Einfacher Bebauungsplan für das Gebiet
„Östlich des Franziskusweg"

Gemarkung Weilheim

Präambel:
Die Stadt Weilheim i.OB erlässt auf Grund von § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen einfachen Bebauungsplan für das Gebiet „**Östlich des Franziskusweg**" als Satzung.
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Umweltprüfung erfolgt daher nicht.
Grundsätzlich gilt, dass bestehende Anlagen von diesen Festsetzungen ausgenommen sind, soweit sie nicht in baurechtlich genehmigungspflichtiger Art verändert werden (Bestandschutz).

A. Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des Geltungsbereiches
	Baugrenze
WA	Art der baulichen Nutzung; hier Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
II	Zahl der max. zugelassenen Vollgeschosse; hier max. 2 Vollgeschosse
Ok 558,81	Höhenbezugspunkt: öff. Kanalschacht z.B. Ok 558,81 m ü.NN
5	Maßzahl in Meter; z.B. 5,0 m

Die beigefügte Planzeichnung ist Bestandteils dieses Bebauungsplanes.

B. Festsetzungen durch Text

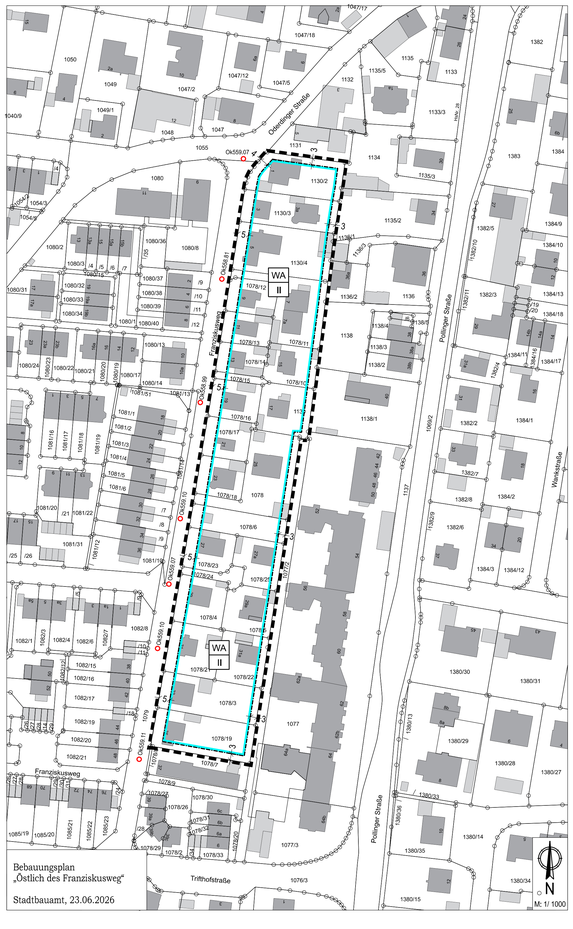
1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als **WA** - allgemeines Wohngebiet - nach § 4 BauNVO festgesetzt (§ 1 Abs. 3 BauNVO).

1.2 Die Nutzungsart „nichtstörender Handwerksbetrieb" gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird nicht – auch nicht ausnahmsweise - zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind nicht zugelassen (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.4 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.



2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die nachfolgend angegebene max. zulässige Grundfläche (GR), durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO).

2.2 GR Grundfläche mind. 50 m² und max. 150 m² (§ 16, 19 BauNVO)
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen bauplanungsrechtlich zulässige Wohngebäude mindestens eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,20 aufweisen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

2.3 Überschreitungen der GR für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.

Über das festgesetzte Maß der zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude von maximal z.B. 150 m² hinaus sind eingeschossige Anbauten wie überdachte Pergolen oder Wintergärten in Holz/Glas- oder Metall/Glas-Konstruktion (WH traufseitig max. 2,50 m) bis zu einer maximalen Grundfläche von **15** m² und einer Tiefe von 3,50 m zulässig. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2.4 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für Flächen von Balkonen und Terrassen ist bis zu 20 % der festgesetzten Grundfläche zulässig. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16, 20 BauNVO)

II II, Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze; WH max. 6,50 m; Dachneigung max. 35°

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses im Eingangsbereich (OKFFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer an der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut.
Bei flach geneigten Dächern oder Flachdächern wird die Wandhöhe bis Oberkante Attika gemessen.

2.6 Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Wohngebäude nur in Form einer Einzel- oder Doppelhausbebauung zugelassen. Hausgruppen werden nicht zugelassen.

Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude:

Einzelhaus: max. 3 WE
Doppelhaus: max. 1 WE je Doppelhaushälfte

Sollten auf einem Grundstück mehrere Wohngebäude entstehen, wird aus städtebaulichen Gründen die Gesamtzahl der Wohnungen aller Gebäude auf dem Grundstück auf maximal **6** festgelegt.

3. Bauweise

Im Baugebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO).

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

4.1 überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baugrenzen bestimmt. (§ 23 Abs. 2 oder 3 BauNVO)

4.2 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.3 Grenzanbau
Werden Gebäude an der Grundstücksgrenze oder geplanten Grundstücksgrenze aneinandergebaut, so sind sie mit gleicher Wandhöhe, Dachneigung und gleichem Deckungsmaterial sowie profil- und höhengleich auszuführen.

4.4 Für den Bau von Wintergärten, überdachten Pergolen oder überdachten Freisitzen bei Doppelhäusern wird abweichende Bauweise festgesetzt. Der nach Art. 6 BayBO geforderte seitliche Grenzabstand kann entfallen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

5. Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude sind senkrecht oder parallel zu der zum Grundstück gehörenden Straßengrenze oder Wegegrenze herzustellen.

6. Höhenlage baulicher Anlagen

558,81 Höhenkote in Metern über Normal Null; z.B. 558,81 m ü.NN

Bei Neubauten muss aus Gründen des Hochwasserschutzes die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFB EG) mind. 30 cm; max. jedoch 50 cm über den festgesetzten Höhenkoten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Hierbei ist diejenige festgesetzte Höhenkote der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche maßgeblich, die die kürzeste Entfernung aufweist, ausgehend vom Gebäudemittelpunkt des Hauptbaukörpers.

7. Baugestaltung

7.1 Als Grundform für Hauptgebäude sind Rechtecke oder Quadrate möglich. Bei Baukörpern mit einer längeren Seite (rechteckige Baukörper) hat die längere Seite an der Traufseite zu liegen.

7.2 Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Zierputzarten und Glasbausteine, Tropenhölzer, toxische Schwermetalle (z.B. Blei, Cadmium) sowie (H)FCKW/CKW - und HBCD - haltige Dämmstoffe sind unzulässig.

8. Dachgestaltung

Dachform/Dachneigung/Dacheindeckung

8.1 Satteldächer bei Hauptgebäuden; Dachneigung: bei II; WH 6,50 m = max. 35°

8.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Nebengebäuden sind vollständig mindestens extensiv, zu begrünen.

8.3 Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der Dachfläche entspricht (**Photovoltaikmindestfläche**). Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Photovoltaikmindestfläche entspricht.

8.4 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind nur auf Dächern, an Balkonen oder senkrecht an Außenwänden zugelassen. Eine Aufständerung am Dach ist nicht zugelassen.
Sog. „Stecker-PV-Anlagen" an Balkonen sind über die gesamte Breite des Balkons senkrecht bzw. bis max. 10° ausgestellt zum Balkon zulässig.

8.5 Garagen / Nebengebäude Satteldach max. 30 °
Pultdach max. 10 °
Flachdach mit Dachbegrünung

8.6 Die Dacheindeckung der Hauptbaukörper hat in den Tönen „natur- oder dunkelrot, dunkelbraun oder grau bis anthrazit" zu erfolgen, soweit nicht andere Festsetzungen (z.B. Dachbegrünung siehe 8.2) gelten. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig.

Dachaufbauten

8.7 Dachgauben / Dachaufbauten sind nur zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung von min. 30° als Satteldach- oder Schleppgauben.
Außenbreite der Einzelgaube: max. 2,00 m
Ansichtsfläche der Einzelgaube: max. 2,0 m²

8.8 Die Gesamtbreite der Gauben oder/und Dachaufbauten darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge (ohne Dachüberstand) nicht überschreiten.

8.9 Die Firstlinie von Satteldachgauben und Dachaufbauten oder der Dachansatz von Schleppgauben muss mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

8.10 Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone und Dacheinschnitte sind unzulässig.

8.11 Zwerchhäuser (Wiederkehren) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Länge max. 1/3 der Trauflänge des Hauptgebäudes, mind. jedoch 3,0 m. Die Tiefe muss mind. 0,50 m betragen. Der Abstand zu den Gebäudeenden muss mind. 2,0 m betragen. Die Firstlinie muss mind. 0,50 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Die Wandhöhe des Hauptgebäudes darf mit einem Zwerchhaus / Wiederkehre um max. 1,0 m überschritten werden.

8.12 Bei zusammengebauten Gebäuden ist ein Zwerchhaus (Wiederkehre) nur als gemeinsame Lösung an der Grundstücksgrenze mit einer Gesamtbreite von max. 8,0 m zulässig. Die Dachneigung muss derjenigen des Hauptdaches entsprechen, die Firstlinie muss mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

9. Garagen und Stellplätze; Fahrradabstellplätze

9.1 Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung, soweit sich aus den weiteren Festsetzungen nichts anderes ergibt.

Garagen oder Carport dürfen, soweit festgesetzt, nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen oder Baugrenzen errichtet werden und haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten (Stauraum).
Offene Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

9.2 Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.
Sie dürfen die im Bebauungsplan festgelegte Grundfläche überschreiten und außerhalb der Bauräume liegen. Eine Überdachung ist zulässig.

9.3 Tiefgaragen sind innerhalb der Bauräume und somit mit mindestens 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
Die Tiefgaragenzu- und –abfahrt ist schallabsorbierend einzuhausen. Das Tor ist in der unteren Ebene anzuordnen. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

9.4 Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche: Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Erdaufschüttungen über der Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:
- Rasen / niedrige Bepflanzung: 80 cm,
- hochwachsende Sträucher: 100 cm,
- Bäume: 100 cm

10. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind je Grundstück nur 1 x im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gartengeräthäuser mit einer max. Grundfläche von 10 m² und mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,75 m ab OK Gelände zulässig.

11. Einfriedungen

11.1 Zur Einfriedung von Grundstücken ist nur die Verwendung von Draht- oder Stabgitterzäunen oder Holzzäunen mit einer Höhe von max. 1,20 m und mind. 0,10 m Bodenfreiheit zulässig. Zaunsockel sind nicht gestattet.

11.2 Mauern oder Gabionenwände und Sichtschutzwände jeglichen Materials sind nicht zugelassen.

12. Grünordnung

12.1 Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind wasserdurchlässig gemäß Empfehlung BSt MI / BSt MELF Mabl. Nr. 10/1985 auszubilden.
Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzlistenvorschlag zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Bestehende Bäume werden hierbei angerechnet. Ausfallende Bäume sind spätestens in der drauf folgenden Pflanzperiode (Anfang März bis Ende April bzw. Ende September bis Anfang Dezember) zu ersetzen.

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie von Ziergehölzen wird von diesen Festsetzungen nicht beschränkt.

Pflanzlistenvorschlag für standortheimische und klimaverträgliche Bäume:

Französischer Ahorn	Acer monspessulanum	Höhe 5 – 8 m; Breite 4 – 7 m
Eisenholzbaum	Parrotia persica	Höhe 6 – 10 m; Breite 6 – 10 m
Dreizahn Ahorn	Acer buergerianum	Höhe 8 – 10 m; Breite 4 – 6 m
Mannaesche	Fraxinus ornus	Höhe 8 – 10 m; Breite 4 – 8m
Ulme	Ulmus Lobel	Höhe 12 – 15 m; Breite 4 – 5 m
Ungarische Eiche	Quercus frainetto	Höhe 15 – 20 m; Breite 8 – 10 m
Platane	Platanus x acerifolia	Höhe 20 – 30 m; Breite 10 – 15 m

Qualitätsstandard: 3xv, Stammumfang 18-20

Dabei ist stets zu beachten, dass die zu pflanzenden Bäume einen ausreichend großen durchwurzelbaren Bodenbereich haben, der möglichst frei von Sparten oder Leitungen sein soll. Auf eine gute Belüftung und Bewässerung des Wurzelbereiches (größtmögliche Baumscheibe) ist dabei zu achten.

12.2 Die Herstellung und Gestaltung zusammenhängender Flächen des Baugrundstücks in Form von Kies-, Geröll-, Splitt- oder Schotterflächen (sog. Schottergärten) sind nicht zugelassen.
Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige Zuwegungen und Kfz-Stellplätze.

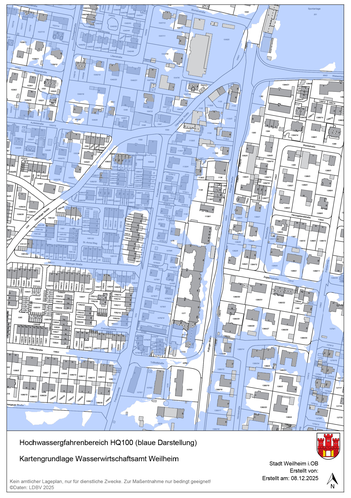
12.3 **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt, wer einer in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
Die Ordnungswidrigkeit kann für jeden Verstoß mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

13. Hochwasserschutz / Starkregen

13.1 Aus Gründen der Hochwasservorsorge sind in Gärten und gärtnerisch angelegten Flächen Abflussmulden oder Rigolen anzulegen und freizuhalten.
Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

13.2 Bei offener Bauweise ist auf den Dachflächen gesammeltes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Im Zuge eines mit dem Bauantrag vorzulegenden Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts ist auch die Möglichkeit von abgedeckten Regenwassersammelbehältern zur Grauwassernutzung (z.B. Zisterne) zu überprüfen und deren Errichtung und Nutzung empfohlen.

13.3 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückstauklappen. Keller sind als wasserdichte Wanne zu erstellen.



Hochwassergefahrenbereich HQ100 (blaue Darstellung)

Kartengrundlage Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Stadt Weilheim i.OB
Erstellt von:
Erstellt am: 08.12.2025

Kein amtlicher Lageplan, nur für darstellte Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
©Daten: LDBV 2025

14. Bodenschutz

14.1 Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

14.2 Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für sonstige unbefestigte Flächen soweit als möglich.

15. Insektenschutz / Beleuchtung

15.1 Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freiflächen nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,5 m, nach unten gerichtetem blendfreiem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

15.2 Für Photovoltaikanlagen sind nur Module zugelassen, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

C. Hinweise zum Bebauungsplan

1. Nachhaltiges Bauen

1.1 Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens:
- Eine ökologische Bauweise, z.B. in Massivholz-, Holzständer- bzw. Tafelbauweise mit einer ausgeglichenen CO2-Bilanz, ist zu bevorzugen
- Verwendung von Baustoffen, deren Rohstoffgewinnung/Nutzung umweltverträglich ist und die einfach entsorgt werden können, idealerweise biologisch abbaubar sind und nach Möglichkeit ohne großen Energie- und Transportaufwand hergestellt wurden (Beschaffung regionaler Baustoffe)
- Einsatz von Recycling-Produkten (z.B. Recyclingbeton) und Wiederverwertung alter Baustoffe
- Nachhaltige Entwässerungstechnik, evtl. durch Trennung von Trink- und Brauchwasser, dass zum Waschen oder Blumengießen verwendet wird (z.B. Zisternen)
- kompakte und energetische Bauweise mit erhöhtem Wärmeschutz
- passive Nutzung der Solarenergie
- Solarthermie und Photovoltaik
- sommerlicher Wärmeschutz
- Lüftungskonzept
Auf die entsprechenden spezialgesetzlichen Vorschriften dazu wird hingewiesen.

1.2 Elektromobilität
Es wird empfohlen, zumindest bei Neubauvorhaben und wesentlichen Änderungen von Bestandsgebäuden einen privaten Ladepunkt oder Schnellladepunkt für elektrisch betriebene Kfz, idealer Weise in Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage, einzurichten oder zumindest vorzurüsten. Auf die Verpflichtungen der Grundstückseigentümer und Bauherren nach dem „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" (GEIG) zur Vorhaltung von Ladeinfrastruktur wird hingewiesen.

1.3 Die Festlegungen der „Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau" sind zu beachten.

1.4 Das Plangebiet befindet sich in Schneelastzone II.

1.5 Kabelverteilerschränke sollen vorderfrontbündig zur Gehweghinterkante aufgestellt werden.

1.6 Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) wird bei den Gehölzpflanzungen hingewiesen.

1.7 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

1.8 Auf die Bekanntmachungen des BSt MI vom 22.06.1976, betreffend „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen", Mabl. Nr. 21 vom 22.07.1976 wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere für die Bepflanzung von Spielplätzen.

1.9 Die DIN 18920 – Baumschutz auf Baustellen – ist für alle Baumaßnahmen in der Nähe bestehender und insbesondere zu erhaltender Bäume einzuhalten.

2. 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.

3. Landwirtschaft / Forstwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

4. 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.

5. Lage in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 / HQextrem
Auf die Lage des Plangebiets in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ 100 / HQextrem wird hingewiesen (siehe Übersichtsplan HQ100).
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.

6. 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 Kellergeschosse (auch Tiefgaragen) dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 30 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Senken, die bei Starkregen überflutet werden können, sind von Bebauung freizuhalten.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

7. 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.

8. Niederschlagswasserbeseitigung
Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen oder den versiegelten Grundstücksflächen soll anstelle von einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte vorrangig möglichst breitflächig und oberflächennah versickert werden.
Hierzu wird auf die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) hingewiesen.

Zur Gartenbewässerung sollte Regenwasser verwendet werden, soweit dies mit dem Versickerungskonzept vereinbar ist.

9. Denkmalschutz
Nach den Bestimmungen des Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Aufgrabungen im Bereich von Bekannten oder vermuteten Bodendenkmälern bzw. in der Nähe von bekannten oder vermuteten Bodendenkmälern erlaubnispflichtig. Die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG sind zu beachten.

10. Barrierefreies Bauen
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum barrierefreien Bauen des Art. 48 der BayBO und der DIN 18040-2 und 18040-3 wird hingewiesen. Diese Bestimmungen sind bei Um-, Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.

Weilheim i.OB, den 23.06.2026
geändert:

Stadtbauamt Weilheim i.OB

Bebauungsplan „Östlich des Franziskusweg"
Gemarkung Weilheim

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB am 22.01.2026 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt. Weilheim i.OB, den _____

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.
_____
Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom ___ Nr. O ___ / 20___ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Weilheim i.OB, den _____
_____
Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan wird samt Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Weilheim i.OB, den _____
_____
Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister

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 und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes 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.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt am _____.
(digital unter www.weilheim.de)

Weilheim i.OB, _____

_____
(Unterschrift)