



7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Obere Stadt IIIb“ Gemarkung Weilheim

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 (Bauordnung - BauVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

§ 1 Inhalt

Änderung des Bebauungsplanes „OBERE STADT III b“.

1. Festsetzung durch Planzeichen

1.1 Die Planzeichen werden aus dem Ursprungsbauungsplan übernommen.

I
II

1 Vollgeschoss als Höchstgrenze
2 Vollgeschoss als Höchstgrenze

Baugrenze
(die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)

Satteldach

Walmdach

verbindliche Hauptförsrichtung

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen / Carports

offene Stellplätze

Tiefgarage

Ein-/Ausfahrt TG mit Einhausung Rampe

Zufahrt

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Bäume zu erhalten

Bäume zu pflanzen, gem. Vorschläge Pkt.

C.9

1.2 Für den Planteil der Änderung werden unter **Festsetzungen durch Planzeichen** folgende neue Planzeichen ergänzt und festgesetzt:

III	Geltungsbereiches der Änderung
GR 310	Baulinie
GRZ 0,59	drei Vollgeschosse als Höchstgrenze
FD	max. zulässige Grundfläche für Hauptbaukörper, z.B. 310 m ²
PD	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,59 ; dieser max. Wert beinhaltet die Anlagen nach § 19 (4) BauVO
DN 10° - 18°	Flachdach
WH 7,00	Pultdach
	zulässige Dachneigung, z.B. 10° - 18°
	max. zulässige Wandhöhe, hier z.B. 7,00 m
	gemäß Schema-Schnitt, (die traufseitigen Wandhöhen sind von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens - EGFFB - bis zum Schnittpunkt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen)
EGFFB 565.20	Schema-Schnitt als Festsetzung Wandhöhe Satteldach M: ohne
	Schema-Schnitt als Festsetzung Wandhöhe Penthouse M: ohne
	Schema-Schnitt als Festsetzung Wandhöhe Flachdach M: ohne
	Bezugshöhe EGFFB, hier z.B. 565.20 üNN
	private Grünfläche

2. Hinweise durch Planzeichen

2.1 Die Planzeichen werden aus dem Ursprungsbauungsplan übernommen:

bestehende Gebäude

- bestehende Flurstücksgrenzen
776/2
bestehende Flurstücksnr., z.B. 776/2
566.07 üNN
Höhenbezug Kanaldeckel 613004
+ 566.07 üNN

2.2 Für den Planteil der Änderung wird unter Hinweise durch Planzeichen folgendes neues Planzeichen aufgenommen:

abzubrechende Gebäude- und Gebäudeteile

3. Für den Geltungsbereich der Änderung werden folgende Ergänzungen als **Festsetzungen durch Text** aufgenommen:

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO durch die im Plan angegebene Größe der Grundfläche der einzelnen baulichen Anlagen und die jeweils zulässige Wandhöhe festgelegt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Gesamt-GRZ von 0,59 festgesetzt. Dieser GRZ-Wert beinhaltet alle baulichen Anlagen, sowie die Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO.

Ebenenhohe Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m ab Außenkante der Fassade in geplasterter oder beplanter Ausführung mit einem Fugenmantel über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zugelassen.

Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,00 m ab Außenkante der Fassade mit einer Länge von max. 1/3 der Länge jeweiligen Fassade über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zugelassen.

Über die maximal zulässige Grundfläche hinaus ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 25 m² für Terrassen und erdgeschossige Anbauten sowie eine zusätzliche Grundfläche von max. 10 m² für von Balkonen überdeckte Flächen außerhalb der Terrassenbereiche zulässig. Eine sich hieraus ergebende Überschreitung der festgesetzten GRZ wird insoweit zugelassen.

Balkone dürfen nicht überdacht werden.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und über die maximal zulässige Grundfläche hinaus ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 4 m² für die Errichtung eines Personen-aufzugs zur barrierefreien Erschließung von Hauptgebäuden zulässig. Eine sich hieraus ergebende Überschreitung der festgesetzten GRZ wird insoweit zugelassen.

Garagen und Nebengebäude:

Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze richtet sich nach den Regelungen der Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Weilheim i.Ob, die Anzahl der herzustellenden Fahrradabstellplätze nach den Regelungen der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatz-satzung) der Stadt Weilheim, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Tiefgaragen müssen außerhalb der Hochbauten und Erschließungsflächen mit einer durchwurzelbaren Erdschicht überdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,80 m betragen.

Dachgestaltung:

Als Dacheindeckung ist auch nicht glänzende Bleiedeckung mit abtragsfreier Schicht in lichtgrauem Farbton zulässig. Bei Bauausführung mit Flachdach sind diese zumindest extensiv zu begrünen. Bei Bauausführung mit Satteldach sind im Dachgeschoss Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite der Zwerchgiebel darf 40 % der jeweiligen traufseitigen Wandlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind unabhängig von ihrer Flächengröße (einzel und in ihrer Gesamtheit) allgemein zugelassen. Garagen und Carports sind auch in Flachdachbauweise mit zumindest extensiver Begrünung zugelassen.

4. Die Festsetzung durch Text unter Nr. 8. Abfallbehälter im ursprünglichen Bebauungsplan wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

Abfallbehälter:
Freistehende Müllboxen sind zulässig.

5. Für den Geltungsbereich der Änderung werden folgende Ergänzungen als **Hinweise durch Text** aufgenommen:

Denkmalschutz:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nähebereich des amtlich festgestellten Bodendenkmals „D-1-8132-0129 Unterlager spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der „Obere Stadt“ von Weilheim i.Ob“ (vgl. beigefügte Karte Bodendenkmal). Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem einstigen Erlaubnisverfahren bei den zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (hier: Landratsamt Weilheim-Schongau) zu beantragen ist.

Wasserrechtliche Situation, Starkregenereignisse und Niederschlagswasser-beseitigung

Das Planungsgebiet liegt teilweise in einem Hochwasser-Risikogebiet (HQ extrem). 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: Hochwasserbrief 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 Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse 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. 16 BayWG, § 8 I. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von festgestellten 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 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbödenbildung. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Rigolen etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – 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.

Sollte eine Einleitung / Tiefenleitung von Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal geplant sein, ist zuvor eine Genehmigung der Stadtwerke Weilheim i.Ob KU einzuholen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Misch- und Regenwasserkanäle sowie auch Straßenentwässerung in der Regel für ein 2- bis 5-jähriges Regenereignis ausgelegt sind.

Bei größeren Regenereignissen ist damit zu rechnen, dass überschüssiges Wasser unkontrolliert über den Straßenraum und die angrenzenden Grundstücke abfließt. Ausreichende

Info von Starkregenereignissen können im Bereich der Bebauungsplane Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Überhöhung

gegenüber der wasserführenden Schicht und andere Schutzmaßnahmen für bauliche Anlagen sind von jedem Bauherr 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 -ableitungsleitungen 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.

6. Die vorliegende Änderung ersetzt die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes vom 11.11.2014.

Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich der Änderung durch den beigefügten Planteil ersetzt.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „OBERE STADT III b“ in der jeweils gültigen Fassung.

§ 2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer in diesem Bebauungsplan festgesetzte 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 In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Weilheim i.Ob, den 16.09.2025

Stadt Weilheim i.Ob
Stadtbaamt

Bebauungsplan „Obere Stadt III b“
7. vereinfachte Änderung
Gemarkung Weilheim

Verfahrensvermerke

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 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 / des und der Flächennutzungspläne 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 (Stadtbaamt) 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 20.02.2024 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 02.12.2025 Nr. Ö 121/2025 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 jedermann's Einsicht bereitgehalten.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt und Aushang am 22.12.2025

Weilheim i.Ob, 22.12.2025
Stadtbaamt Weilheim i.Ob
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i.Ob
(Unterschrift)

Weilheim i.Ob, den 08. Dez. 2025
Markus Loth
1. Bürgermeister
Weilheim i.Ob, den 08. Dez. 2025
Markus Loth
1. Bürgermeister
Weilheim i.Ob, den 08. Dez. 2025
Markus Loth
1. Bürgermeister
Weilheim i.Ob, den 08. Dez. 2025
Markus Loth
1. Bürgermeister