereich IV“

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über der Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeilenverordnung (PlanZV) für die Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke FLNr. 1587/1-TF, 1589,1589/10 bis 1589/22, 1589/24 bis 1589/29, 1590, 1590/3 bis 1590/14, 1590/16 bis 1590/20, 1590/22 bis 1590/25 und 1593-TF, Gemarkung Weilheim, diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1

Der bisher unter der Bezeichnung „Weilheim Süd-Ost“ - Bereich Karwendelstraße - geführte Bebauungsplan erhält die neue Bezeichnung Weilheim Süd-Ost – Teilbereich IV“.

§ 2

A) Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Baulinie
II	Zahl der zugelassenen Vollgeschosse hier: 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss
	Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
	Firsttrichtung
	Maßangabe in m; z.B 3,00 m

B) Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich zugelassener Überschreitungsmöglichkeiten, der festgesetzten max. Wandhöhe (WH) und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

Es wird eine Wandhöhe (WH) von max. 6,20 m, gemessen von Oberkante Gelände auf dem Baugrundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (außen), festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen können überschritten werden durch

- erdgeschossige Anbauten an den Westfassaden der Gebäude mit einer max. Tiefe von 3,50 m, gemessen ab der Außenkante der Hauptfassade des Gebäudes, über die gesamte Breite des Gebäudes,
- untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Terrassen in nicht versickerungsfähiger Bauweise, Außentreppen, Überdachungen) sowie durch erdgeschossige Anbauten mit einer max. Grundfläche von 5 m²,

Die sich durch die festgesetzten Baugrenzen ergebende Grundfläche darf hierbei um bis zu 30%, max. jedoch um bis zu 25 m², überschritten werden.

Terrassen in versicherungsfähiger Bauweise mit einer Fläche bis zu 20 m² sind innerhalb auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Anrechnung auf die Grundfläche zugelassen.

Zusammengebaute Gebäude sind in Dachneigung und Firstverlauf aneinander anzugleichen. Hiervon ausgenommen ist die Bebauung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen den FLNr. 1589/10 und 1589/11, Gemarkung Weilheim.

3. Abstandsflächen:

Soweit sich aus den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien keine anderen einzuhaltenden Abstandsflächen ergeben, sind die Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über Abstandsflächen anzuwenden.

4. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports):

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der hierzu festgesetzten Flächen zugelassen. Sie sind so auf dem Baugrundstück anzuordnen, dass sie im zur öffentlichen Verkehrsfäche einen Abstand von mindestens 3,00 m und höchstens 6,00 m aufweisen. Die Anzahl und Ausgestaltung der erforderlichen Kfz-Stellplätze und Garagen richtet sich im Übrigen nach den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils geltenden Fassung.

5. Einfriedungen, Grünordnung und Gartengestaltung:

5.1

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

5.2

Die Herstellung und Gestaltung zusammenhängender Flächen des Baugrundstücks in den straßenzugewandten Bereichen (Vorgartenbereiche) in Form von Kies-, Geröll-, Splitt- oder Schotterflächen (sog. Schottergärten) sind nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige Zuwegungen und Kfz-Stellplätze.

5.3

Einfriedungen sind nur entlang den Grundstücksgrenzen, bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und ohne durchgehenden Sockel zugelassen. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberfläche ist ein Durchlass von 0,10 m freizuhalten. Mauern und Gabionen sind als Einfriedung unzulässig. Einfriedungen können mit heimischen Hecken und Büschen hinterpflanzt werden. Thuja sind als Heckenpflanzung ausdrücklich nicht zugelassen.

5.4

Je angefangene 300 m² des Baugrundstücks ist mindestens ein heimischer Laubbaum – auch in Form von Obstgehölzen – zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass bestehende Ver- und Versorgungsleitungen nicht überpflanzt werden und ein jeweils erforderlicher Abstand zu diesen Leitungen eingehalten wird. Im Übrigen ist Art. 47 des AGBGB zu beachten.

C) Hinweise durch Planzeichen

1590 bestehende Flurnummern, z.B. FLNr. 1590

D) Hinweise durch Text

Hochwassersituation

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt zum Teil im Hochwassergefahrenbereich HQ100 und HQextrem des Angerbach/Stadtbach (vgl. beigelegte Karte). Auf Hochwasser angepasste Bauweise ist zu achten.



Niederschlagswasser

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Es wird angestrebt, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, R Rigolen etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Eine Ableitung von anfallendem Niederschlags- und Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen und benachbarte Grundstücke ist nicht zugelassen.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte. Im Rahmen von ggf. geplanten Umbauten/Anbauten/Ersatzbauten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten. Deshalb sollte vor einer geplanten Baumaßnahme auch überprüft werden, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler,...), Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatznistplätze, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw.) getroffen werden müssen. Der Eingriffsverursacher/Bauherr ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

Baumschutz

Die DIN 18920 – Baumschutz auf Baustellen – ist für alle Baumaßnahmen in der Nähe bestehender und insbesondere zu erhaltender Bäume einzuhalten.

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nähebereich des amtlich erfassten Bodendenkmals D-1-8132-0061 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg - Brenner)“. Gemäß Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) bedarf die Durchführung von Erdarbeiten auch im Nähebereich von bekannten oder vermuteten Bodendenkmälern einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau schriftlich vor Durchführung der Maßnahme zu beantragen. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

Alllasten

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mittelungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

§ 3

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Weilheim Süd-Ost“ - Bereich Karwendelstraße - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.1999, die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Weilheim Süd-Ost“ - Bereich Karwendelstraße - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.11.2001 sowie die vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Weilheim Süd-Ost“ im Bereich Krottenkopfstraße in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.06.2022.

§ 4

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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

Stadt Weilheim i.OB

Bebauungsplan „Weilheim Süd-Ost – Teilbereich IV“
Gemarkung Weilheim

Verfahrensvermerke

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans / der Satzung und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i.OB (Stadtbauplan) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Die Aufstellung des Änderungsplanes wurde vom Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB am 17.09.2024 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 15.07.2025, Nr. O 85 / 2025 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit der Änderungsplan Rechtskraft erlangt. Der Änderungsplan wird samt Begründung, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt und Aushang am 22. Sep. 2025

Weilheim i.OB, 22. Sep. 2025
Stadtbauplan Weilheim
Stadt-Weilheim i.OB
Postfach 1684 82361 / 822-0
Telefax 0881 / 882499
82360 Weilheim i.OB

Weilheim i.OB, den 17. Sep. 2025
Markus Loth
Bürgermeister
Weilheim i.OB, den 17. Sep. 2025
Markus Loth
Bürgermeister
Weilheim i.OB, den 17. Sep. 2025
Markus Loth
Bürgermeister



Bebauungsplan „Weilheim Süd-Ost - Teilbereich IV“
geändert 14.04.2025
red. geändert 15.07.2025

Stadtbauplan, 12.12.2024