

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 die Grundstücke Fl.Nrn. 3275/7 bis 3275/29, Gemarkung Weilheim, sowie die Erschließungsflächen Fl.Nrn 3275 und 3275/30, Gemarkung Weilheim, diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1 Inhalt

1. Festsetzungen durch Planzeichen

	Geltungsbereich der Änderung
	Baugrenzen
	Baulinien
	2 Vollgeschosse (zwingend)
	ein Vollgeschoss, Wandhöhe (WH) max. 2,40 m, gemessen an der Traufseite von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (außen)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Hausgruppe als Reihenhauseinheiten
	Fläche für Garagen / Carports
	Maßangaben in m, z.B. 3 m
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird für den Geltungsbereich dieser Änderung durch die beigefügte Planzeichnung ersetzt.

1. Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenzen
	bestehende Flurnummern, z.B. Fl.Nr. 3275

3. Festsetzungen durch Text

3.1

Die Festsetzung „11) Gebäudeschema“ des Bebauungsplanes „Wessobrunner Straße / Parchetweg / Ziegelstadel“ wird für den Geltungsbereich dieser Änderung wie folgt ergänzt:

Alternativ ist für den Gebäudetyp E + 1 zugelassen:

- asymmetrisches Satteldach; Dachneigung: 25° (ostseitig) bzw. 19° (westseitig)
- max. Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- max. Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7
- max. Wandhöhe 6,80m (ostseitig) bzw. 6,60m (westseitig)

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (außen).

3.2 Garagen, Carports, offene Kfz-Stellplätze

Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) sind nur in dem durch Planzeichen hierfür gekennzeichneten Bereichen auf den Grundstücken sowie innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubare Grundstücksflächen zugelassen. Es gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.

Das Abstellen von Wohnwägen auf notwendigen Kfz-Stellplätzen ist nicht zugelassen.

3.3 Abstandsflächen

Die Regelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) finden Anwendung, soweit dieser Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung enthält.

Die Regelungen des Art. 6 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) finden keine Anwendung für Gebäude und Gebäudeteile innerhalb einer Hausgruppe.

Dies gilt auch für erdgeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 3,00 m, gemessen Außenkante der jeweiligen Gartenfassade

3.4 Freiflächengestaltung und Einfriedungen

Nicht überbaubare Grundstücksbereiche sind gärtnerisch anzulegen. Je 300 qm Fläche des Baugrundstücks ist mind. 1 heimischer Laubbaum / ein Obstgehölz zu pflanzen bzw. ein bereits vorhandener Baumbestand zu erhalten.

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.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO einschließlich Gartengerätehöhlen mit einer Grundfläche bis max. 15 qm sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche zugelassen.

Einfriedungen sind bis zu eine Höhe von max. 1,20 m, gemessen ab der Oberkante des vorhandenen Geländeneveaus zugelassen. Zwischen vorhandenem Gelände und der Unterkannte der Einfriedung ist ein Durchlass mit mind. 10 cm Höhe für Kleintiere zu belassen. Mauern, Gabionen und geschlossene Wandteile einschließlich Stabgitterzäune mit eingeflochtenen Sichtschutzstreifen sind als Einfriedung nicht zugelassen. Eine Hinterpflanzung der Einfriedungen mit heimischen Rankpflanzen oder Heckengehölzen (keine Thuja!) ist nach Maßgabe der Bestimmungen des AGBGB zugelassen. Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. Bestehende Einfriedungen und Bepflanzungen haben Bestandsschutz nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

4. Hinweise durch Text

Artenschutz

Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen.

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

Hochwassersituation

Das Plangebiet liegt in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet HQextrem. 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. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Starkregenereignisse

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- oder Kellergerosse (auch Tiefgaragen) dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Senken, die bei Starkregen überflutet werden können, sind von Bebauung freizuhalten. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Grundwasser

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.

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 vom 02.12.2009, insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang, (§ 5) ist zu beachten. Unversehrtes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die **Sickerfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen**. 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 (TRENGW 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 abfließt. Zur Gartenbewässerung sollte Regenwasser verwendet werden, soweit dies mit dem Versickerungskonzept vereinbar ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Gesamtentwässerungsplan einschließlich des Nachweises der Sickerfähigkeit des Bodens vorzulegen.

rechtliche Vorgaben in Bezug auf Heizgasanlagen

Nach den einschlägigen Vorschriften der FeuV und der 1. BImSchV ist ein Mindestabstand (in der Regel 9 m oder 15 m - abhängig vom Heizmedium) zwischen Schornstein und einem höher liegenden Fenster einzuhalten. Alternativ muss ein Schornstein in der Regel mindestens 1 m über dem Niveau von Fenstern emittieren. Sollte dies baulich nicht umsetzbar sein, können insoweit nur feststehende, d.h. nicht öffnende, Fenster eingebaut werden. Dies gilt auch für Dachflächenfenster. Die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften obliegt den jeweiligen Bauherren.

§ 2

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt die 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wessobrunner Straße / Parchetweg / Ziegelstadel“ in der Fassung der Planung vom 23.09.2014.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung weiter fort.

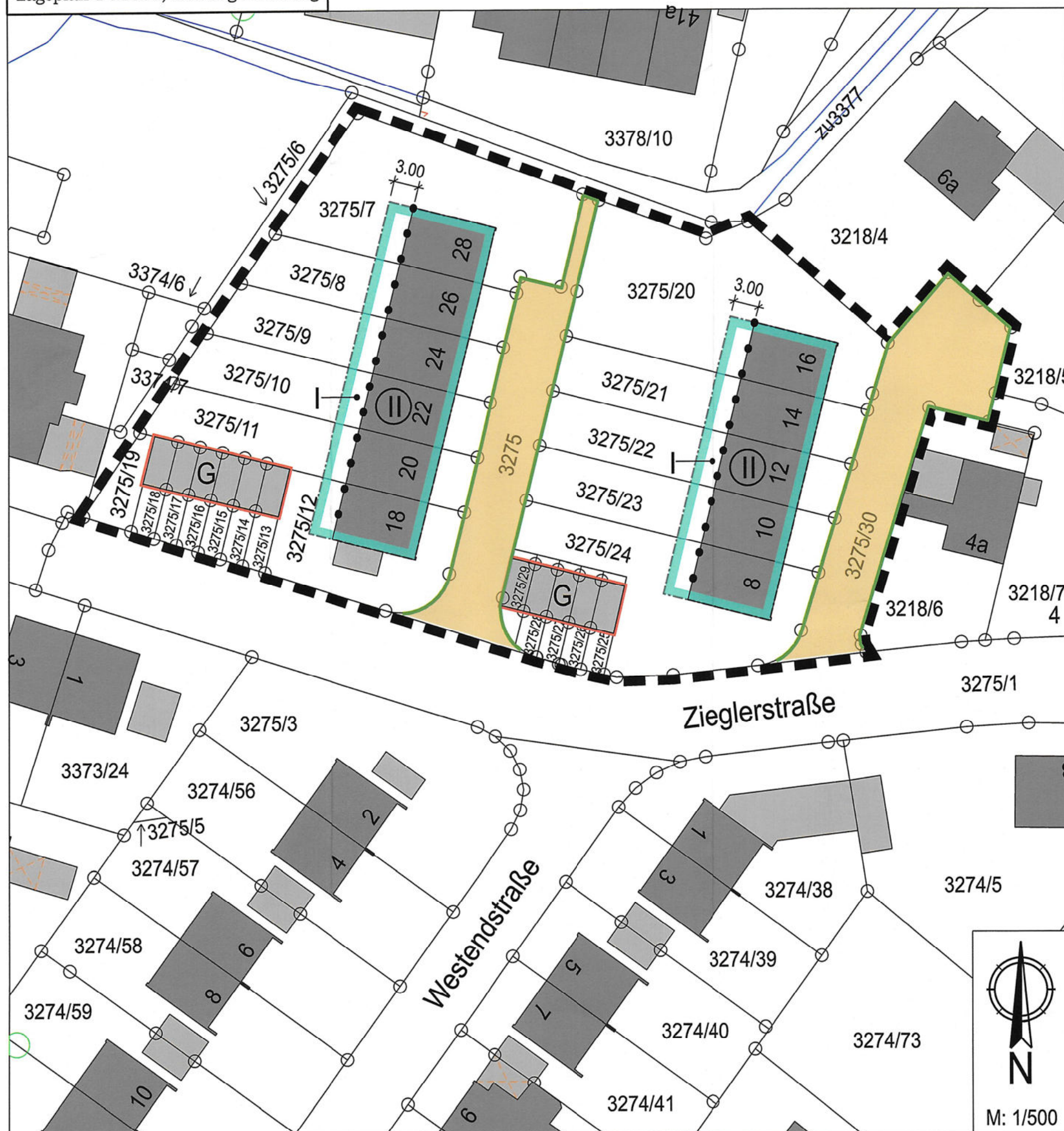
§ 3 In-Kraft-Treten

Dieser Änderungsbebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

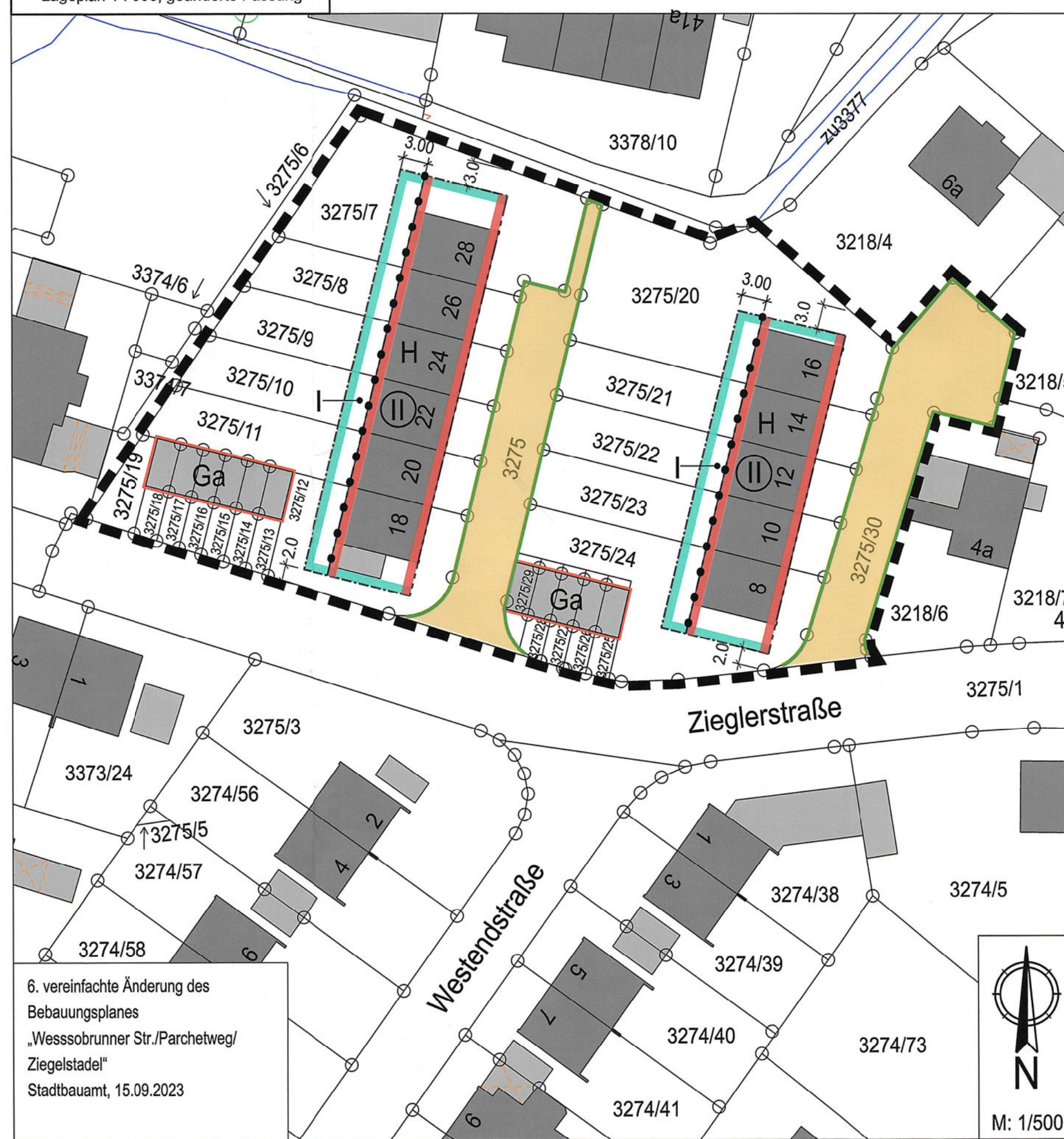
Weilheim i.OB, den 15.09.2023

Stadtbauamt Weilheim

Lageplan 1 : 1000, bisherige Fassung



Lageplan 1 : 500, geänderte Fassung

Bebauungsplan „Wessobrunner Straße / Parchetweg / Ziegelstadel“
6. vereinfachte Änderung
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 / der Satzung 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 18.07.2023 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.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 05.12.2023, Nr. Ö 172 / 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 05.01.2024

Weilheim i.OB, 05.01.2024

Stadtbauamt Weilheim

(Unterschrift)  Stadtbauamt
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i.OB

Weilheim i.OB, den 12.12.2023

 Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 12.12.2023

 Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 12.12.2023

 Markus Loth
1. Bürgermeister