



Planbezeichnung:

Bebauungsplan

Am Gögerlweg

umfassend die Flurnummern 446/1, 447, 448, 449, 454/1, 454/2, 1621, 1621/3 und 1622/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 450, 446, 1621/5 und 1623, Gemarkung Weilheim i. OB

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom:

15.07.2025

Geändert am

19.06.2026

Rot (gestrichen) - Blau (neu) - Fassung

Inhalt:

- A Festsetzungen durch Plan (M 1:1000)
- B Festsetzungen durch Text und Planzeichen
- C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- D Verfahrensvermerke
- E Übersicht (M 1:5000)
- F Begründung

Die Stadt

Weilheim i.OB

erlässt auf Grund von § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan für das Gebiet „Am Gögerlweg“ als

Satzung.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als **WA** allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt (§ 1 Abs. 3 BauNVO).
- b) Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- c) Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die nachfolgend festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR), durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO).

- b)

GR 250

 Grundfläche max., z.B. 250 m² (§ 16, 19 BauNVO)

GRDG 225

Grundfläche max. im DG / 3. VG; z.B. 225 m²

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundsück lediglich unterbaut wird) sind in den Baugebieten 1, 2 und 5 bis zu einer Grundflächenzahl II von 0,50 zulässig. In den Baugebieten 3 und 4 sind für die vorgenannten Anlagen Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl II von 0,70 zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

- c) Zahl der Vollgeschosse (§ 16, 20 BauNVO)

III Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze

II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

- d) Die Wandhöhe (WH) wird für Gebäude mit

III mit maximal 9,70 m festgesetzt

II mit maximal 6,70 m festgesetzt (§ 18 BauNVO)

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKFFB EG) im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer an der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut.
Bei flach geneigten Dächern oder Flachdächern wird die Wandhöhe bis Oberkante Attika gemessen.

[Filigrane Geländer und Absturzsicherungen für Dachterrassen sowie Aufzugsschächte dürfen die festgesetzten Wandhöhen auf das notwendige Maß überschreiten.](#)

- e) Für das Einzelhaus (**E**) in Baugebiet 1 sind maximal fünf Wohneinheiten (5 WE) zulässig. Für das Doppelhaus (**D**) in Baugebiet 2 sind max. zwei Wohneinheiten (2 WE) bzw. je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit (1 WE) zulässig.
Für das Einzelhaus (**E**) in Baugebiet 3 sind max. [neun Wohneinheiten \(9 WE\)](#) zulässig.
Für die Hausgruppe (**H**) in Baugebiet 4 sind max. drei Wohneinheiten (3 WE) zulässig.
Für ein Einzelhaus (**E**) in Baugebiet 5 sind max. zwei Wohneinheiten (2 WE) bzw. für ein Doppelhaus (**D**) je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit (1 WE) zulässig.

- f) [Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Grundfläche \(GR / GRDG\) bzw. max. Wandhöhe \(WH\) mit Abtreppe im Süden](#)

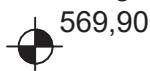
4. Bauweise

- a) Im Baugebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO).
- b) Gebäude sind in möglichst kompakter Bauweise zu planen und zu errichten.
- c) Zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie für passive solare Gewinne sollte die Hauptfassade nach Süden und ohne Verschattung ausgerichtet sein.
- d) Gebäude sind so auszurichten, dass Frischluftkorridore erhalten bleiben.

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Grenzanbau

- a)  Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baugrenzen bestimmt. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen von Balkonen um max. 1,50 m Tiefe und von Terrassen um max. 3,50 m Tiefe überschritten werden.
- b) Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- c) Werden Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut, so sind sie mit gleicher Wandhöhe, Dachneigung und gleichem Deckungsmaterial sowie profil- und höhengleich auszuführen.
- d) Für den Bau von Wintergärten, überdachten Pergolen oder überdachten Freisitzen bei Doppel- oder Reihenhäusern wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Der nach Art. 6 BayBO geforderte seitliche Grenzabstand kann entfallen (§ 22 Abs. 4 BauNVO; Art. 7 Abs. 1 BayBO).

6. Höhenlage baulicher Anlagen



569,90

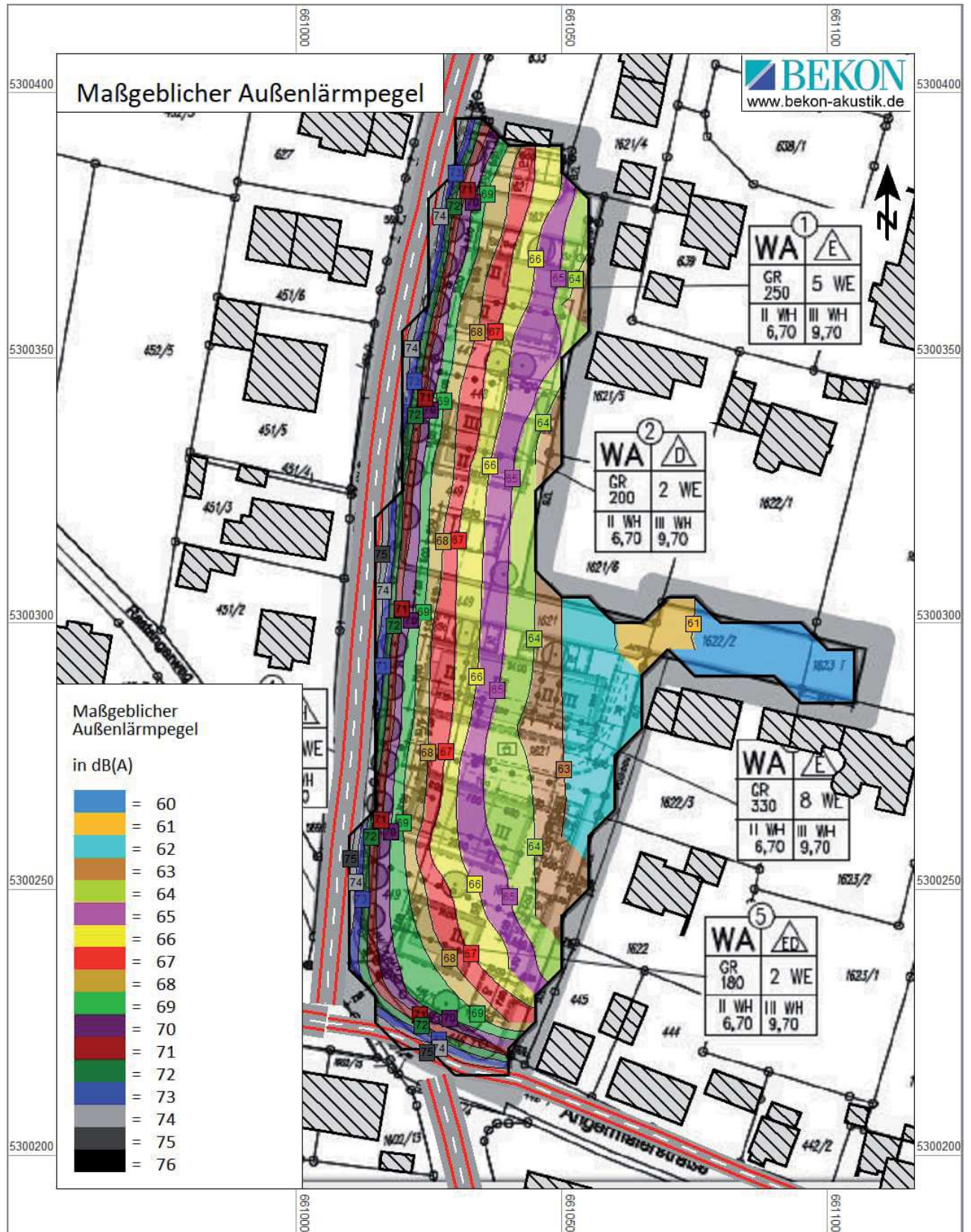
Höhenkote in Metern über Normal Null; z.B. 569,90 m ü. NN

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OKFFB EG) muss mind. 35 cm (Schutz bei Überschwemmungen) bzw. darf max. 50 cm über den festgesetzten Höhenkoten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

7. Baugestaltung

- a) Als Grundform für Hauptgebäude sind Rechtecke oder Quadrate möglich. Bei Baukörpern mit einer längeren Seite (rechteckige Baukörper) hat die längere Seite an der Traufseite zu liegen.
Terrassengeschosse dürfen südseitig bis zu 1/3 der Fassadenlänge bündig mit der Gebäudeaußenwand errichtet werden. Die übrigen Südfassaden von Terrassengeschossen müssen mind. um 1,0 m von der Gebäudeaußenwand zurückzuspringen.
- b) Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Zierputzarten und Glasbausteine, Tropenhölzer, toxische Schwermetalle (z.B. Blei, Cadmium) sowie (H)FCKW/CKW - und HBCD - haltige Dämmstoffe sind unzulässig.
- c) Baulicher Schallschutz i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Verkehr)
Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen i.S. der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen“ gelten nachfolgende Festsetzungen:
 - 1. Im Plan (siehe nachfolgende S. 5 / Anlage 15.3 der Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange) sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.
 - 2. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen“ dürfen nicht unterschritten werden.

15.3 Passiver Schallschutz



aus „Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange“
der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 03.02.2025 (Bezeichnung: LA24-303-G01-01)

3. Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade verfügen.
4. Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern, wie in Nr. 3. vorgegeben, nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.
Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minimierung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 10 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.
Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
5. Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ermittelt werden.
Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

Baulicher Schallschutz (Tiefgaragenbereich / Fahrstrecken der Stellplätze)

Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärm-minderung einzubauen und zu betreiben.

Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.

Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endposition zu beachten. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

8. Dachgestaltung

- a) Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden flach geneigte Dächer (bis 10°) oder Flachdächer zulässig.
Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) sind vollständig zu begrünen. Sollte eine Dachbegrünung nicht möglich sein, ist eine Begrünung in Form horizontaler Rankgerüste und/oder eine Fassadenbegrünung umzusetzen.
- b) Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche - unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung und einer Niederschlagswasserbeseitigung auf den Dachflächen - Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der Dachfläche entspricht (**Photovoltaik-Mindestfläche**). Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Photovoltaik-Mindestfläche entspricht.
- c) Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind nur auf Dachflächen, an Balkonen oder senkrecht an Außenwänden zugelassen. Die Oberkante von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie darf bei Aufständigung am Dach die zulässige Wandhöhe um max. 1,80 m überschreiten, wobei sie um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt sein müssen.

Sog. „Stecker-PV-Anlagen“ an Balkonen sind über die gesamte Breite des Balkons senkrecht bzw. bis max. 10° ausgestellt zum Balkon zulässig.

- d) Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile dürfen neben flach geneigten Dächern (bis 10°) oder Flachdächern auch mit Pultdächern errichtet werden. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind vollständig zu begrünen. Sollte eine Dachbegrünung nicht möglich sein, ist eine Begrünung in Form horizontaler Rankgerüste und/oder eine Fassadenbegrünung umzusetzen.
- e) Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikmodule sowie Solarwärmekollektoren.

9. Zwerchhäuser (Widerkehren)

- a) Zwerchhäuser (Widerkehren) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Länge max. 1/3 der Trauflänge des Hauptgebäudes, mind. jedoch 3,0 m. Die Tiefe muss mind. 0,50 m betragen. Der Abstand zu den Gebäudeenden muss mind. 2,0 m betragen.
- b) Bei zusammengebauten Gebäuden ist ein Zwerchhaus (Widerkehre) nur als gemeinsame Lösung an der Grundstücksgrenze mit einer Gesamtbreite von max. 8,0 m zulässig. Die Dachneigung muss derjenigen des Hauptdaches entsprechen.

10. Öffentliche Verkehrsflächen; Feuerwehruzufahrt

- a)  Öffentliche Verkehrsfläche
- b)  Private Verkehrsfläche - öffentlich gewidmet
- c)  Straßenbegrenzungslinie

11. Garagen und Stellplätze; Fahrradabstellplätze

- a)  Fläche für Stellplätze

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung. Sie dürfen, soweit festgesetzt, nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen oder Baugrenzen errichtet werden.

- b)  Fläche für Tiefgarage

Für die Baugebiete 3 und 4 wird eine Tiefgarage festgesetzt.

-  Tiefgaragenrampe und Rampeneinhausung

Die Tiefgaragenzu- und -abfahrt ist schallabsorbierend einzuhausen. Das Tor ist in der unteren Ebene anzuordnen. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

- c) Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche:
Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind vollständig mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:
 - Grünflächen / Rasen mit niedrigen Strauchpflanzungen: 60 cm
 - Bereiche mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen 3. Ordnung: 100 cm
- d) Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung. Sie dürfen die im Bebauungsplan festgelegte Grundfläche überschreiten und außerhalb der Bauräume liegen. Eine Überdachung ist zulässig.

12. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind 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. 2,40 m / einer Giebelhöhe von max. 2,75 m** ab OK Gelände zulässig. Im Bereich der straßenbegleitenden Pflanzflächen sind untergeordnete Nebenanlagen unzulässig.

13. Einfriedungen

- a) 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. Zaunsockel sind nicht gestattet.
- b) Mauern oder Gabionenwände und Sichtschutzwände jeglichen Materials sind nicht zugelassen.
- c) Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. Die Herstellung und Gestaltung zusammenhängender Flächen des Baugrundstücks in Form von Kies-, Geröll-, Splitt- oder Schotterflächen (sog. Schottergärten) sind nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige Zuwegungen und Kfz-Stellplätze.

14. Grünordnung

- a) Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind wasserdurchlässig gemäß Empfehlung BSt MI / BSt MELF Mabl. Nr. 10/1985 auszubilden. Die nicht überbauten oder befestigten Freiflächen sind innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit als Gartenflächen entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Entlang des Gögerlwegs ist eine Baumreihe aus einer durchgängigen Baumart 2. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. (Artauswahl siehe Pflanzlistenvorschlag unter 14. c). Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 3. Ordnung gem. Pflanzlistenvorschlag (14. c) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die o.g. Baumreihe entlang des Gögerlwegs ist hierbei nicht anzurechnen. Mindestpflanzgrößen:
Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm für Bäume 2. Ordnung
Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm für Bäume 3. Ordnung
Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie von Ziergehölzen wird von diesen Festsetzungen nicht beschränkt. Dabei ist stets zu beachten, dass die zu pflanzenden Bäume einen ausreichend großen durchwurzelbaren Bodenbereich haben, der möglichst frei von Sparten oder Leitungen sein soll. (mind. 18 m³ bei Bäumen 2. Ordnung / mind. 12 m³ bei Bäumen 3. Ordnung) Offene Baumscheiben im Bereich von Belags- oder Stellplatzflächen müssen für Bäume 2. und 3. Ordnung mind. 6 m² betragen. Auf eine gute Belüftung und Bewässerung des Wurzelbereiches (größtmögliche Baumscheibe) ist zudem zu achten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode (Anfang März bis Ende April bzw. Ende September bis Anfang Dezember) in gleichwertiger Art und selber Wuchsordnung nachzupflanzen.
- b)  privater Pflanzstreifen (2 m breit) mit 13 anzupflanzenden Laubbäumen gemäß Planzeichnung sowie Festsetzung 14.a)
Zum Retentionsausgleich ist parallel zur Baumreihe eine durchgängige Mulde mit einer Breite von 3,50 m anzulegen. Die Baumpflanzungen sind am straßenseitigen Rand vorzunehmen.

c) Pflanzlistenvorschlag für standortgerechte bzw. klimaverträgliche Bäume:Bäume 2. Ordnung (Mittelkronige Bäume):

Feld-Ahorn	Acer campestre („Klimabaum“)
Hainbuche	Carpinus betulus („Klimabaum“)
Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis

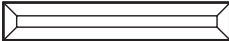
Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume):

Sal-Weide	Salix caprea (`mas`)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria („Klimabaum“)
Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme	

Klimabäume

Im Umfeld versiegelter Flächen oder in unterbauten Bereichen kann es sinnvoll sein, sog. „Klimabäume“ zu pflanzen, die besonders robust hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels sind. Folgende Baumarten sind zu empfehlen:

Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Dreizahn Ahorn	Acer buergerianum
Baum-Hasel	Corylus colurna
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Fächerblattbaum	Ginkgo biloba
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Scharlach-Apfel	Malus tschonoskii
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Robinie	Robinia pseudoacacia
Schnurbaum	Sophora japonica
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Ulme	Ulmus Lobel

d)  Muldenausbildung zum Retentionsausgleich

e)  Spielplatz

15. Hochwasserschutz / Starkregen

Bei offener Bauweise ist auf den Dachflächen gesammeltes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Möglichkeit von abgedeckten Regenwassersammelbehältern zur Grauwassernutzung (z.B. Zisterne) ist zu prüfen und deren Errichtung und Nutzung wird empfohlen. Die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers ist mit einem Sickernachweis zu belegen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OKFFB EG) muss mind. 30 cm (Schutz bei Überschwemmungen) bzw. darf max. 35 cm über den festgesetzten Höhenkoten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche („Gögerlweg“) liegen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückstauklappen.

16. Bodenschutz

Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken.

Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für sonstige unbefestigte Flächen soweit als möglich.

17. Artenschutz

- a) Die zu genehmigende Rodung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie der Abriss von Gebäuden, darf im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen (1. März bis 30. September) erfolgen.

Sollte mit dem Gebäudeabriss der o.g. Zeitraum nicht eingehalten werden können, sind potentielle Quartiere im Winter zu verschließen und Ersatzquartiere vor Abriss im nahen Umfeld aufzuhängen.

Als Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind vor der auf die Eingriffe folgenden Wochenstubenzeit (d.h. zw. 1. September und 1. März) mindestens vier Fledermausflachkästen im näheren Umfeld des Planungsgebietes aufzuhängen und zu unterhalten. An den Neubauten sind an den östlichen Fassaden vier Fledermausflachkästen anzubringen oder in die Fassaden zu integrieren.

Während der Brutperiode, vor dem Abriss des Stadels, ist eine Überprüfung durch eine sachverständige Person hinsichtlich einer Neubesiedelung durch Vögel (Halbhöhlenbrüter) durchzuführen. Sollten Niststandorte nachgewiesen werden, sind je Nistplatz drei entsprechende Vogelkästen im Vorfeld des Abrisses im Umfeld anzubringen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasflächen (ab 4 m² zusammenhängender Glasfläche) mit flächigen Markierungen (Vogelschutzglas oder Folien) auszustatten.

- b) Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen. Die Beleuchtung ist auf ein gezieltes Anstrahlen von Bodenflächen zu beschränken. Unzulässig ist das Anstrahlen von Gebäuden, Gehölzen oder anderer vertikaler Flächen, sowie in den Himmel gerichtete Bodenstrahler. Dies gilt auch für fassadenintegrierte Beleuchtung. Es sind nur abgeschirmte und möglichst bodennah angebrachte Strahler mit fokussiertem Lichtkegel zulässig, um eine weit sichtbare Ausstrahlung zu vermeiden.

Abseits sicherheitsrelevanter Straßen- und Außenbereichsflächen ist die Beleuchtungsdauer durch den Einsatz von Bewegungsmeldern zu begrenzen oder die Beleuchtung über Zeitschaltvorrichtungen, in der Nachtzeit nach 24:00 Uhr abzuschalten.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freiflächen nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,50 m, nach unten gerichtetem blendfreien Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 2.700 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden, die an der Außenseite nicht wärmer als 60° C werden.

- c) Für Photovoltaikanlagen sind nur Module zugelassen, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

18. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- a) 

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

- b) Der Ausgleich für den Verlust einer gesetzlich geschützten artenreichen Flachlandmähwiese im Umfang von 4.142 m² und der naturschutzrechtlicher Ausgleich von 30.781 Wertpunkten:

Entwicklung einer artenreichen Wiese auf

- Flur-Nr. 1927/0, Gemarkung Weilheim, daraus anrechenbare Teilfläche 4.737 m²
- Flur-Nr. 1463/0, Gemarkung Weilheim, daraus anrechenbare Teilfläche 1.513 m² (Flächenzuschlag von 50% für Timelag)



Lageplan Ausgleichsflächen M 1/2.000

Ausgangszustand:

Intensiv bewirtschafteter Acker A11, 2 Wertpunkte / m²

Entwicklungsziel:

Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland G212 (8 Wertpunkte / m²)

Herstellungsmaßnahmen:

Zwei Jahre lang Aushagerung durch Ansaat von Getreide ohne Düngung und Pestizideinsatz, der Aufwuchs ist kurz vor der Reife zu mähen und abzufahren.

Danach auf vorbereitetem Saatbett Übertragung von Mähgut aus benachbarten artenreichen Wiesen von lokal gewonnenem Saatgut. Im Ansaatjahr ggf. Schröpschnitte falls erforderlich.

Entwicklungspflege 3-5 Jahre lang: Je nach Aufwuchs 2-3-malige Mahd mit Entfernung des Mähgutes ohne Düngung. Erster Schnitt nach dem 1. Juni.

Unterhaltungsmaßnahmen:

Zweimalige Mahd / Jahr mit Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, erster Schnitt nach dem 15. Juni.

Entwicklungszeitraum: 15 Jahre

Durch den Flächenausgleich für den Verlust einer gesetzlich geschützten Wiese ist der naturschutzrechtliche Ausgleich ebenfalls abgegolten.

c) Auf beiden o.g. Flächen ist eine **dingliche Sicherung** im Grundbuch vorzunehmen:

Unbefristete, beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zu Gunsten der Stadt Weilheim i.OB und des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau, für die Nutzung als Ausgleichsfläche.

Auch nach Ablauf der auf 25 Jahre befristeten Reallast darf die erreichte Kompensation auf der Ausgleichsfläche nicht durch gezielte Maßnahmen verschlechtert, beeinträchtigt oder zerstört werden.

Eine Anlage mit fachlicher Darstellung der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche (Reallast) ist beizufügen.

19. Ordnungswidrigkeiten

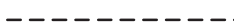
Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Die Ordnungswidrigkeit kann für jeden Verstoß mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücke

448



Flurstücksnummer; z.B. 448

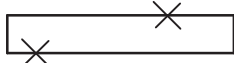
bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Nr. des vorgeschlagenen Baugebietes; z.B. 2

2. Gebäude, Anlagen



bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

abzubrechende Gebäude

vorgeschlagene Bebauung

offene Überdachung

3. Nachhaltiges Bauen

a) 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, idealerweise biologisch abbaubar sind und nach Möglichkeit ohne großen Energie- und Transportaufwand hergestellt wurden (Beschaffung regionaler Baustoffe)
- Einsatz von Recycling-Produkten (z.B. Recyclingbeton) und Wiederverwertung alter Baustoffe
- Nachhaltige Entwässerungstechnik, evtl. durch Trennung von Trink- und Brauchwasser, das 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.

- b) Die Festlegungen der „Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau“ sind zu beachten.
- c) Das Planungsgebiet befindet sich in Schneelastzone II.
- d) Kabelverteilerschränke sollen vorderfrontbündig zur Gehweghinterkante aufgestellt werden.
- e) Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) wird bei den Gehölzpflanzungen hingewiesen.
- f) Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- g) Auf die Bekanntmachungen des BSt MI vom 22.06.1976, betreffend „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“, Mabl. Nr. 21 vom 22.07.1976 wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere für die Bepflanzung von Spielplätzen.
- h) Die DIN 18920 - Baumschutz auf Baustellen - ist für alle Baumaßnahmen in der Nähe bestehender und insbesondere zu erhaltender Bäume einzuhalten.

4. Grünordnung



vorgeschlagener Standort von zu pflanzenden Laubbäumen (gemäß Festsetzungen B.14.) im Bereich der Baugrundstücke

5. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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 BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. Lage in einem Überschwemmungsgebiet (HQ100)

- a) Auf die Lage des Planungsgebietes in einer Hochwassergefahrenfläche (HQ100) wird hingewiesen (Überschwemmungsgebiet des Angerbachs / mittleres Hochwasser bei einem 100-jährlichen Hochwasser).
- b) 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.

7. 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. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Senken, die bei Starkregen überflutet werden können, sind von Bebauung freizuhalten.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OKFFB EG) muss mind. 30 cm zum Schutz bei Überschwemmungen bzw. darf max. 35 cm über den festgesetzten Höhenkoten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche („Gögerlweg“) liegen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

8. Grundwasser

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

9. Niederschlagswasserbeseitigung

- a) Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.
- b) 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. Hierzu wird auf die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) hingewiesen.
- c) Zur Gartenbewässerung sollte Regenwasser verwendet werden, soweit dies mit dem Versickerungskonzept vereinbar ist.

10. Immissionsschutz

- a) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten.
Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.
- b) Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ bzgl. ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> (Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.
- c) Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch für z.B. Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.
- d) Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Weilheim i.OB (Stadtbauamt) zu den üblichen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.
Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).
Die genannten Normen und Richtlinien können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

11. Denkmalschutz

- a) Nach den Bestimmungen des Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Maßnahmen an bzw. in der Nähe von Baudenkmalern und im Bereich von denkmalgeschützten Ensembles erlaubnispflichtig.
- b) Nach den Bestimmungen des Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Aufgrabungen im Bereich von bekannten oder vermuteten Bodendenkmalern bzw. in der Nähe von bekannten oder vermuteten Bodendenkmalern erlaubnispflichtig.
~~Die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG sind zu beachten.~~

12. 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. Diese Bestimmungen sind bei Um-, Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.

Weilheim i. OB, den

Utting, den

.....
Markus Loth
(1. Bürgermeister)

.....
Silke Drexler - Büro stadttundland
(Planfertigerin)

D. 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 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. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

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

Weilheim, den

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom mit im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Markus Loth
1. Bürgermeister

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

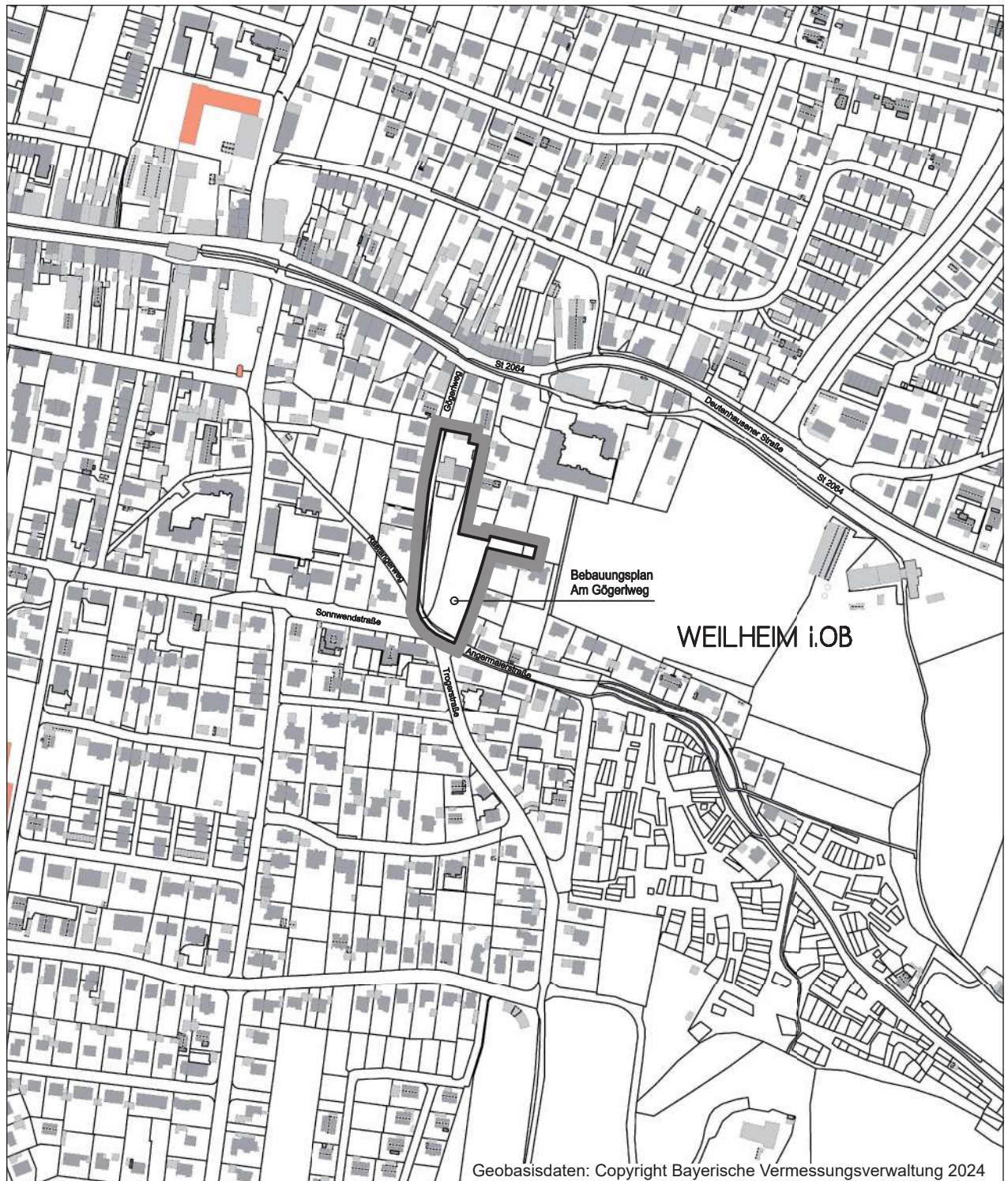
Weilheim, den

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB vom _____, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan wird samt Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den

Markus Loth
1. Bürgermeister



Nord



STADT WEILHEIM i.OB.

Bebauungsplan
„Am Gögerlweg“

E. Übersicht (M = 1 : 5 000)