

Bebauungsplanes „Trifthofsiedlung II“ 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 der vorliegende Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes „Süddendstraße/Trifthofstraße/Bahnlinie München-GAP“ -nördlicher Teilbereich- die neue Bezeichnung „Trifthofsiedlung II“.

Räumlicher Umgriff der Planung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird im Norden und Westen durch die „Rottenbacher Straße“, im Süden durch die „Trifthofstraße“ und im Osten durch die „Oderdinger Straße“ begrenzt und war bislang Bestandteil des Bebauungsplanes „Süddendstraße/Trifthofstraße/Bahnlinie München-GAP“ -nördlicher Teilbereich. Folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke werden vom Geltungsbereich umfasst:

Fl.Nrn. 1055-TF, 1057/1, 1057/6 bis /10, 1057/22 bis /41, 1057/77 bis /81, 1057/96 bis /100, 1057/102, 1058, 1085/16-TF und 1086/2-TF, Gemarkung Weilheim

Aktuelle städtebauliche Situation

Der Planungsbereich ist entlang der Trifthofstraße bebaut mit Reihenhäuseranlagen und werden von dort 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. 1057/22, 1057/23, 1057/24 und 1057/26 wurden untergeordnete Dachaufbauten in Form von Dachhäusern errichtet.

Die Bebauung entlang der „Rottenbacher Straße“ besteht aus Doppelhäusern. Diese Bebauung besitzt ebenfalls eine im Wesentlichen ruhige Dachlandschaft ohne Dacheinbauten. Lediglich auf den Hauseinheiten Fl.Nrn. 1057/37 und 1057/79 wurden untergeordnete Dachaufbauten in Form von Dachhäusern errichtet.

Im Planungsbereich herrscht insgesamt Wohnnutzung vor.

Ziel und Inhalt der Bauleitplanung

Mit den Regelungen dieses Bebauungsplanes wird zunächst die Qualität des Bebauungsplanes durch Festsetzung eines „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 „Süddendstraße/Trifthofstraße/Bahnlinie München-GAP“ für den Bereich nördlich und westlich der „Rottenbacher Straße“ 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. Von den Regelungen des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 4 BayBO mit Regelungen zur Zulässigkeit von Dacheinbauten wird in städtebaulich gebotenen und ortsgestalterisch vertretbarem Umfang Gebrauch gemacht.

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

Die bestehende Bebauung weist eine GRZ im Spektrum von 0,1 bis 0,2 auf.

Das künftige Maß der baulichen Nutzung wird unter Bezugnahme auf die bestehenden Baukörper durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche zuzüglich der definierten Überschreitungsmöglichkeiten und die Zahl der zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse definiert und erhöht die bisherige GRZ nur unwesentlich. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO werden hierbei nicht überschritten.

Gleichzeit werden mit der Planung grundlegende städtebauliche Überlegungen der Stadt Weilheim i.OB, die sich aus der Legende zum bisherigen Bebauungsplan „Südentstraße / Trifhofstraße / 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 Höhenlagen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss unter Bezugnahme auf vorhandene Höhenlagen der Kanaldeckel in den öffentlichen Verkehrsflächen, zur Anwendbarkeit der gesetzlichen Regelungen über Abstandsflächen, zur Baugestaltung sowie zur Gestaltung der Freiflächen. Regelungen zur Umsetzung von Maßnahmen zur energetischen Ausstattung neuer bzw. zur Sanierung bestehender Gebäude werden aufgenommen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Ausgestaltung von Aufstockungen und Neubauten geben den zu erreichenden „Endzustand“ der städtebaulichen Entwicklung für die Hauptbaukörper nach Umsetzung der Möglichkeiten des Bebauungsplanes vor. Sie greifen erst bei Umsetzung einer entsprechenden Baumaßnahme. Bestehende Gebäude haben bis dahin in ihrer jeweiligen derzeitigen Ausgestaltung Bestandsschutz.

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 seiner öffentlichen Sitzung am 11.02.2025 beschloss der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB, die vorhandene Bebauung im Bereich zwischen „Rottenbucher Straße“, „Trifhofstraße“ und „Oderdinger Straße“ neu zu strukturieren, umzubenennen und städtebaulich geeignete Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Gebäuden zuzulassen.

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

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes treten für seinen Geltungsbereich der frühere Bebauungsplan „Südentstraße / Trifhofstraße / Bahnlinie München - GAP“, nördlicher Teilbereich, in der Fassung der Genehmigung vom 09.02.1964 und alle rechtsverbindlichen Änderungen dazu außer Kraft.

Stadt Weilheim i.OB, 26.03.2025
geändert 14.10.2025
geändert 18.02.2026

Markus Lohr
1. Bürgermeister

