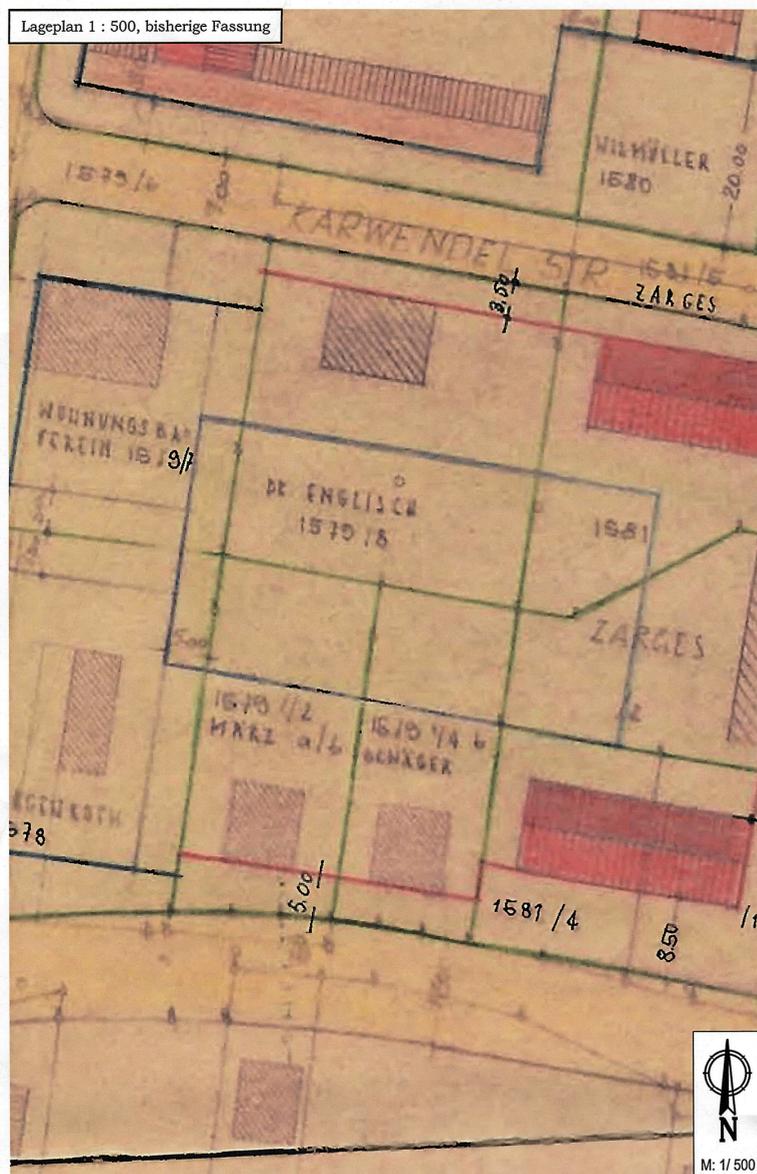


Lageplan 1 : 500, bisherige Fassung



Lageplan 1 : 500, geänderte Fassung



Bebauungsplan „Weilheim Süd-Ost“ vereinfachte Änderung im Bereich Weinhartstraße

Stadtbauamt, 22.12.2021 red. geändert 22.03.2022

## Bebauungsplanes „Weilheim Süd-Ost“

### Gemarkung Weilheim

#### vereinfachte Änderung im Bereich Weinhartstraße

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über der Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) für die Grundstücke Fl.Nrn. 1579/2 und 1579/4, Gemarkung Weilheim, diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

#### A) Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baulinie
-  Baugrenzen
-  Maßangabe in m (Meter), z.B. 5 m

Der bisherige Planenteil wird für den Geltungsbereich dieser Änderung durch den beigefügten Planenteil ersetzt.

#### B) Hinweise durch Planzeichen

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  bestehende Flurnummern, z.B. Fl.Nr. 1579/2

#### C) Festsetzungen durch Text

##### 1. Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird eine GR vom max. 100 m<sup>2</sup> je Baukörper festgesetzt. Die festgesetzte GR kann durch Terrassen und Balkone um insgesamt bis zu 25 m<sup>2</sup> überschritten werden. Eine GRZ von 0,35 für Hauptgebäude darf nicht überschritten werden. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO werden bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen.

##### 2. Bauweise

Es sind Gebäude entsprechend den Gebäudetypen A, B oder C zugelassen.

##### 3. Höhenlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf max. 30 cm über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Bordsteinoberkante) an der straßenseitigen Fassade des jeweiligen Baukörpers liegen.

##### 4. Abstandsflächen

Die Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu Abstandsflächen sind anzuwenden.

##### 5. Dacheinbauten

Dachgauben sind nur zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 35° als Schleppegauben mit einer Breite von max. 2,00 m (Außenmaß) je Dachgaube. Der Dachansatz von Schleppegauben muss mind. 0,50 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Widerkehren oder Quergiebel dürfen eine Breite von max. 50% der Länge der darunter gelegenen Gebäudefassade erhalten.

##### 6. Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Garagen und Carports sind mit zumindest extensiv begrüntem Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach (max. 7° Neigung) herzustellen. Die Anzahl der Garagen / Carports und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung. Die erforderlichen Garagen / Carports und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Flächen für offene Stellplätze sowie Zufahrtsflächen zu Garagen, Carports und offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.

##### 7. Freiflächengestaltung

Je volle 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer (autochthoner) Laubbaum 2. Wuchsordnung pflanzen. Die Anpflanzung von zusätzlichen Obstbäumen und Beerenträuchern sowie von Ziergehölzen wird von diesen Festsetzungen nicht beschränkt. Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) wird bei den Gehölzpflanzungen hingewiesen.

Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

##### 8. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (im Mittel), und mit mind. 0,10 m Bodenfreiheit zugelassen. Mauern, Gabionen und geschlossene Wandteile einschließlich Stabgitterzäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zugelassen. Eine Hinterpflanzung der Einfriedungen mit heimischen Rankpflanzen oder Heckengehölzen (nicht: Thuja) ist nach Maßgabe der Bestimmungen des AGBGB zugelassen.

#### D) Hinweise durch Text

##### 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 Aufzuchtzeiten (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.

#### Wasser- und Abwasser, Niederschlagswasser

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Weilheim i.OB vom 02.12.2009, insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang, (§ 5) ist zu beachten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Ist die flächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Rigolen herzustellen bzw. ist das Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischkanal zuzuleiten.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke und öffentliche Verkehrsflächen abfließt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Gesamtentwässerungsplan vorzulegen.

#### Denkmalschutz

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt in der Nähe des Bodendenkmals D-1-8132-0061 „Straße aus der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner)“. Gemäß Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bedarf die Durchführung von Erdarbeiten im Bereich von bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmälern einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

#### Nachhaltiges Bauen

Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltiges Bauen:

- kompakte und energetische Bauweise
- erhöhter Wärmeschutz
- passive Nutzung der Solarenergie
- sommerlicher Wärmeschutz
- Solarthermie und Photovoltaik
- Lüftungskonzept

Auf die entsprechenden spezialgesetzlichen Vorschriften dazu wird hingewiesen.

Die Festlegungen der „Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau“ (vgl. Anhang zur Begründung) sind zu beachten.

Stadtbauamt Weilheim, 22.12.2021  
redaktionell geändert 22.03.2022

Andrea Roppelt-Sommer  
Stadtbauameisterin

## Bebauungsplan „Weilheim Süd-Ost“ vereinfachte Änderung im Bereich Weinhartstraße Gemarkung Weilheim

#### 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 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 14.09.2021 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 24.01.2022 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.01.2022 mit 04.03.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 22.03.2022, Nr. Ö 56/2022 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.

Weilheim i.OB, den 28.03.2022

Markus Loh  
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 28.03.2022

Markus Loh  
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 05. April 2022

Markus Loh  
1. Bürgermeister