

Einfacher Bebauungsplanes für das Stadtgebiet der Stadt Weilheim i.OB

- Bebauungsplan „Stadtgebiet Weilheim i.OB“ –

B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner Sitzung am 14.11.2024 beschlossen, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 und 4 sowie der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über der Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) für das gesamtes Stadtgebiet der Stadt Weilheim i.OB mit den Gemarkungen Weilheim, Deutenhausen und Unterhausen einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Ziel dieses Bebauungsplanes sind allgemein gültige Regelungen in Bezug auf die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Ausgestaltung von Bebauungen und der Freiflächen, die Ausgestaltung von Anlagen für die Nutzung von solarer Energie und die Ausgestaltung von nicht überbauten Grundstücksbereichen zu formulieren.

Das Planungsgebiet umfasst die im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB als „Wohnbaufläche“, „gemischte Baufläche“, „Gewerbefläche“ und Sondernutzungsfläche“ dargestellten Bereiche des Stadtgebiets sowie erkennbar vorhandene bauleitplanerisch relevante Bauzusammenhänge von städteplanerischen Gewicht.

Vom Regelungsbereich dieses Bebauungsplanes sind ausgenommen die Bereiche des Stadtgebietes, für die ein rechtsverbindlichen qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §§ 12 und 30 Abs. 2 BauGB gilt oder die dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen sind.

Der Bebauungsplan setzt mit Blick auf das Erscheinungsbild der Stadt Weilheim i.OB im städteplanerischen Sinn und im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung verbindliche Maßstäbe für die Bebaubarkeit von Grundstücken zu Wohnzwecken und der Gestaltung in nicht überbauten Bereichen fest.

Weiter trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Zulässigkeit und Ausführung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie unter baugestalterischen und denkmalgeschützten Gebäude und Ensembles.

Die Regelungen dienen insgesamt der rechtlichen Gleichbehandlung vergleichbarer bauplanungs- und bauordnungsrechtlich relevanter Sachverhalte für neu zu bebauende Grundstücke oder Grundstücksteilflächen ohne auf bestehende baurechtlich zugelassene bauliche Anlagen durchzugreifen. Der hier geltende Bestandsschutz bleibt somit gewahrt.

Ergänzt wird der Regelungsinhalt des Bebauungsplan um Hinweise zu den Themenbereichen „Hochwasserschutz / Starkregen / Niederschlagswasserbeseitigung“, „Denkmalschutz“, „Arten- und Insektenschutz“ sowie „nachhaltiges Bauen“. Hierdurch sollen Bauwillige auf die durch klimatische Veränderungen entstehenden Problemstellungen hingewiesen werden und Empfehlungen und Ratschläge zur Abmilderung der Auswirkungen erhalten.

Soweit im Bebauungsplan auf DIN-Normen verwiesen wird, können diese bei der Stadt Weilheim i.OB eingesehen werden.

Die bestehenden städtebaulichen Satzungen über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung), über die Herstellung, Lage, Größe Beschaffenheit, Ausgestaltung Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen (Kinderspielplatzsatzung), über besondere Anforderungen und das Verbot von Werbeanlagen sowie über Werbeanlagen und Markisen in der Innenstadt der Stadt Weilheim i.OB behalten

in ihren jeweiligen rechtsverbindlichen aktuellen Fassungen neben den Regelungen dieses Bebauungsplanes weiterhin ihre Gültigkeit.

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Die künftige Bebauung und Nutzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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.

Stadt Weilheim i.OB, 06.11.2024
geändert 23.10.2025

Markus Loth
1. Bürgermeister