

Bebauungsplanes „Trifthsiedlung I“

Gemarkung Weilheim

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund 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 die Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke Fl.Nr. 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, diesen Bebauungsplan als Satzung:

§ 1

A) Festsetzungen durch Planzeichen

Table with 2 columns: Symbol and Description. Symbols include dashed lines for boundaries, 'WA' for residential use, 'II' for floor count, dots for usage zones, 'H' for row housing, 'E' for individual houses, 'g' for closed construction, 'o' for open construction, and a dashed box for garages. A scale bar shows 9.0m and a height marker shows 560.40m.

B) Hinweise durch Planzeichen

Table with 2 columns: Symbol and Description. Symbols include a line with arrows for existing boundaries, '1057, 1057/3' for plot numbers, and '42, 42a' for house numbers.

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Für das Planungsgebiet wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse.

3. Bauweise
Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren und mit zugehörigem Planzeichen „g“ versehenen Grundstücksbereiche wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren und mit zugehörigem Planzeichen „o“ versehenen Grundstücksbereiche wird offene Bauweise festgesetzt. Die mit 9,10 m festgesetzte Breite der Gebäude beinhaltet bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung (z.B. Maßnahmen der Fassadendämmung).

4. Aufstockungen
Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Aufstockungen unter folgenden Maßgaben zugelassen:
4.1 Es dürfen 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss errichtet werden.
4.2 Das Dach ist als Satteldach mit Anordnung des Firstes mittig zur Breite des Baukörper und einer Dachneigung von 28° zu errichten.
4.3 Die Gebäude einer jeden Hausgruppe sind in Bezug auf Dachneigung profiligleich herzustellen. Die Firsthöhe wird zwingend mit 8,95 m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt das Maß vom jeweiligen Höhenbezugspunkt zuzüglich 0,30 m Sockelhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, außen gemessen.

5. Neubauten, Ersatzbauten
5.1 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Neubauten bzw. Ersatzbauten mit 2 Voll-geschossen und Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zu errichten.
5.2 Das Dach ist als Satteldach mit Anordnung des Firstes mittig zur Breite des Baukörper und einer Dachneigung von 28° zu errichten.
5.3 Die Gebäude einer jeden Hausgruppe sind in Bezug auf Dachneigung profiligleich herzustellen. Die Firsthöhe wird zwingend mit 8,95 m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt das Maß vom jeweiligen Höhenbezugspunkt zuzüglich 0,30 m Sockelhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, außen gemessen.

6. Anbauten und Balkone
Über die festgesetzten Baugrenzen hinaus sind vor den zum Grundstücksinernen gerichteten Fassaden der Gebäude erdgeschossige Anbauten - auch jeweils in verglaster Ausführung - mit einer max. Wandhöhe von 2,40 m, gemessen an der Gartenseitigen Außenfassade des Anbaues von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis Außenkante Dachhaut, mit einer max. Tiefe von 3,50 m, gemessen ab gartenseitiger Außenkante der Fassade des Hauptgebäudes, und Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zugelassen. An der Süd- und Westfassaden der Gebäude, bei Grundstück Fl.Nr. 1057/21 an der Süd- und Ostfassade des Gebäudes, sind Balkone über die Baugrenzen hinaus bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 2/3 des Maßes der anschließenden Gebäudefassade zugelassen. Balkone an den Süd- und Westfassaden der Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nr. 1057/53, 1057/61, 1057/66 und 1057/68 sowie an der Ostfassade des Gebäudes auf Fl.Nr. 1057/21 können mit einer filigranen Überdachung in Glas- oder Metall-Glas-Konstruktion ohne jegliche Abstützung nach unten versehen werden. Für alle über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zugelassenen Balkone und deren Überdachungen ist ein Abstand von mind. 1,00 m zu den jeweiligen Gebäudekanten einzuhalten.

7. energetische Sanierung
Maßnahmen zur energetischen Sanierung - z.B. Fassadendämmung, Dachdämmung - sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und unter Einhaltung der festgesetzten Breiten und Höhen von Gebäuden zugelassen.

8. Abstandsflächen
Die Regelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) finden Anwendung, soweit dieser Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung enthält. Die Regelungen des Art. 6 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) finden keine Anwendung für Gebäude und Gebäudeeile innerhalb einer Hausgruppe. Dies gilt auch für erdgeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 3,50 m, gemessen Außenkante der jeweiligen Gartenfassade.

9. Baugestaltung
9.1 Quergebäl, Wiederkehren, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
9.2 Dachflächenfenster sind grundsätzlich bis zu einer Neigung von 10° über die Dachfläche hinaus sowie mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Außenkante der Giebelwand, zur Außenkante der traufseitigen Fassade sowie zu Oberkante der Firstlinie auf max. 30% der zugehörigen Dachfläche zugelassen. Die Vorschriften der Feuerungsverordnung (FeuV), insbesondere des § 9 FeuV sind zu beachten.

10. Garagen, Carports, offene Kfz-Stellplätze
Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) sind nur in den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen auf den Grundstücke zugelassen. Je Wohneinheit ist mind. 1 Garage, Carport oder offener Kfz-Stellplatz nachzuweisen. Offene Kfz-Stellplätze können ausnahmsweise und vorrangig straßennah auf den jeweiligen Baugrundstücken zugelassen werden.

Das Abstellen von Wohnwägen auf notwendigen Kfz-Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist nicht zugelassen.

11. Freiflächengestaltung
Einfriedungen sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mind. 10 cm für Tiere auszuführen. Ausnahmen aus Gründen der Vorsorge gegenüber Hochwasserereignissen können zugelassen werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu eine Höhe von max. 1,20 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (im Mittel) zugelassen. Mauern, Gabionen und geschlossene Wandteile einschließlich Stabgitterzäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zugelassen. Eine Hinterpflanzung der Einfriedungen mit heimischen Rankpflanzen oder Heckengehölzen (keine Thuja) ist nach Maßgabe der Bestimmungen des AGBGB zugelassen. Bestehende Einfriedungen und Bepflanzungen haben Bestandsschutz nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

12. Immissionsschutz, Erschütterungen
Auf Grund der Nähe zur westlich am Planungsgebiet entlang verlaufenden Bahnlinie „München – Mittenwald“ sind bei den Grundstücken westlich der „Rottenbucher Straße“ und der „Steingadener Straße“ Folgendes zu beachten: Bei Sanierungen, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen sind Schlaf- und Kinderzimmer, die nur mittels Fenstern zur angrenzenden Bahnlinie belüftet werden können, mit mechanischen, fensterabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass im Nahbereich zur Bahnlinie (bis ca. 50 m von der Gleisachse) Erschütterungen durch den Bahnbetrieb verursacht werden können. Dies ist zu beachten.

D) Hinweise durch Text

Baugestaltung
In der farblichen Fassadengestaltung sowie in der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung sollen die Gebäude einer jeden Reihenhauseinheit sowie die jeweiligen Haushälften einer Doppelhausbebauung aufeinander anzustimmen werden.

Baumschutz
Zum Schutze des als zu erhaltend festgesetzten Baumbestandes wird auf die Einhaltung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Die darin aufgezeigten Schutzmaßnahmen sind einzuhalten.

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. Ersatzsitze, 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. An den Gebäuden sollten geeignete Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse) angebracht werden.

Insektenschutz/Lichtverschmutzung
Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes ist nach Möglichkeit keine Außenbeleuchtung anzubringen, um eine Störwirkung möglichst zu vermeiden. Sollte diese dennoch notwendig sein, ist sie so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur < 2.700 K (z.B. warmweißen LED) verwendet werden. Diese müssen streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben), und staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) und keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung von Lockwirkung auf Insekten). Bodenstrahler sind unzulässig.

Altlasten
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mittellungspflicht 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.

Wasserrechtliche Situation, Starkregeneignisse und Niederschlagswasserbeseitigung
Das Planungsgebiet liegt großteils in einem Hochwasser-Risikogebiet / Hochwassergefahrenbereich H0extrem. Dies muss bei der Ausführung von Bauvorhaben gem. § 5 WHG entsprechend eigenverantwortlich von Bauherrseite berücksichtigt werden. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen."

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen. Weiter können Infolge von Starkregeneignissen im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Überhöhung gegenüber der wasserführenden Schicht und andere Schutzmaßnahmen für bauliche Anlagen sind von jedem Bauherrn in Eigenverantwortung zu planen. Umfangreiche Informationen stellt das Bayerische Landesamt für Umwelt auf der Homepage zur Verfügung (https://www.lfu.bayern.de). Im bauordnungsrechtlich erforderlichen Antragsverfahren sind Entwässerungspläne mit allen Abwasserleitungen einschließlich Regenwassersammel- und ableitungsrichtungen vorzulegen. Ein Ableiten des Oberflächenwassers auf öffentliche Flächen (wie z. B. Gehwege, Straßenflächen, Grünflächen etc.) ist grundsätzlich nicht gestattet. Im Bereich der Garagen und der Zufahrt ist daher eine Entwässerungsrinne vorzusehen. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke abfließt. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Gesamtentwässerungsplan vorzulegen.

§ 2 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

§ 3

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan „Südenstraße / Trifthofstraße / Bahnlinie München - GAP“, nördlicher Teilbereich, in der Fassung der am 21.10.2019 öffentlich bekannt gemachten 14. Änderung außer Kraft.

Der Bebauungsplan ersetzt darüber hinaus für seinen Geltungsbereich alle weiteren früheren Fassungen des Bebauungsplanes „Südenstraße / Trifthofstraße / Bahnlinie München - GAP“.

Weilheim i.OB, den 14.02.2025
geändert 11.04.2025
red. geändert 15.07.2025

Stadt Weilheim
Stadtbauamt

Bebauungsplan „Trifthsiedlung I“

Gemarkung Weilheim i.OB

in der Fassung vom 15.07.2025

Verfahrensvermerke

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans / der Satzung und des Flächennutzungsplans und
3. 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 (Stadtbauamt) 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 03.12.2024 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.
Weilheim i.OB, den 02. Sep. 2025

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgestellt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Weilheim i.OB, den 02. Sep. 2025

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 15.07.2025, Nr. Ö 83 / 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.
Weilheim i.OB, den 02. Sep. 2025

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt und Aushang am 05. Sep. 2025

Weilheim i.OB, Stadtbauamt Weilheim
(Unterschrift)
Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt
Postfach 1664 82461 Weilheim i.OB
Telefon 089 217 922495
82360 Weilheim i.OB

