

**Bebauungsplan
„Herzogstand- / Johann-Dür- / Zugspitzstraße / Prälatenweg“
Gemarkung Weilheim**

1. vereinfachte Änderung

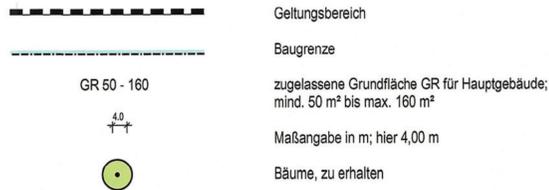
Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diese Bebauungsplanänderung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

§ 1

Der Bebauungsplan „Herzogstand- / Johann-Dür- / Zugspitzstraße / Prälatenweg“ wird für seinen Geltungsbereich wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Festsetzung durch Planzeichen

1.1



1.2

Der in der Nutzungsschablone festgesetzte Wert GRZ 0,20 wird aufgehoben.

1.3

Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Planzeichen des Bebauungsplanes in der Fassung der Planung vom 29.01.2009 weiter fort.

1.4

Der beigefügte Planteil ersetzt den bisherigen Planteil des Bebauungsplanes in der Fassung der Planung vom 29.01.2009.

2. Festsetzungen durch Text

2.1

Die Festsetzung 2.1.2 des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.2009 wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

- 2.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Planteil angegebene GR, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal Wandhöhen bestimmt.

2.2

Die Festsetzung 2.1.4.2 Festsetzungen für Gebäude innerhalb Baugebiet B: wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

- 2.1.4.2 Festsetzungen für Gebäude innerhalb Baugebiet B:
 - zwei Vollgeschosse als Höchstmaß;
 - Wandhöhe (Schnittpunkt AK Wand / OK Dachhaut) maximal 6,50 m, bezogen auf natürliches Gelände;
 - Dachneigung bei Sattel- und Walmdach 18° - 35°;
 - Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° möglich;
 - Pult- und Flachdächer sind nicht zugelassen

2.3.

Der Bebauungsplan in der Fassung der Planung vom 29.01.2009 wird wie folgt ergänzt:

2.1.5

Die festgesetzte straßenseitige Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteil (z.B. Treppenhäuser, Vorbauten, Überdachungen u.ä.) auf 1/2 der Länge der anliegenden Fassade, max. jedoch auf eine Länge von 5,00 m, um bis zu 0,50 m überschritten werden.

2.4

Die Festsetzungen 2.3.1 und 2.3.2 des Bebauungsplanes in der Fassung der Planung vom 29.01.2009 werden aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

2.3.1 Die Anzahl und Ausgestaltung der erforderlichen Kfz-Stellplätze und Garagen richtet sich nach den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils geltenden Fassung soweit sich aus den weiteren Festsetzungen keine davon abweichenden Regelungen ergeben.

2.3.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der eigens dafür ausgewiesenen Flächen und im Übrigen mit einem Stauraum von mindestens 3,00 m Tiefe zulässig. Eine Überschreitung der straßenzugewandten Baugrenze wird insoweit zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze dürfen straßennah auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

2.5

Die Festsetzung 2.5.1 des Bebauungsplanes in der Fassung der Planung vom 29.01.2009 wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

2.5.1 Alle gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhaltenden Vegetationsbestände (Bäume und Sträucher) sind entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beginn mit geeigneten Mitteln im Wurzel- und Stammbereich zu sichern.

2.6

Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des Bebauungsplanes in der Fassung der Planung vom 29.01.2009 weiter fort.

3.

Die Hinweise des Bebauungsplanes in der Fassung der Planung vom 29.01.2009 werden wie folgt ergänzt:

Wasserrechtliche Situation, Starkregenereignisse und Niederschlagswasser-beseitigung

Das Planungsgebiet liegt teilweise in einem Hochwasser-Risikogebiet (HQ100 bzw. HQ extrem; vgl. beigefügte Karte Hochwassergefahrenbereich). Dies muss bei der Ausführung von Bauvorhaben gem. § 5 WHG entsprechend eigenverantwortlich von Bauherrenseite berücksichtigt werden. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen.

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Weiter können Infolge von Starkregenereignissen im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Überhöhung gegenüber der wasserführenden Schicht und andere Schutzmaßnahmen für bauliche Anlagen sind von jedem Bauherrn in Eigenverantwortung zu planen. Umfangreiche Informationen stellt das Bayerische Landesamt für Umwelt auf der Homepage zur Verfügung (<https://www.lfu.bayern.de>).

Im bauordnungsrechtlich erforderlichen Antragsverfahren sind Entwässerungspläne mit allen Abwasserleitungen einschließlich Regenwassersammel- und -ableitungseinrichtungen vorzulegen. Ein Ableiten des Oberflächenwassers auf öffentliche Flächen (wie z. B. Gehwege, Straßenflächen, Grünflächen etc.) ist grundsätzlich nicht gestattet. Im Bereich der Garagen und der Zufahrt ist daher eine Entwässerungsrinne vorzusehen.

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.

An den Gebäuden sollten geeignete Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse) angebracht werden.

Insektenschutz/Lichtverschmutzung

Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes ist nach Möglichkeit keine Außenbeleuchtung anzubringen, um eine Störwirkung möglichst zu vermeiden. Sollte diese dennoch notwendig sein, ist sie so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur < 2.700 K (z.B. warmweißen LED) verwendet werden. Diese müssen streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben), und staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) und keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung von Lockwirkung auf Insekten). Bodenstrahler sind unzulässig.

Altlasten

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 (Mittlungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

§ 2 Ordnungswidrigkeiten

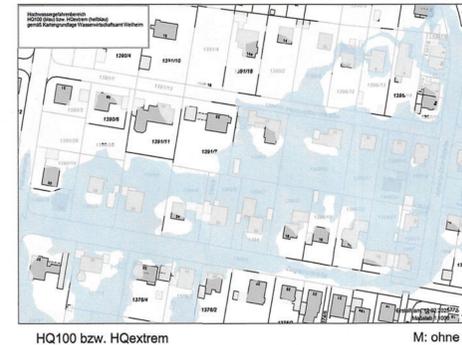
Ordnungswidrig handelt, wer einer in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann für jeden Verstoß mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, den 17.02.2025
geändert 20.05.2025
red. geändert 15.07.2025

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbaumeister



**Bebauungsplan „Herzogstand- / Johann-Dür- / Zugspitzstraße / Prälatenweg“
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 (Stadtbaumeister) 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 14.01.2025 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.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 15. Juli 2025 Nr. O 86/2025 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 und Aushang am 21. Juli 2025

Weilheim i.OB, 21. Juli 2025
Stadtbaumeister
Stadt Weilheim i.OB
Amrath-Flipper-Str. 20
82362 Weilheim i.OB

Weilheim i.OB, den 16. Juli 2025

Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 16. Juli 2025

Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 16. Juli 2025

Markus Loth
1. Bürgermeister

