

Bebauungsplanes „Trifthofsiedlung I“ Gemarkung Weilheim

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

Bezeichnung des Bebauungsplanes

Zur Klarstellung der Bebauungsplansituation im Bauzusammenhang westlich der Oderdinger Straße bis zur Bahnlinie München-GAP erhält die vorliegende Überarbeitung des bisherigen Bebauungsplanes „Südenstraße/Trifthofstraße/ Bahnlinie München-GAP“ -nördlicher Teilbereich- die neue Bezeichnung „Trifthofsiedlung I“ und ersetzt für ihren Geltungsbereich alle früher geltenden Fassungen des bisherigen Bebauungsplanes.

Räumlicher Umgriff der Planung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung wird im Norden, Osten und Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südenstraße / Trifthofstraße / Bahnlinie München – GAP“ begrenzt und erstreckt sich bis zur nördlichen und westlichen Grenze der „Rottenbucher Straße“.

Folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke werden vom Geltungsbereich umfasst:

Fl.Nrn. 1025- TF, 1057, 1057/3, 1057/4, 1057/11 bis /21, 1057/42 bis /76, 1057/82 bis /95, 1057/101 und 1057/103 bis /108, Gemarkung Weilheim,

Aktuelle städtebauliche Situation

Der Planungsbereich ist im Wesentlichen bebaut mit Reihenhäuseranlagen. Diese werden über die „Oderdinger Straße“, die „Rottenbucher Straße“, die „Steingadener Straße“ sowie über Stichwege, abzweigend von „Rottenbucher Straße“ erschlossen. Die Reihenhäuserbebauung weist insgesamt 2 Vollgeschosse auf. Die Dachgeschosse haben eine Dachneigung von ca. 28° und sind ohne Kniestock errichtet.

Die Reihenhäuserbebauung besitzt eine im Wesentlichen ruhige Dachlandschaft ohne Dacheinbauten. Lediglich auf den Hauseinheiten Fl.Nrn. 1057/20, 1057/42, 1057/58, 1057/60, 1057/61, 1057/72 und 1057/95 wurde untergeordnete Dachaufbauten errichtet. Im Planungsbereich herrscht Wohnnutzung vor.

Ziel und Inhalt der Bauleitplanung

Mit den Regelungen dieses Bebauungsplanes wird zunächst die Qualität des Bebauungsplanes durch Festsetzung eine „Allgemeinen Wohngebiets (WA)“ von einem bislang geltenden einfachen Bebauungsplan angehoben in einen nun qualifizierten Bebauungsplan.

Zusätzlich werden die im Rahmen einer städtebaulich geordneten Nachverdichtung durch die bisherige 14. Änderung des Bebauungsplanes „Südenstraße/ Trifthofstraße/Bahnlinie München-GAP“ geschaffenen Möglichkeiten aufgegriffen. Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes in seiner bislang gültigen Fassung ergebende Bebauung wird aufgewertet und angemessene Wohnverhältnisse für die Nutzer der einzelnen Wohnbaugrundstücke geschaffen. Bislang ungenutzte bzw. schwer nutzbare Bereiche in den Dachgeschossen sollen durch maßvolle Anhebung der bislang zulässigen Wandhöhe aktiviert und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Regelungen der ab dem 01.01.2025 gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden hierbei berücksichtigt.

Mit der Planung wird weiter die Möglichkeit geschaffen, über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zum Grundstücksinnern hin erdgeschossige Anbauten an den Hauptgebäuden zu errichten und an geeigneten Außenfassaden Balkone auch mit filigraner Überdachung anzubringen.

Gleichzeit werden mit der Bebauungsplanung grundlegende städtebauliche Überlegungen der Stadt Weilheim i.OB, die sich aus der Legende zum bisherigen Bebauungsplan „Südenstraße / Trifthofstraße / Bahnlinie München – GAP“ in der mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim vom 09.02.1964 genehmigten Fassung ergeben, verbindlich aufgenommen. Hierzu zählen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Definition von Höhenangaben, zur Anwendbarkeit der gesetzlichen Regelungen über Abstandsflächen, zur Baugestaltung sowie zur Gestaltung der Freiflächen.

Zusätzlich wird der Bebauungsplan dahingehend konkretisiert, dass für die notwendigen und zu fordernden Kfz-Stellplätze für die einzelnen Nutzungen eine abweichende Regelung zur Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB festgesetzt wird. Es ist je Wohneinheit 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

Verfahren

In seinen öffentlichen Sitzungen am 08.10.2024 und 03.12.2024 beschloss der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB, die vorhandene Bebauung im Bereich zwischen Oderdinger Straße und Bahnlinie München-GAP neu zu strukturieren, umzubenennen und die bisherige 14. Änderung des Bebauungsplans „Südenstraße / Trifthofstraße / Bahnlinie München – GAP“ bezüglich der Fassadengestaltung zu überarbeiten.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung umfasst keine durch die Regelungen der Planung berührten schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Die moderate Nachverdichtung im Geltungsbereich 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.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher nach den Vorschriften des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Gleichzeitig erfolgt innerhalb dieses Verfahrens die Umbenennung und (Neu-) Bekanntmachung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan „Trifthofsiedlung I“.

Stadt Weilheim i.OB, 11.04.2025
red. geändert 15.07.2025

Markus Loth
1. Bürgermeister

