

Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie Weilheim-Peißenberg und südlich Badeweg“
1. Änderung

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 (BauNutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie Weilheim-Peißenberg und südlich Badeweg“ wird für das Grundstück FLNr. 986/1, Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert:

1. Festsetzung durch Planzeichen

	Geltungsbereich der Änderung
SO	Sondergebiet (SO): hier: Fläche für Gemeingebrauch – Kinder- und Jugendbetreuung, Vereinsarbeit –
II	Zahl der zugelassenen Vollgeschosse; hier: 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss als Vollgeschoss
	Abgrenzung für unterschiedliche Nutzungen
	Maßangabe in Meter, z.B. 3,00 m

Die beigelegte Planzeichnung ersetzt für den dargestellten Änderungsbereich zu § 1 die bisherige Planzeichnung.
Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Planzeichen des Bebauungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.1994 weiter fort.

2. Festsetzungen durch Text

Der Bebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.1994 wird für den Änderungsbereich wie folgt geändert bzw. ergänzt:

2.1

In Festsetzung C) 1. „Art der baulichen Nutzung“ wird ergänzt:

Im Bereich der Festsetzung SO sind Anlagen für Kinder- und Jugendbetreuung sowie für Vereinsarbeit als Gemeinbedarfsnutzung zugelassen.
Wohnnutzung ist nicht, auch nicht für Betriebs- und Betreuungspersonal, zugelassen.

2.2

Die Festsetzung C) 3. **Bauweise, Baugrenzen** wird wie folgt ergänzt:

3.5 Ganz oder teilweise unterhalb des Geländeneiveaus angeordnete bauliche Anlagen (z.B. Unterkellernungen) sind nicht zugelassen.

2.3

In Festsetzung C) 4. **Gestaltung der baulichen Anlagen** werden die Ziffern 4.2 bis 4.9 aufgehoben.

2.4

a) In Festsetzung C) 5. **Garagen und Nebengebäude** wird die Ziffern 5.2 aufgehoben.

b) Die Festsetzung C) 5. **Garagen und Nebengebäude** erhält in Ziffer 5.4 folgende geänderte Fassung:

5.4 Nebengebäude sind mit einer Grundfläche von max. 50 m² zugelassen und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.“

2.5

Die Festsetzung C) 9. **Grünflächen** wird wie folgt ergänzt:

9.10 Für das Grundstück FLNr. 986/1, Gemarkung Weilheim, ist eine sokollose Einfriedung mit einer Höhe von max. 1,20 m über dem bestehenden Geländeneiveau in einer Ausführung als nicht geschlossene Holzzaun oder rückdrehbarer Maschendraht- oder Stabgitterzaun aus Metall, jeweils mit einem Bodendurchschlag von mind. 10 cm für Tiere, zugelassen.

2.6

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung aufrechterhalten.

§ 2

Der Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie Weilheim-Peißenberg und südlich Badeweg“ wird für seinen gesamten Geltungsbereich wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Festsetzung durch Planzeichen

 Geltungsbereich der Änderung gemäß § 2

2.

In Festsetzung C) 5. **Garagen und Nebengebäude** wird die Festsetzung 5.1 aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

5.1 Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
Ausführung und Zahl der erforderlichen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Garagen und Stellplätzen richtet sich nach der Satzung über Herstellung, Gestaltung und Abkantung von Stellplätzen der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.

3.

Folgender Hinweis durch Text wird ergänzt:

Baumschutz

Zum Schutze des als zu erhaltend festgesetzten Baumbestandes wird auf die Einhaltung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (einschließlich im Stadtbaumamt der Stadt Weilheim i.OB) hingewiesen. Die darin aufgeführten Schutzmaßnahmen sind einzuhalten.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen

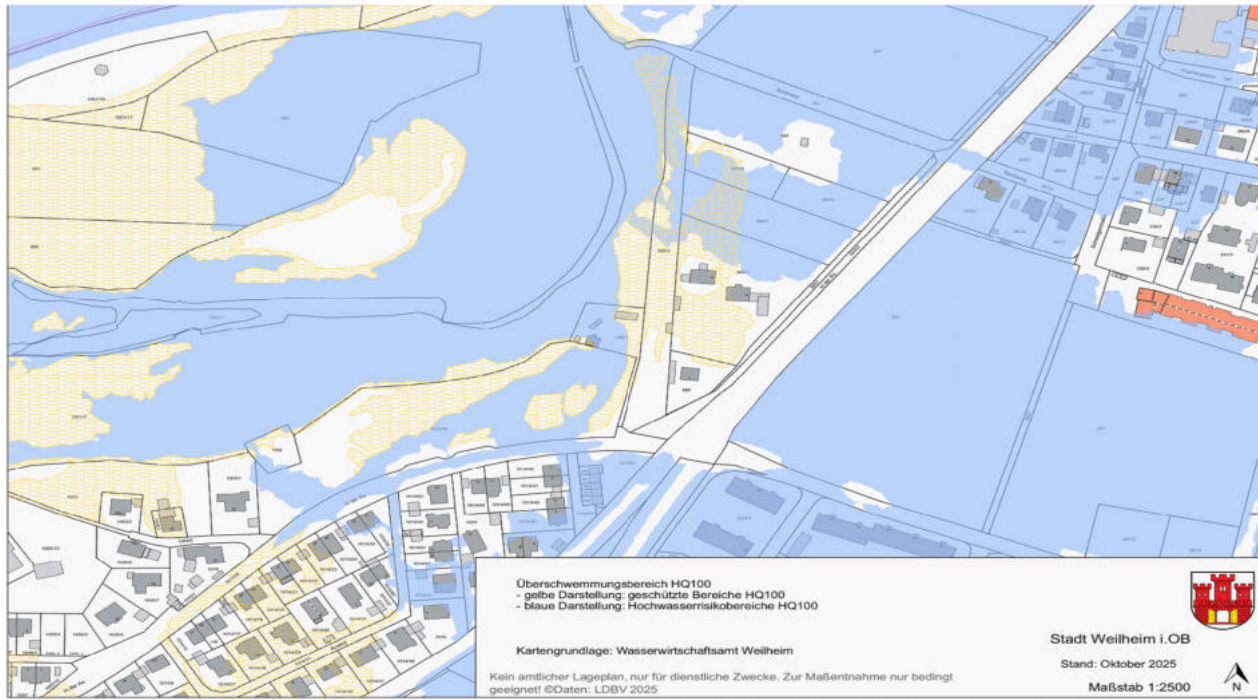
Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzugszeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte. Im Rahmen von ggf. geplanten Umbauten/Anbauten/Ersatzbauten 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 Vorkehrungen/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.

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 (Mitteilungspflicht 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.

Wasserrechtliche Situation, Starkregenereignisse und Niederschlagswasser-beseitigung

Das Planungsgelände liegt größtenteils in einem **ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ100** und in einem **Hochwasser-Risikogebiet** / Hochwassergefahrenbereich HQextrem (vgl. beigelegte Karte auf Grundlage der Daten des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim).



Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist dies gem. § 5 WHG entsprechend eigenverantwortlich von Bauherrenseite zu berücksichtigen.

Eine über die Festsetzungen dieses **Bebauungsplanes** 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: Hochwasserfall des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wasserführendes Oberflächenwasser hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung 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 Bauwassererschließung (Art. 15 BayWG, § 81 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 Kellerschosse dauerhaft verhindert. Überhöhung gegenüber der wasserführenden Schicht und andere Schutzmaßnahmen für bauliche Anlagen sind von jedem Bauherrn in Eigenverantwortung zu planen.

Umfangreiche Informationen zum Thema stellt das Bayerische Landesamt für Umwelt auf der Homepage zur Verfügung (<https://www.lfu.bayern.de>).

Im baurechtlichen, erforderlichen Antragsverfahren sind Entwässerungspläne mit allen Abwasserleitungen einschließlich Regenwassersammel- und -ableitungseinrichtungen vorzulegen. Ein Abkanten 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. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke abfließt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Gesamtentwässerungsplan vorzulegen.

4.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung aufrechterhalten.

§ 3 Inkrafttreten

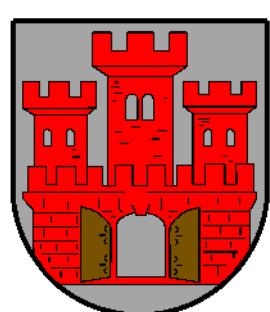
Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB: 23.09.2025
geändert: 22.01.2026

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbaumamt

Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie
Weilheim Peißenberg und südlich Badeweg“
1. vereinfachte Änderung

Gemarkung Weilheim



Weilheim i.OB

Stadtbaumamt Weilheim: 23.09.2025
geändert: 22.01.2026