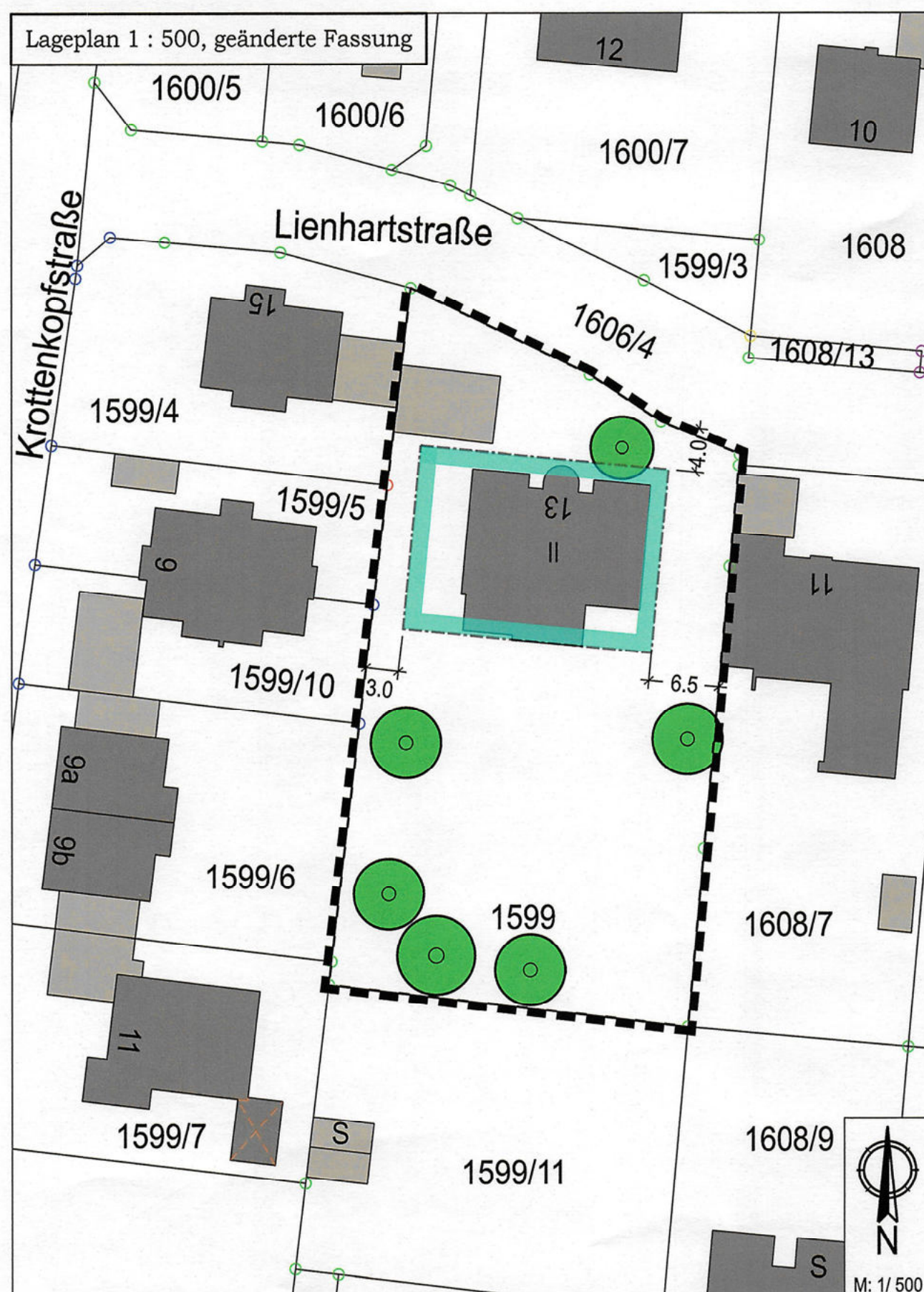




**Bebauungsplanes „Weilheim Süd-Ost“
Bereich Krottenkopfstraße
Gemarkung Weilheim**

4. vereinfachte Änderung

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 (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) für das Grundstück Fl.Nr. 1599, Gemarkung Weilheim, diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1

A) Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenzen
	Zahl der Vollgeschosse, hier: 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss als Vollgeschoss
	Maßangabe in m; z.B. 4,00 m
	Bäume (zu pflanzen bzw. zu erhalten)

Der bisherige Planteil wird für das Änderungsgrundstück durch den beigegefügt Planteil ersetzt.

B) Festsetzung durch Text

Abstandsflächen:

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports):

Garagen und Carports sind so auf dem Baugrundstück anzuordnen, dass sie im zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3,00 m und höchstens 6,00 m aufweisen. Die Festsetzung 3.4 des Bebauungsplanes i.d.F. vom 05.10.1990 wird insoweit ersetzt. Im Übrigen gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.

Einfriedungen, Grünordnung und Gartengestaltung:

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Die Herstellung und Gestaltung zusammenhängender Flächen des Baugrundstücks in den straßenzugewandten Bereichen (Vorgartenbereiche) in Form von Kies-, Geröll-, Splitt- oder Schotterflächen (sog. Schottergärten) sind nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige Zuwegungen und Kfz-Stellplätze.

Einfriedungen sind nur entlang den Grundstücksgrenzen, bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und ohne durchgehenden Sockel zugelassen. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberfläche ist ein Durchlass von 0,10 m freizuhalten. Mauern und Gabionen sind als Einfriedung unzulässig. Einfriedungen können mit heimischen Hecken und Büschen hinterpflanzt werden. Thuja sind als Heckenpflanzung ausdrücklich nicht zugelassen. Art. 47 des AGBGB ist zu beachten.

C) Hinweise durch Planzeichen

1599 bestehende Flurnummern, z.B. Fl.Nr. 1599

D) Hinweise durch Text

Hochwassersituation

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt im Hochwassergefahrenbereich HQ100 und HQextrem des Angerbach (Stadtbach). Auf Hochwasser angepasste Bauweise ist zu achten.

Niederschlagswasser

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Es wird angestrebt, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFriV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Rigolen etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFriV).

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFriV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zugelassen.

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.

Baumschutz

Die DIN 18920 – Baumschutz auf Baustellen – ist für alle Baumaßnahmen in der Nähe bestehender und insbesondere zu erhaltender Bäume einzuhalten

§ 2

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weilheim Süd-Ost“, Bereich Krottenkopfstraße, in der jeweils gültigen Fassung weiter fort.

§ 3

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, den 10.01.2023

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt

**Bebauungsplan „Weilheim Süd-Ost“ - Bereich Krottenkopfstraße
4. 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 22.03.2022 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 25.01.2023 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Weilheim i.OB, den 21.03.2023

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.01.2023 mit 03.03.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Markus Loth
Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 14.03.2023, Nr. Ö 34 / 2023 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i.OB, den 21.03.2023

Markus Loth
Bürgermeister

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 21.03.2023

Markus Loth
Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt am **05. April 2023**

Weilheim i.OB, **11. April 2023**
Stadtbauamt Weilheim
Postfach 1364 • 83901 Weilheim i.OB
Telefon 08 81 / 682 499
Telefax 08 81 / 682 499
82360 Weilheim i.OB