

Einfacher Bebauungsplan für das Gebiet

„Gartenstraße / Moosstraße“

Gemarkung Weilheim

Präambel:

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt auf Grund von § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen einfachen Bebauungsplan für das Gebiet „Gartenstraße / Moosstraße“ als Satzung.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Umweltprüfung erfolgt daher nicht.

Grundsätzlich gilt, dass bestehende Anlagen von diesen Festsetzungen ausgenommen sind, soweit sie nicht in baurechtlich genehmigungspflichtiger Art verändert werden (Bestandsschutz).

A. Festsetzungen durch Planzeichen



B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt (§ 1 Abs. 3 BauNVO).
1.2 Die Nutzungsart „nichtstörender Handwerksbetrieb“ gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird nicht – auch nicht ausnahmsweise – zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
1.3 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
1.4 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die nachfolgend angegebene zulässige Grundfläche (GR), durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO).
2.2 GR Grundfläche mind. 50 m²; max. 150 m² (§ 16, 19 BauNVO)
2.3 Überschreitungen der GR für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer max. GRZ von 0,8 zulässig.
2.4 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für Flächen von Balkonen und Terrassen ist bis zu 20 % der festgesetzten Grundfläche zulässig. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16, 20 BauNVO)

II Haustyp A: II, Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze; WH max. 6,30 m; FH max. 9,50 m; DN max. 35°

II Haustyp B: II, Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze; WH max. 4,60 m; FH max. 9,50 m; DN 35° - 48°

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses im Eingangsbereich (OK/FB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer an der Traufseite mit der Oberkante der Dachtafel.

Die Firsthöhe darf ein Maß von 9,50 m nicht überschreiten.

2.6 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude:

Einzelhaus: max. 3 WE
Doppelhaus: max. 1 WE je Doppelhaushälfte
Hausgruppen werden nicht zugelassen

Sollten auf einem Grundstück mehrere Wohngebäude entstehen, wird aus städtebaulichen Gründen die Gesamtzahl der Wohnungen aller Gebäude auf dem Grundstück auf maximal 6 festgelegt.

3. Bauweise

Im Baugebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO).

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandflächen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baugrenzen bestimmt. (§ 23 Abs. 2 oder 3 BauNVO)
Abstandflächen
4.2 Die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
Grenznanbau
4.3 Werden Gebäude an der Grundstücksgrenze oder geplanten Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit gleicher Wandhöhe, Dachneigung und gleichem Deckungsmaterial sowie profil- und höhenleich auszuführen.
4.4 Für den Bau von Wintergärten, überdachten Pergolen oder überdachten Freizeiten bei Doppelhäuser wird abweichende Bauweise festgesetzt. Der nach Art. 6 BayBO geforderte seitliche Grenzabstand kann entfallen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

5. Stellung baulicher Anlagen

- 5.1 Die Firstrichtungen der Hauptgebäude sind senkrecht oder parallel zu der zum Grundstück gehörenden Straßengrenze oder Wegengrenze herzustellen.

6. Höhenlage baulicher Anlagen

554,00 Höhenkote in Metern über Normal Null; z.B. 554,00 m ü.NN
Bei Neubauten darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK/FB EG) max. 30 cm über den festgesetzten Höhenkoten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

7. Baugestaltung

- 7.1 Als Grundform für Hauptgebäude sind Rechtecke oder Quadrate möglich.
7.2 Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Zierputzarten und Glasbausteine, Tropfenhölzer, toxische Schwermetalle (z.B. Blei, Cadmium) sowie (HFCKWKWK - und HBCD - haltige Dämmstoffe sind unzulässig.

8. Dachgestaltung

Dachform/Dachneigung/Dacheindeckung

- 8.1 Satteldächer bei Hauptgebäuden; Dachneigung; bei II, WH 6,30 m = max. 35° bei II, WH 4,60 m = 35° - 48°
8.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Nebengebäuden sind vollständig mindestens extensiv zu begrünen.
8.3 Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der Dachfläche entspricht (Photovoltaik-mindestfläche).

- 8.4 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind nur auf Dächern, an Balkonen oder senkrecht an Außenwänden zugelassen.
8.5 Garagen / Nebengebäude Satteldach max. 30° Pultdach max. 10° Flachdach mit Dachbegrünung

- 8.6 Die Dacheindeckung der Hauptbaukörper hat in den Tönen „natur- oder dunkelrot, dunkelbraun oder grau bis anthrazit“ zu erfolgen.
8.7 Dachgauben / Dachaufbauten sind nur zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung von min. 35° als Satteldach- oder Schieppaugen.

Dachaufbauten

- 8.8 Die Gesamtbreite der Gauben oder Dachaufbauten darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite (ohne Dachüberstand) nicht überschreiten.
8.9 Die Firstlinie von Satteldachgauben und Dachaufbauten oder der Dachansatz von Schieppaugen muss mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
8.10 Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone und Dacheinschnitte sind unzulässig.
8.11 Zwerchhäuser (Wiederkehren) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

9. Garagen und Stellplätze; Fahrradabstellplätze

- 9.1 Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.
9.2 Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.
9.3 Tiefgaragen sind innerhalb der Bauräume und somit mit mindestens 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
9.4 Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche: Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen.

10. Nebenanlagen

- 10.1 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind je Grundstück nur 1 x im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gartengerätehäuser mit einer max. Grundfläche von 10 m² und mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,75 m (einer Giebelhöhe von max. 2,40 m ab OK Gelände zulässig).

- 10.2 Sie haben zum Waltzackerbach einen Abstand von mindestens 3,0 m freizuhalten.

11. Einfriedungen

- 11.1 Zur Einfriedung von Grundstücken ist nur die Verwendung von Draht- oder Stabgitterzäunen oder Holzzäunen mit einer Höhe von max. 1,20 m und mind. 0,10 m Bodenfreiheit zulässig.
11.2 Mauern oder Gabionenwände und Sichtschutzwände jeglichen Materials sind nicht zugelassen.

12. Grünordnung

- 12.1 Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind wasserundurchlässig gemäß Empfehlung BSt MI / BSt MELF.
12.2 Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellung als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
12.3 Die Pflanzvorgaben für standortheimische und klimaverträgliche Bäume:

Table with 4 columns: Pflanzvorgabe, Acer monspessulanum, Parrotia persica, Acer buergerianum, Fraxinus ornus, Ulmus Lobel, Quercus frainetto, Platane, Acer monspessulanum, Höhe 6 - 10 m, Breite 6 - 10 m, etc.

Qualitätsstandard: 3xv, Stammumfang 18-20

Dabei ist stets zu beachten, dass die zu pflanzenden Bäume einen ausreichend großen durchwurzelbaren Bodenbereich haben, der möglichst frei von Sparten und Leitungen sein soll.

- 12.2 Die Herstellung und Gestaltung zusammenhängender Flächen des Baugrundstücks in Form von Kies-, Geröll-, Splitt- oder Schotterflächen (sog. Schottergärten) sind nicht zugelassen.
12.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

13. Hochwasserschutz / Starkregen

- 13.1 Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmündungen sowie der Abstand zum Waltzackerbach sind aus Gründen der Hochwasserversorge freizuhalten.
13.2 Bei offener Bauweise ist auf den Dachflächen gesammeltes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

- 13.3 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen.

14. Bodenschutz

- 14.1 Bodenversiegelungen und Untergrundverdrichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.
14.2 Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugewungen sind ausschließlich wasserundurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterterrassen, wassergebundene Decke oder andere wasserundurchlässige Materialien zu verwenden.

15. Insektenschutz / Beleuchtung

- 15.1 Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freizeitanlagen nur Leuchten mit einer Lichtpunktweite von max. 4,5 m, nach unten gerichtetem blendfreiem Lichtstrahl, insektenlicht geschlossenen Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.
15.2 Für Photovoltaikanlagen sind nur Module zugelassen, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

C. Hinweise zum Bebauungsplan

- 1. Nachhaltiges Bauen
1.1 Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens:
- Eine ökologische Bauweise, z.B. in Massivholz-, Holzständer- bzw. Tafelbauweise mit einer ausgeglichenen CO2-Bilanz, ist zu bevorzugen.
- Verwendung von Baustoffen, deren Rohstoffgewinnung/Nutzung umweltverträglich ist und die einfach entsorgt werden können.
- Einsatz von Recycling-Produkten (z.B. Recyclingbeton) und Wiederverwertung alter Baustoffe.
- Nachhaltige Entwässerungstechnik, evtl. durch Trennung von Trink- und Brauchwasser, dass zum Waschen oder Blumengießen verwendet wird (z.B. Zisternen).
- kompakte und energetische Bauweise mit erhöhtem Wärmeschutz.
- passive Nutzung der Solarenergie.
- Solarthermie und Photovoltaik.
- sommerlicher Wärmeschutz.
- Lüftungskonzept.
Auf die entsprechenden spezialgesetzlichen Vorschriften dazu wird hingewiesen.
1.2 Die Befestigungen der „Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau“ sind zu beachten.
1.3 Das Plangebiet befindet sich in Schneelastzone II.
1.4 Kabelverterschränke sollen vorderfrontbündig zur Gehweghinterkante aufgestellt werden.
1.5 Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) wird bei den Gehölzpflanzungen hingewiesen.
1.6 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
1.7 Auf die Bekanntmachungen des BSt MI vom 22.06.1976, betreffend „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“, Mbl. Nr. 21 vom 22.07.1976 wird hingewiesen.
1.8 Die DIN 18920 – Baumschutz auf Baustellen – ist für alle Baumaßnahmen in der Nähe bestehender und insbesondere zu erhaltender Bäume einzuhalten.
2. Artenschutz
Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 30 und 44 NatSchG möglichst nicht während der Vogelzug- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen.

3. Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen nicht beeinträchtigt werden darf.

4. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

5. Lage in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 / HQextrem

Auf die Lage des Plangebiets in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ 100 / HQextrem wird hingewiesen (siehe Übersichtsplan HQextrem).

Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6. Starkregenereignisse

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- oder Kellergeschosse (auch Tiefgaragen) dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen.

7. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufstretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

8. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DWK-A 138 und die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFriV) zu beachten.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen oder den versiegelten Grundstücksflächen soll anstelle von einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte vorrangig möglichst breitflächig und oberflächennah versickert werden.

Zur Gartenbewässerung sollte Regenwasser verwendet werden, soweit dies mit dem Versicherungskonzept vereinbar ist.

9. Denkmalschutz

Nach den Bestimmungen des Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Aufgrabungen im Bereich von Bekannten oder vermuteten Bodendenkmälern bzw. in der Nähe von bekannten oder vermuteten Bodendenkmälern erlaubnispflichtig.

10. Barrierefreies Bauen

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum barrierefreien Bauen des Art. 48 der BayBO und der DIN 18040-2 und 18040-3 wird hingewiesen.

Weilheim i.OB, den 15.07.2024 geändert: 05.02.2025 red. geändert: 10.04.2025

Stadtbauamt Weilheim i.OB Stadtbauamt

Bebauungsplan „Gartenstraße / Moosstraße“

Gemarkung Weilheim

Verfahrensmerkmale

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB am 16.01.2024 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.04.2025, Nr. 0 33 / 2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

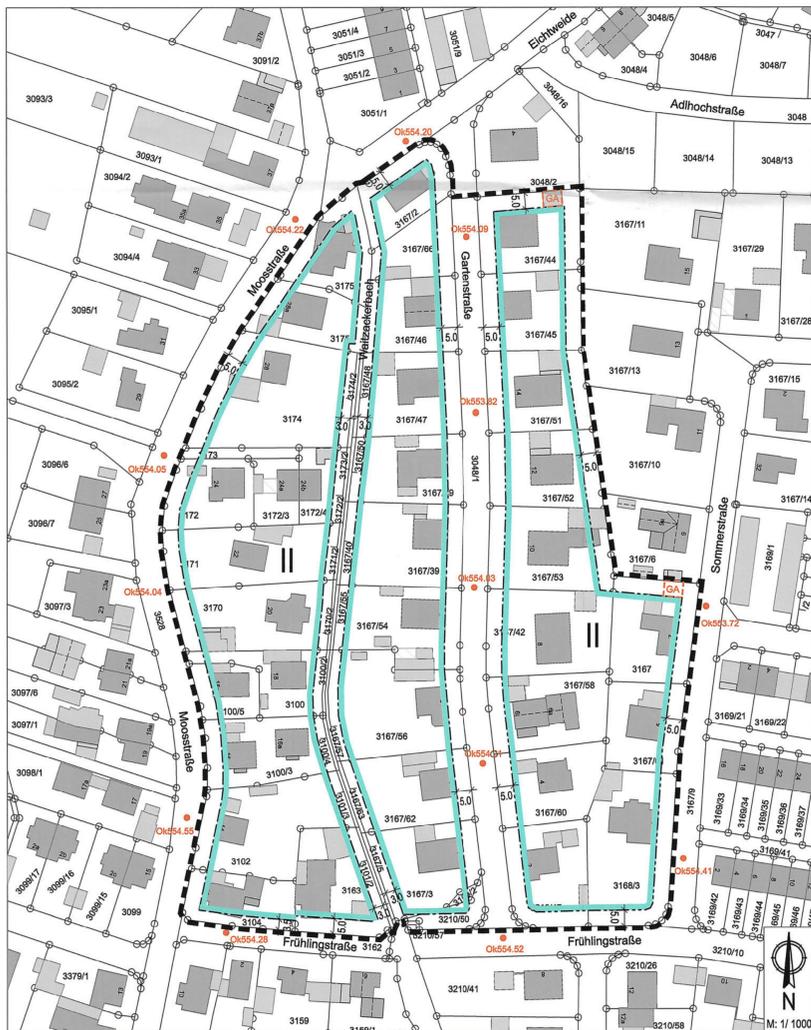
Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

- 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 und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i.OB (Stadtbauamt) geltend gemacht worden sind.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 05.05.2025 (digital unter www.weilheim.de)

Weilheim i.OB, 05.05.2025 Stadtbauamt Weilheim i.OB, 05.05.2025



Official stamps and signatures of the City of Weilheim, dated 30. April 2025.