

Bebauungsplan „Seemüller II“
Gemarkung Weilheim

4. vereinfachte Änderung und Neubekanntmachung

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

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan „Seemüller II“ erhält im Rahmen dieser Änderung für seinen Geltungsbereich mit den Grundstücken bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke Fl.Nrn. 1055/1, 1055/2, 1060/1, 1060/27, 1060/28, 1060/29, 1060/30, 1060/31, 1060/32, 1060/33, 1060/34, 1060/35 und 1086-TF, Gemarkung Weilheim, folgende neue Fassung:

1. Festsetzungen durch Planzeichen

	Geltungsbereich der Änderung
	Baugrenzen
	Bereich abweichende Abstandsflächen
	Fläche für Garagen / Carports
	Flächen für offene Stellplätze
	Art der baulichen Nutzung; hier: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4
	Zahl der zugelassenen Vollgeschosse
	Dachform Hauptgebäude: Satteldach (SD) mit Dachneigung 20° – 28°
	Firstrichtung
	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2. Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenzen
	bestehende Fl.Nrn.; z.B. Fl.Nr. 1060/27
	vorhandene Gebäude

3. Festsetzungen durch Text

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind zugelassen.

3.2 Das Maß der baulichen Nutzung je Baugrundstück wird bestimmt durch die überbaubaren Grundstücksfläche und die maximal zugelassene Wandhöhe.

Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf, gemessen an der Traufseite im Eingangsbereich, von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut (außen), max. 6,30 m betragen.

OK FFB ist mindestens 0,30 m und höchstens 0,50 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände im Eingangsbereich anzuordnen.

3.3 Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 BayBO zu Abstandflächen wird angeordnet. Dies gilt nicht für Bereiche bzw. Bauteile, in denen in der Planzeichnung abweichende Abstandsflächen zugelassen bzw. für die in den textlichen Festsetzungen abweichende Regelungen getroffen sind.

3.4 Erdgeschossige Anbauten sind mit einer Wandhöhe von max. 2,50 m, gemessen von OK FFB bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut (außen), innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Wiederkehren (2-geschossig) sind nur auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1060/28, 1060/31 und 1060/32, Gemarkung Weilheim, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit Satteldach und einer Dachneigung wie das zugehörige Hauptgebäude zulässig. Der First der Wiederkehr ist mind. 0,50 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes anzuordnen. Die festgesetzten Baugrenzen können durch Balkone, Außentreppen und Vordächer bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschritten werden. Zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen ist hierbei ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

3.5 Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind **nicht** zugelassen.

3.6 Dachflächen sind in roten, grauen oder anthrazitfarbenen Beton- oder Ziegeldachsteine einzudecken.

3.7 Die Gesamtgrundfläche von Nebengebäuden und Garagen / Carports darf 50 m² je Grundstück nicht überschreiten. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen.

Mülltonnenstandplätze sind in die Haus- und Garagenplanung zu integrieren oder in geschlossenen Tonnenschranken an verkehrsgünstiger Stelle anzubringen.

3.8

Einfriedungen mit Stacheldraht, als geschlossenes Mauerwerk und/oder in Ausführung als durchgehende Gabionen, durchgehende Sichtschutzmatten an Zäunen, Stabgitterzäune mit eingeflochtenen Sichtschutzelementen und durchgehende Sichtschutzwände sind **nicht** zugelassen.

3.9

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Wohnwagen, Booten sowie von Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffen im Freien ist nicht gestattet.

3.10

Die Anzahl der nachzuweisenden und herzustellenden Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.O.B. in der jeweils gültigen Fassung.

4. Hinweise durch Text

4.1 Hochwasserschutz / Starkregen / Niederschlagswasserbeseitigung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich in Teilen nach den amtlichen Kartengrundlagen des Wasserwirtschaftsamtes in einen hochwassergefährdeten Bereich für ein 100-jähriges Hochwasser (HQ100) bzw. ein extremes Hochwasser (HQextrem) bzw. ist von solchen Bereichen umgeben. 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.

Um Schäden für Personen, Gebäude und Sache zu vermeiden bzw. zu minimieren, werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Die Keller von Wohngebäuden sind in wasserdichter Bauweise zu errichten. Lichtschächte sind ebenfalls wasserdicht auszuführen und so weit hochzuführen, dass die Hochwassersicherung gegeben ist.
- Auf überflutungsgefährdeten Baugrundstücken sollen bauliche Anlagen in Hochwasser angepasster Bauweise errichtet werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sollten geeignete Schutzvorkehrungen (z.B. Hebeanlagen oder Rückstauklappen) vorgesehen werden.
- 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. 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 gesammelten Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) hingewiesen.
- Der Einbau eines abgedeckten Regenwassersammelbehälters zur Grauwassernutzung bzw. Gartenbewässerung (z.B. Zisterne) wird empfohlen.

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4.2 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 (Mittellungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.3 Artenschutz

Die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Deshalb ist vor Abbruch von Bestandsgebäuden und vor der Fällung von Bäumen zu überprüfen, ob geschützte Tierarten, z.B. Vögel wie etwa Schwalben, Mauersegler, Haussperlinge u.a., Fledermäuse und andere Arten, von der Maßnahme betroffen sind. Ist dies der Fall, ist die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen und geeignete Maßnahmen (z.B. Ersatznistplätze, Verzicht auf Durchführung von Maßnahmen während der Brutzeit usw.) zu vereinbaren.

Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die vorgenannten artenschutzrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (01. März bis 30. September) erfolgen.

§ 2

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich **alle** früheren Fassungen des Bebauungsplanes.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Änderungsatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.O.B., den 04.12.2023
geändert 12.03.2024

Stadt Weilheim i.O.B.
Stadtbaupamt

Bebauungsplan „Seemüller II“
4. vereinfachte Änderung und Neubekanntmachung
Gemarkung Weilheim

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Änderungsplanes wurde vom Bauausschuss der Stadt Weilheim i.O.B. am 09.09.2023 beschlossen.

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

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Weilheim i.O.B. hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.06.2024, Nr. Ö 71 / 2024 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.

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 und des Flächennutzungsplans und
- 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.O.B. (Stadtbaupamt) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt und Aushang am 05.07.2024

Weilheim i.O.B., 05.07.2024

(Unterschrift)
Stadt Weilheim i.O.B.
Stadtbaupamt
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i.O.B.

Bebauungsplan „Seemüller II“
4. vereinfachte Änderung und
Neubekanntmachung

Stadtbaupamt, 04.12.2023
geändert 12.03.2024

