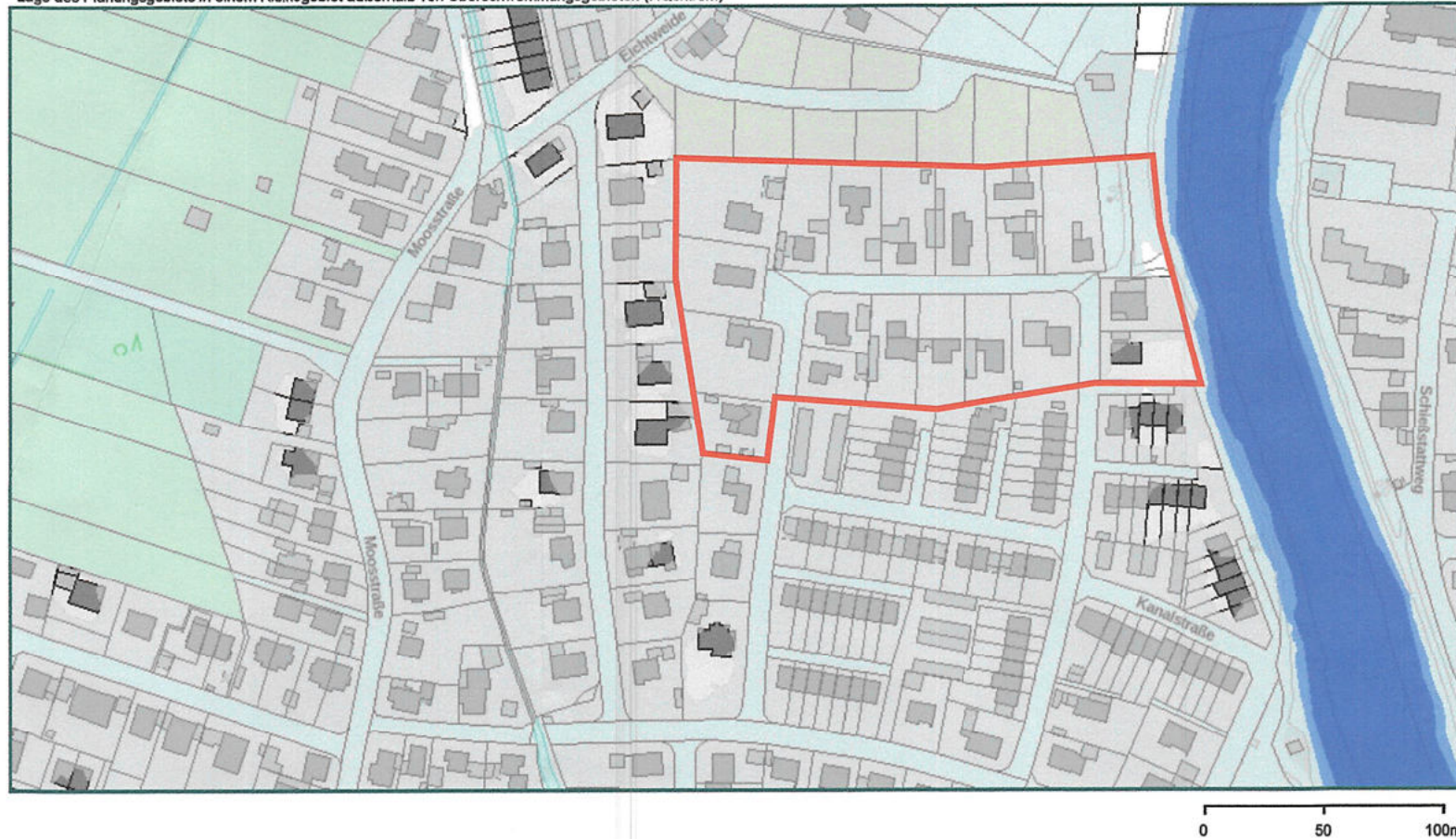


Lage des Planungsgebiets in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem)



Druckdatum: Juni 2023
Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt
Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; © Bayerisches Landesamt für Umwelt; © GeoBasis-DE / BKG 2015 (Daten verändert); © EuroGeographics (EuroGlobalMap); © CORINE Land Cover (CLC2012); © Planet Observer

Bebauungsplan „Nördlich der Stadtsäge II“ für den Bereich Winterstraße - Sommerstraße 1. vereinfachte Änderung Gemarkung Weilheim

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

§ 1

Der Bebauungsplan „Nördlich der Stadtsäge“, im Bereich Winterstraße – Sommerstraße, Gemarkung Weilheim, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2009 erhält die neue Bezeichnung „Nördlich der Stadtsäge II“.

§ 2 Inhalt

1.
Der Bebauungsplan „Nördlich der Stadtsäge II“ wird für die Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen (-TF) Fl.Nrn. 3167/22, 3167/23, 3167/24 und 2930/23-TF, Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert:

Festsetzung durch Planzeichen

	Geltungsbereich
	Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB); hier: Wasser / Abwasser / Elektrizität
	Baugrenze
WH 5,00	zugelassene Wandhöhe (WH) in m, gemessen von OK FFB im Erdgeschoss bis OK Attika; hier: Wandhöhe 5,00 m
FD	Dachform Flachdach (FD), begrünt
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baumbestand, zu erhaltend
	Maßangabe in m; z.B. 8 m

Die beigefügte Plandarstellung ersetzt für den Geltungsbereich dieser Änderung die frühere Plandarstellung.

Im Übrigen behalten die Festsetzungen durch Planzeichen des Bebauungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2009 weiter ihre Gültigkeit.

2.
Der Bebauungsplan „Nördlich der Stadtsäge II“, Gemarkung Weilheim, wird für seinen Geltungsbereich in den Festsetzungen durch Text wie folgt ergänzt / ergänzt:

2.1.5 Bei Dachform „Flachdach (FD)“ sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie mit einer max. Erhebung von 1,00 m über die Dachfläche zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe wird insoweit zugelassen.

2.5.3 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über dem bestehenden Niveau des Gelände im Bereich des Zugangs zum Gebäude festgesetzt. Hauptgebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

Im Übrigen behalten die Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2009 weiter ihre Gültigkeit.

§ 3 Hinweise

Im Bebauungsplan „Nördlich der Stadtsäge II“ werden die Hinweise werden wie folgt ergänzt:

Hinweise durch Planzeichen

3167/24 bestehende Fl.Nr.; z.B. Fl.Nr. 3167/24

Hinweise durch Text

3.7 Im Bereich der festgesetzten „Fläche für Versorgungsanlagen“ sind Fenster und Türen von lärmabstrahlenden Räumen abgewandt von benachbarten Wohngebäuden anzuordnen. Lärmbedeutsame Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen oder zu kapseln. Auf ein ausreichend bewertetes Schalldämmmaß R_w der Außenhaut-Bauelemente ist zu achten.

3.8 Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem; vgl. beigefügte Karte). Es ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem) betroffen. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 2 bis 21 cm auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem der Ammer (Deiche im Bereich der Ortslage von Weilheim) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQextrem). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei Risikogebieten hinter Hochwasserschutzanlagen: Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserverhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z.B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnenentwässerung nicht zulässig.

Im Übrigen behalten die Hinweise (durch Text) des Bebauungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2009 weiter ihre Gültigkeit.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, 24.02.2023
geändert 16.05.2023

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt

Bebauungsplan „Nördlich der Stadtsäge II“ 1. vereinfachte Änderung Gemarkung Weilheim

Verfahrensvermerke

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans / der Satzung und des Flächennutzungsplans und
- 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 06.12.2023 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 07.03.2023 und 27.06.2023 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.05.2023 mit 16.06.2023 und vom 28.06.2023 mit 12.07.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.07.2023, Nr. O 99 / 2023 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.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 07.08.2023

Weilheim i.OB, 07.08.2023
Stadtbauamt Weilheim
Postfach 1654 82360 Weilheim i.OB
Telefon 08 81 / 682-0
Telefax 08 81 / 682-499
(Unterschrift)

Weilheim i.OB, den 01. Aug. 2023

Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 01. Aug. 2023

Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 01. Aug. 2023

Markus Loth
1. Bürgermeister

Lageplan 1 : 1000, bisherige Fassung



Lageplan 1 : 500, geänderte Fassung

