

29. vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
„In der Au“  
Gemarkung Weilheim i.OB

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

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan „In der Au“ wird für die Grundstücke Fl.Nm. 1009, 1014 und 1014/55-Teilfläche, Gemarkung Weilheim, zur Ausweisung von zusätzlichem Baurecht und Neuordnung der Erschließungssituation wie folgt geändert:

1. Festsetzung durch Planzeichen

	Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung
	angedachte Grenzen
	Baugrenze
II	Zahl der zugelassenen Vollgeschosse; hier: 2 Vollgeschosse mit Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss
GO	Grundrissorientierung
	Flächen für Garagen / Carports
	Flächen für offene Stellplätze
3.0 	Maßzahl in Metern, z. B. 3,0 m
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	private Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche
	Bäume und Sträucher - zu pflanzen (Standortvorschlag)

Der bisherige Planteil wird für den Änderungs- und Erweiterungsbereich durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

2. Festsetzungen durch Text

2.1 Bauweise und Grundfläche

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Wohngebäude in Form einer Einzel- oder Doppelhausbebauung zugelassen.  
Je Wohngebäude wird eine Grundfläche von mindestens 50 m² festgesetzt.  
Bei Bebauung in Form eines Doppelhauses zählt jede Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude.

2.2 Immissionsschutz

Soweit innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Grundrissorientierung (GO) für Wohngebäude festgesetzt ist, dürfen schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) nur so errichtet werden, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Osten und/oder Westen besitzen.  
Alternativ können die vorgenannten Räume auch an einer anderen Gebäudeseite errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines (kalten) Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.

2.3 Garagen, Carports und offene Stellplätze

Private Garagen und Carports sind nur in den durch Planzeichen festgesetzten Bereichen der Baugrundstücke oder innerhalb der Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.  
Offene Kfz-Stellplätze sind bevorzugt in den durch Planzeichen festgesetzten Bereichen sowie nachrangig ausnahmsweise in den straßenzugewandten Bereichen der Baugrundstücke zugelassen. Sie sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.

2.4 Grünordnung

Auf den Baugrundstücken ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstgehölz zu pflanzen und zu erhalten.  
Öffentliche Grünflächen sind mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen.

2.5

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes „In der Au“ in der jeweils gültigen Fassung aufrechterhalten.

3. Ausgleichsmaßnahmen und Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleich für den Verlust eines entfallenden Bewuchses mit Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von rund 2.500 m² und waldbrechtlicher Ausgleich:  
Entwicklung von entsprechend nach forstökologischen Kriterien umzubauenden Teilen der Waldflächen im Bereich der städtischen Grundstücke Fl.Nm. 2073, 2074, 2075 und 2076, Gemarkung Weilheim, (Bereich 21d, am Gögerl) sowie im Bereich des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 2301, Gemarkung Eberling (Bereich 23d).

Gesamtfläche:	
Bereich 21d	30.010 m²; daraus erforderliche Teilfläche 1.500 m²
Bereich 23d	10.990 m²; daraus erforderliche Teilfläche 1.000 m²

Auf die beigelegten Erhebungsbögen für Ausgleichsmaßnahmen 21d und 23d (Anlagen 1 und 2) wird hingewiesen.

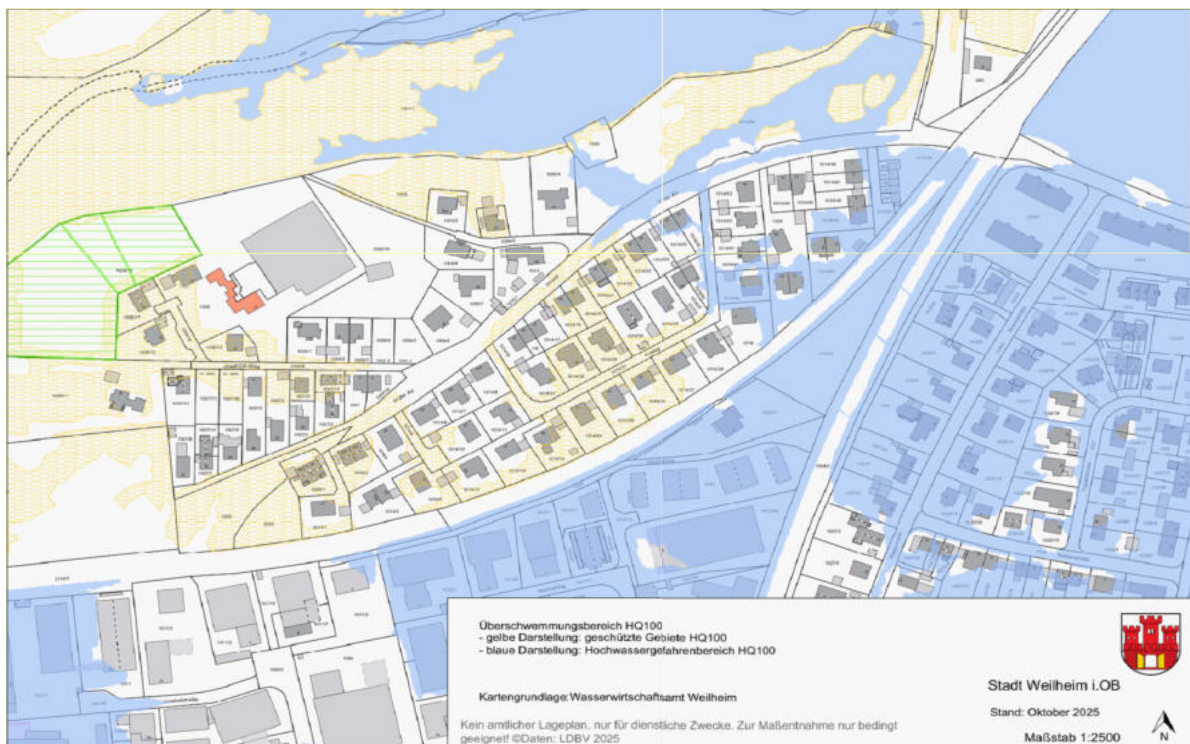
§ 2

Der Bebauungsplan „In der Au“ wird für seinen gesamten Geltungsbereich um folgende Hinweise ergänzt:

Hinweise:

Hochwassersituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in weiten Teilen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. in einem Hochwassergefahrenbereich HQ100 (vgl. beigelegte Karte). Auf Hochwasser angepasste Bauweise ist zu achten.



Niederschlagswasser

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Es wird angestrebt, dass Niederschlagswasser von befestigten 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 NWF-reiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Riegeln etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWF-reiV).  
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung- NWF-reiV - 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.  
Eine Ableitung von anfallendem Niederschlags- und Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen und benachbarte Grundstücke ist nicht zugelassen.

Altlasten

Sowohl 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 (Mittelungspflicht 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.

Bauvorhaben in der Nähe von Bahnanlagen

Für die Bebauung von Grundstücken, die an Flächen der Deutsche Bahn AG grenzen, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und Funktionstüchtigkeit von Bahnanlagen und Bahnstromanlagen mit weitergehenden Vorgaben durch die Deutsche Bahn AG zu rechnen. Gleiches gilt in Bezug auf die Nutzung und Bepflanzung solcher Grundstücke.

§ 3 Inkrafttreten

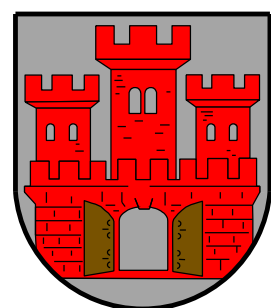
Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, den 18.11.2025

Stadtbauamt Weilheim

Bebauungsplan „In der Au“  
29. vereinfachte Änderung

Gemarkung Weilheim



Weilheim i.OB



Stadtbauamt Weilheim, 18.11.2025