Bebauungsplanes „Trifthofsiedlung II"

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.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, diesen Bebauungsplan als Satzung:

§ 1

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenzen
- Baulinien
- WA — Art der baulichen Nutzung, hier: „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, hier: 2 Vollgeschosse zwingend
- D — Bebauung mit Doppelhaus
- H — Bebauung mit Hausgruppe als Reihenhauseinheiten
- o g — offene (o) bzw. geschlossene (g) Bauweise
- Fläche für Garagen / Carports
- Abgrenzung Bereiche mit unterschiedlicher Bauweise
- 3 — Maßangaben in m, z.B. 3 m
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche mit eingeschränkter Nutzung
- 560,55 — Höhenbezugspunkt in m ü.NN, z.B. 560,55 m ü.NN

B) Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 1057 — bestehende Flurnummern, z.B. Fl.Nr. 1057

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.
Eine Überschreitung der sich aus Satz 1 ergebenden zugelassenen Grundfläche wird für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % zugelassen.

3. Bauweise
Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren und mit zugehörigem Planzeichen „o" versehenen Grundstücksbereiche wird offene Bauweise festgesetzt.
Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren und mit zugehörigem Planzeichen „g" versehenen Grundstücksbereiche wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Aufstockungen
Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Aufstockungen unter folgenden Maßgaben zugelassen:

4.1
Es sind 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zu errichten.

4.2
(1) Für Gebäude einer Hausgruppe ist das Dach als Satteldach mit Anordnung des Firstes mittig zur Breite des Baukörpers und einer Dachneigung von 30° zu errichten.
(2) Die Gebäude einer jeden Hausgruppe sind in Bezug auf Dachneigung profilgleich herzustellen. Dies gilt nicht für die bestehende Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1057/34, 1057/96 und 1057/102.
(3) Die Firsthöhe wird zwingend mit 8,75 m, gemessen an Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) als Höhe ± 0,00 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (außen), festgesetzt.

4.3
(1) Für Gebäude einer Doppelbebauung ist das Dach als Satteldach mit Anordnung des Firstes mittig zur Breite des Baukörpers und einer Dachneigung von 27° zu errichten.
(2) Die Gebäude einer Doppelhausbebauung sind in Bezug auf Dachneigung profilgleich herzustellen.
(3) Die Firsthöhe wird zwingend mit 8,75 m, gemessen an Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) als Höhe ± 0,00 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (außen), festgesetzt.

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
(1) Für Gebäude einer Hausgruppe ist das Dach als Satteldach mit Anordnung des Firstes mittig zur Breite des Baukörpers und einer Dachneigung von 30° zu errichten.
(2) Die Gebäude einer jeden Hausgruppe sind in Bezug auf Dachneigung profilgleich herzustellen. Dies gilt nicht für die bestehende Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1057/34, 1057/96 und 1057/102.
(3) Die Firsthöhe wird zwingend mit 8,75 m, gemessen an Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) der angrenzenden Gebäudeeinheit einer Hausgruppe als Höhe ± 0,00 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (außen), festgesetzt.
(4) Sofern keine Gebäudeeinheit angrenzt, wird OK FFB EG festgelegt auf +0,30 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt.

5.3
(1) Für Gebäude einer Doppelhausbebauung ist das Dach als Satteldach mit Anordnung des Firstes mittig zur Breite des Baukörpers und einer Dachneigung von 27° zu errichten.
(2) Die Gebäude einer Doppelhausbebauung sind in Bezug auf Dachneigung profilgleich herzustellen.
(3) Die Firsthöhe wird zwingend mit 8,75 m, gemessen an Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) der angrenzenden Gebäudeeinheit als Höhe ± 0,00 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (außen), festgesetzt.
(4) Sofern keine Gebäudeeinheit angrenzt, wird OK FFB EG festgelegt auf +0,30 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt.

6. Anbauten und Balkone
(1) Über die festgesetzten Baugrenzen hinaus sind an den Südfassaden der Gebäude erdgeschossige Anbauten - auch jeweils in verglaster Aufführung - 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 Pulldach mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zugelassen.
(2) An den Giebelfassaden der Wohngebäude 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. Diese Balkone können mit einer filigranen Überdachung in Glas- oder Metall-Glas-Konstruktion ohne jegliche Abstützung nach unten versehen werden.
(3) 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. Dies gilt nicht für Kommunwände bei Doppelhausbebauung oder Hausgruppen.

7. energetische Sanierung
Für Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden durch Aufbringung von Fassadendämmungen sowie für Fassadendämmungen bei Neu- und Ersatzbauten wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 0,30 m zugelassen.

Bei Maßnahmen zur Dachdämmung dürfen für Bestandsgebäude, für Umbauten durch Aufstockung und bei Neu- und Ersatzbauten die festgesetzten bzw. den sich aus den übrigen Festsetzungen ergebenden Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

8. Abstandsflächen
Die Regelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) finden Anwendung.

9. Baugestaltung
9.1
Quergiebel, Wiederkehren, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mind. 30° zugelassen.

9.2
(1) 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 Oberkannte der Firstlinie auf max. 30% der zugehörigen Dachfläche zugelassen.
(2) Die Vorschriften der Feuerungsverordnung (FeuV), insbesondere des § 9 FeuV sind zu beachten.

10. Garagen, Carports, offene Kfz-Stellplätze
(1) Garagen und überdachte Kfz-Stellplatze (Carports) sind in den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sowie auf den jeweiligen Baugrundstücken, mit einem Abstand von 5,00 m im Zufahrtsbereich, in den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksbereichen zugelassen.
(2) Je Wohneinheit ist mind. 1 Garage, Carport oder offener Kfz-Stellplatz nachzuweisen.
(3) Offene Kfz-Stellplätze sind in den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksbereichen zugelassen.
(4) Das Abstellen von Wohnwägen auf notwendigen Kfz-Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist nicht zugelassen.

11. Freiflächengestaltung
(1) Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO genutzt werden, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit neu errichteter Gebäude bzw. bei Bestandsgebäuden nach Durchführung wesentlicher Umbauten gärtnerisch anzulegen.
(2) Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Fläche des Baugrundstückes mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstgehölz nach Maßgabe der Bestimmungen des ABGBG zu pflanzen.
(3) Die Herstellung und Gestaltung zusammenhängender Flächen des Baugrundstücks in den straßenzugewandten Bereichen (Vorgartenbereiche) in Form von Kies-, Geröll-, Splitt- oder Schotterflächen (sog. Schottergärten) oder als Fläche mit Glasbruchmaterial sind nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige Zuwegungen und Kfz-Stellplätze.
(4) Bestehende Einfriedungen und Bepflanzungen haben Bestandsschutz nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften.
(5) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu eine Höhe von max. 1,20 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (im Mittel) zugelassen.
(6) Mauern, Gabionen und geschlossene Wandteile einschließlich Stabgitterzäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zugelassen.
(7) Eine Hinterpflanzung der Einfriedungen mit heimischen Rankpflanzen oder Heckengehölzen (keine Thujal) ist nach Maßgabe der Bestimmungen des ABGBG zugelassen.

12. private Verkehrsfläche
Private Verkehrsflächen dürfen nicht zur verkehrsmäßigen Erschließung von Baugrundstücken genutzt werden.

D) Hinweise durch Text

Baugestaltung
In der farblichen Fassadengestaltung sowie in der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung sollen die Gebäude einer jeden Reihenhauszeile 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 Aufzuchtszeiten (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.

Wasserrechtliche Situation, Starkregenereignisse und Niederschlagswasser-beseitigung
Das Planungsgebiet liegt großteils in einem Hochwasser-Risikogebiet / Hochwassergefahrenbereich HQextrem (vgl. beigefügte Karte auf Grundlage der Daten des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim).
Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist dies gem. § 5 WHG entsprechend eigenverantwortlich von Bauherrenseite zu berücksichtigen. 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 Stadt-entwicklung). 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 Grundwasserverhältnisse 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 Starkregenereignissen 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 Bauherr 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 -ableitungseinrichtungen 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.

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 (Mitteilungspflicht 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.

§ 2 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

§ 3

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

Weilheim i.OB, den 26.03.2025
geändert 14.10.2025
geändert 18.02.2026

Stadt Weilheim
Stadtbauamt

Bebauungsplan „Trifthofsiedlung II"

Gemarkung Weilheim

Weilheim i.OB

Stadtbauamt Weilheim, 26.03.2025
geändert 14.10.2025
geändert 18.02.2026