

**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 Fl.Nr. 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 beigegefügte 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. Unterkellerungen) 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 m<sup>2</sup> 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 Fl.Nr. 986/1, Gemarkung Weilheim, ist eine sockellose Einfriedung mit einer Höhe von max. 1,20 m über dem bestehenden Geländeneiveau in einer Ausführung als nicht geschlossener Holzzaun oder blickdurchlässiger Maschendraht- oder Stabgitterzaun aus Metall, jeweils mit einem Bodendurchschlupf 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 Stellplätze richtet sich nach der Satzung über Herstellung, Gestaltung und Ablösung 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“** (einsehbar im Stadtbauamt der Stadt Weilheim i.OB) hingewiesen. Die darin aufgezeigten Schutzmaßnahmen sind einzuhalten.

**Artenschutzrechtliche Bestimmungen**

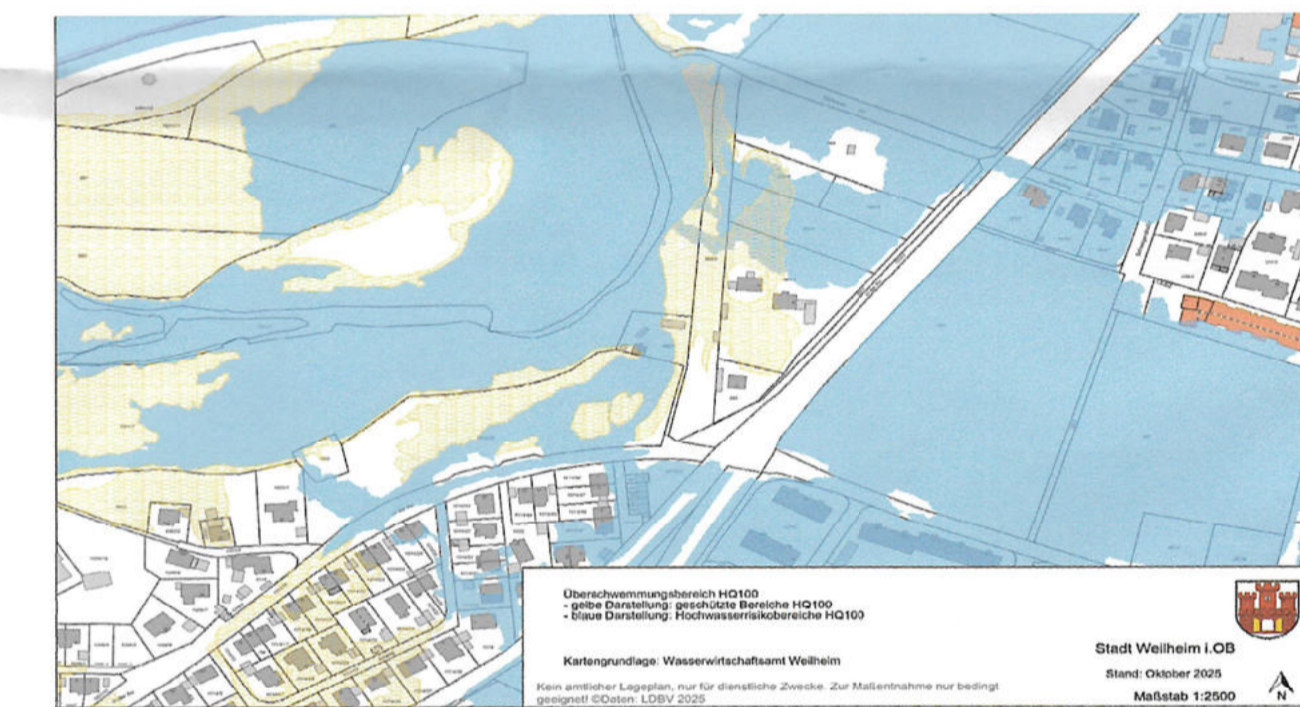
Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte. Im Rahmen von ggf. geplanten Umbauten/Anbauten/Ersatzbauten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

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



Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist dies gem. § 5 WHG entsprechend eigenverantwortlich von Bauherrnseite 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: 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 Elementarschadensversicherung 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 Wassererhaltung (Art. 15 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen. Weiter können Infolge von Starkregeneignissen 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 zum Thema 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. 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  
Stadtbauamt

**Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie Weilheim-Peißenberg und südlich Badeweg“**  
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 (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 23.09.2025 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes wird 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 14.04.2026, Nr. 057/2026 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 (digital unter [www.weilheim.de](http://www.weilheim.de)) am 05. Mai 2026

Weilheim i.OB, 05. Mai 2026  
Stadtbauamt Weilheim

(Unterschrift)

Weilheim i.OB, den 22. April 2026

Markus Lohr  
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 22. April 2026

Markus Lohr  
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 22. April 2026

Markus Lohr  
1. Bürgermeister

