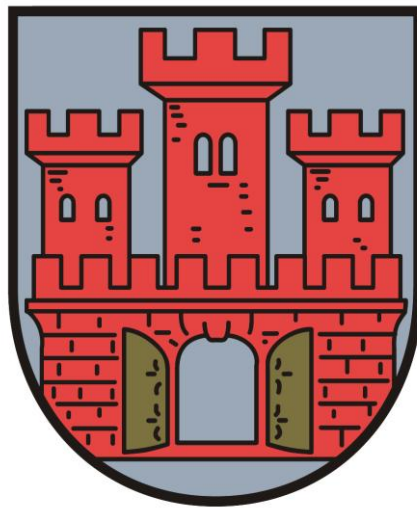


# BEBAUUNGSPLAN NR. 28

„ÖSTLICH DES FRANZISKUSWEG“

## GEMARKUNG WEILHEIM



## STADT WEILHEIM IN OBERBAYERN

### BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT WEILHEIM,  
VORENTWURF 23.06.2026

ENTWURF

GEÄNDERT:

RED. GEÄNDERT:

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A Anlass und Erfordernis der Planung .....</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>B Planungsrechtliche Situation.....</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>C Beschreibung des Planungsgebietes.....</b>                       | <b>5</b>  |
| <b>1. Lage.....</b>                                                   | <b>5</b>  |
| <b>2. Geltungsbereich .....</b>                                       | <b>5</b>  |
| <b>D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung.....</b> | <b>5</b>  |
| <b>1. Städtebauliche Grundlagen .....</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>2. Städtebauliches Konzept.....</b>                                | <b>5</b>  |
| <b>3. Gestaltung und Situierung der Baukörper.....</b>                | <b>6</b>  |
| <b>4. Nutzungsart .....</b>                                           | <b>8</b>  |
| <b>5. Immissionsschutz .....</b>                                      | <b>8</b>  |
| 5.1 Emissionen aus der Landwirtschaft .....                           | 8         |
| 5.2 Sonstige Immissionen .....                                        | 8         |
| 5.3 Hoch und Grundwasser, sowie Bodenverhältnisse .....               | 8         |
| <b>E Erschließung .....</b>                                           | <b>9</b>  |
| <b>1. Verkehr.....</b>                                                | <b>9</b>  |
| <b>2. Versorgung .....</b>                                            | <b>9</b>  |
| 2.1 Energie.....                                                      | 9         |
| 2.2 Wasser .....                                                      | 10        |
| 2.3 Löschwasser .....                                                 | 10        |
| <b>3. Entsorgung .....</b>                                            | <b>10</b> |
| 3.1 Abwasser .....                                                    | 10        |
| 3.2 Abfall .....                                                      | 10        |
| <b>F Ziele der Grünordnung.....</b>                                   | <b>11</b> |
| <b>1. Grünordnung Allgemein .....</b>                                 | <b>11</b> |
| Pflanzgebot .....                                                     | 11        |
| <b>G Empfehlungen und Hinweise .....</b>                              | <b>11</b> |
| <b>1. Nachhaltiges Bauen .....</b>                                    | <b>11</b> |
| <b>2. Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz .....</b>         | <b>11</b> |

## **A Anlass und Erfordernis der Planung**

Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner Sitzung am 22.01.2026 nach intensiver Vorberatung durch den Bauausschuss in seinen Sitzungen am 02.12.2025 und 13.01.2026 beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan gem. §§ 1, 1a, 2 und 13a BauGB für den Bereich „Östlich des Franziskusweg“ aufzustellen, um die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung für eine maßvolle Nachverdichtung und Neuentwicklung des Gebiets zu schaffen. Damit soll für die Grundstückseigentümer die Möglichkeit einer den heutigen Wohnbedürfnissen angemessenen Neu- oder Erweiterungsbebauung ihrer Gebäude und im Hinblick auf zusätzliche Wohneinheiten dem festgestellten Wohnraumbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Um dennoch die kleinteilige Struktur des Baugebiets mit bisher Ein- und Zweifamilienhäusern zu erhalten, wurde die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. je Grundstück auf maximal 3 bzw. 6 Wohneinheiten festgelegt.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB, sodass das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt wird. Das Verfahren wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, da es sich um bereits bebaute und gärtnerisch genutzte Grundstücke im Stadtgebiet handelt.

Zur Sicherung der Planungshoheit wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Aufgrund der stadträumlichen Lage und der bisherigen Nutzung wird das Gebiet gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dabei werden jedoch Nutzungen, wie nicht störende Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen ausgeschlossen.

Mögliche Neubau- oder Erweiterungsmaßnahmen fallen nicht unter den Grundsatzbeschluss für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Weilheim (SoBoN – Modell Weilheim), da mögliche Erweiterungen einen Wert von 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen nicht erreichen.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung und Verfestigung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Umsetzung von Flächen sparenden, trotzdem dichteren Siedlungsformen und geringer Versiegelung für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden unter Festlegung von maximalen Wohneinheiten
- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung der Anforderungen an Hochwasserschutz und Starkregen
- flächensparende und beruhigte Quartierserschließung über das bestehende Wegenetz

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft

## **B Planungsrechtliche Situation**

### Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim wurde am 27.3.2019 rechtskräftig. Die Fläche des Geltungsbereichs ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim aus dem Jahr 2019

### Vorliegende Planungen und Untersuchungen

Innerhalb des Umgriffs liegen derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

## **C Beschreibung des Planungsgebietes**

### **1. Lage**

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Raum südlich der historischen Altstadt, in Richtung südlichem Ortsrand und westlich der Pollinger Straße.

Von Westen her wird der Geltungsbereich vom Franziskusweg erschlossen bzw. abgegrenzt. Die an den Geltungsbereich westlich angrenzenden Flurstücke sind mit Ein- und Zweifamilienhäusern als Bestandsbebauung bebaut, die in der Regel von großzügigen Gärten begleitet

werden. Östlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 114 „Pollinger Straße / Trifthofstraße“ an, der auf Grund der Lage an einer Haupteerschließungsstraße (Pollinger Straße) eine höhere Geschossigkeit und Baudichte vorsieht.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 11.400 m<sup>2</sup>.

Vom Geltungsbereich sind die im beiliegenden Lageplan des Stadtbauamtes vom 15.12.2025 schwarz umrandet dargestellten Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke Fl.Nr. 1130, 1130/2, 1130/3, 1130/4, 1078, 1078/3, 1078/4, 1078/5, 1078/6, 1078/10, 1078/11, 1078/12, 1078/13, 1078/14, 1078/15, 1078/16, 1078/17, 1078/18, 1078/19, 1078/21, 1078/22, 1078/23, 1078/24, 1078/25 und 1079-Teilfläche, Gemarkung Weilheim i.OB, erfasst.

## **D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung**

### **1. Städtebauliche Grundlagen**

Es handelt sich bei dem geplanten Baugebiet um gewachsene Strukturen eines noch eher mit großzügigen Grundstücken bebauten Wohngebiets im Süden von Weilheim.

Erschlossen ist das Gebiet stadtauswärts über die Oderdinger Straße und den Franziskusweg bzw. stadteinwärts über die Trifthofstraße und den Franziskusweg.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Ziel der Planung ist es, die grundlegende Struktur des Gebiets mit Baukörpern in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern – auch in Form von Doppelhäusern - zu erhalten und dennoch in verträglichem Maß Erweiterungen und Nachverdichtungen zu ermöglichen.

Das Gebiet ist durch die umliegenden Straßen voll erschlossen - Straßenneubauten oder auch nur Ausbauten sind demzufolge nicht nötig.

### **3. Gestaltung und Situierung der Baukörper**

Die Baukörper sollen sich jeweils meist senkrecht zu dem sie erschließenden Franziskusweg orientieren. Teilweise sind Nachverdichtungen durch separate Gebäude in den Gärten möglich. Im Übrigen können bestehende Gebäude entsprechend erweitert oder ersetzt werden.

Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Konzeption werden überbaubare Flächen definiert, die durch Baugrenzen und eine maximal überbaubare Grundfläche begrenzt werden.

Die Gebäudestruktur der Planung impliziert eine offene Bauweise.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

### Festsetzungen zur Bebauung, Situierung und Abstandsflächen

Die Lage, Dimensionierung und Proportion von Baukörpern, grünen Freiräumen, wird aus der bisherigen Struktur abgeleitet und fortentwickelt.

Es werden umlaufende Baugrenzen festgesetzt, die den gewünschten städtebaulichen Abstand der Gebäude zu den Straßen und Nachbargrundstücken sowie aus Gründen der Hochwassersicherheit vorgeben. Die übrigen städtebaulich wirksamen Parameter werden durch eine Grundfläche als Mindest- und Höchstmaß, ein Mindestmaß für die Geschossfläche (GFZ), sowie die Zahl der Vollgeschosse, der Wohneinheiten und Wandhöhen definiert.

Die Abstandsflächen nach BayBO Art.6 sind einzuhalten.

Ausreichende Belichtung, Belüftung und baulicher Brandschutz sind im Zuge der Genehmigungsverfahren zu den einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

### Festsetzungen zur Gestaltung

Entsprechend den Bestandsgebäuden werden für die Hauptgebäude Satteldächer festgeschrieben. Bei Haustyp zwei Vollgeschossen (II) darf die Dachneigung max. 35° betragen. Untergeordnete Bauteile können auch als Flachdach oder Pultdach mit max. 10 ° ausgebildet werden. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen. Der Aufbau muss mindestens den Standards einer extensiven Dachbegrünung bzw. den jeweiligen Festsetzungen entsprechen. Die Bepflanzungen der begrüneten Dächer sind dauerhaft zu erhalten. Eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke entsprechend Vegetationsfestlegung ist nachzuweisen.

Auftretende Niederschläge werden durch diese Dachbegrünung zurückgehalten und in reduzierter Menge und stark zeitverzögert abgegeben. Dies führt einerseits zu einer Entlastung der Kanalisation und andererseits zu kleinklimatischen Verbesserungen, da sich feuchte und begrünte Flächen bei Sonneneinstrahlung geringer erwärmen und durch die Verdunstung aus der Vegetationsschicht (bis zu 2 Liter/Tag je m<sup>2</sup>) der Umgebung Wärme entzogen wird.

Begrünte Dachflächen erfüllen Funktionen als Lebensraum, liefern einen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt und bieten Nahrung für Insekten. Als Ausgleich von Grünflächenverlusten fördern sie die Staubfilterung, sie binden jährlich bis zu 10 Gramm Feinstaub pro m<sup>2</sup> und können bis zu 375 Gramm Kohlenstoffdioxid pro m<sup>2</sup> aufnehmen.

Es sind auf 50 % der Dachflächen der Hauptgebäude Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu errichten. Durch die Vorgaben zur Dachausrichtung, die sich aus der Ausrichtung der Baukörper ergibt, und zur Dachneigung sind die grundsätzlichen baulichen Voraussetzungen für die Installation von Solaranlagen geschaffen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur in oder parallel zur Dachfläche zugelassen. Im Bereich von Dachbegrünungen (Flachdächer) aufgeständert, um die Kombination

aus Gründach und solarer Nutzung zu ermöglichen. Hierbei sind seitliche Abstände von mindestens 1 H der Installation zu den Gebäudekanten einzuhalten. Die erforderlichen baulichen und technischen Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie sind auf und in den Gebäuden zu schaffen, wie z. B. Berücksichtigung der Solarmodule bei der Berechnung der Gebäudestatik, Installation von Wechselrichtern, Netzanschlüsse, spätere Speichermöglichkeiten etc.

Solarmodule sind auch senkrecht zur Außenwand der Gebäude oder als sog. Balkonkraftwerke mit einem Winkel von max. 10 Grad zur Balkonbrüstung zulässig

Die Außenwände von Gebäuden sind entsprechend der textlichen Festsetzungen auszuführen. Fassadenbegrünungen sind zulässig und anzustreben.

Die Begrenzung der zulässigen Materialien für Außenwände stellt sicher, dass die charakteristische Umgebung erhalten wird und zugleich hinreichend Spielraum für gestalterische Vielfalt gegeben ist. Aus Gründen des Klimaschutzes werden helle Farbtöne für die Fassaden dringend empfohlen.

Die Festsetzung zur Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Gebäude bzw. der Gebäudeteile als Höhenbezugspunkt (HBP) entspricht einer dem Gelände angepassten Planungshaltung und nimmt Rücksicht auf ein mögliches Hochwasserrisiko oder Risiko bezüglich Starkregenereignissen.

Die Wandhöhe wird als maximal zulässige Höhe, bezogen auf den Höhenbezugspunkt des nächstgelegenen Kanaldeckels (Maximal zulässige Fertigfußboden-Oberkante des Erdgeschosses) festgesetzt. Hierdurch wird die Einhaltung der beabsichtigten Höhenlagen – auch bezogen auf die Bestandsgebäude - sichergestellt.

Die Baugrenzen dürfen nicht überbaut werden, um den angestrebten städtebaulichen Charakter der Bestandssiedlung (Einhaltung der Baufluchten; Abstände zu den Erschließungsstraßen) nicht zu verfälschen.

Garagen und Stellplätze sind nach der Garagen- und Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung sowie Fahrräder nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und haben zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

Tiefgaragen sind möglich. Tiefgaragenzu- und –abfahrten sind schallabsorbierend einzuhäusen. 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.

Um die Freiflächen nicht unnötig einzugrenzen und die Versiegelung der Grundstücke gering zu halten, dem Bedarf der Bewohner aber gerecht zu werden, sind untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO je Grundstück nur 1 x als Gerätehäuser mit einer max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,75 m ab OK Gelände zulässig.

#### **4. Nutzungsart**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der vorhandenen Bebauung, mit Ein- und Zweifamilienhäusern, wird das Gebiet als WA; allgemeines Wohngebiet, nach § 4 BauNVO, festgesetzt.

Zum Erhalt der Wohnstruktur werden Nutzungen als „nichtstörende Handwerksbetriebe“ gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht – auch nicht ausnahmsweise – zugelassen.

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

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

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der gewachsenen Struktur des Plangebiets mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen (II) soll diese Höhenentwicklung auch im Falle von Ersatz- oder Neubauten weiter fortgeführt werden. Dies wird über die entsprechende maximale Wandhöhe bestimmt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet ergibt sich gemäß BauNVO § 16 Abs.2 aus der Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR), sowie der Anzahl der Vollgeschosse. Zudem lässt der Bebauungsplan Überschreitungsmöglichkeiten nach § 16 Abs. 4 und 5 BauNVO zu.

#### **5. Emissionen / Immissionen**

##### **5.1 Emissionen aus der Landwirtschaft**

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Geltungsbereichs sind keine Emissionen seitens landwirtschaftlicher Nutzungen zu erwarten.

##### **5.2 Sonstige Immissionen**

Sonstige Immissionen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

## **6. Hoch und Grundwasser, sowie Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 des Angerbaches oder der östlich fließenden Ammer.

Im Falle eines HQ extrem ist jedoch mit punktuellen Überflutungen zu rechnen. Ebenso bei längeren Starkregenereignissen. Hierbei kann auch das Grundwasser ansteigen und zu Schäden an Kellern führen.

Entsprechende Schutzvorkehrungen haben die Grundstückseigentümer selbst zu treffen.

Die Festsetzungen zu den Erdgeschossfußbodenhöhen geben dazu einen gewissen Schutzbereich vor. Keller sollten daher auch als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Zudem wird der Einbau von Zisternen zur Niederschlagswasserrückhaltung empfohlen.

## **E Erschließung**

### **1. Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßenzüge der Oderdinger Straße, Trifthofstraße und des Franziskusweg erschlossen. Es liegt rund 850 m von der Altstadt entfernt. Die Wegemäßigen Verbindungen dazu sind ausreichend und gut vorhanden. Rad- und fußläufig ist die Altstadt über die Pollinger Straße und Greitherstraße zu erreichen. Der Stadtbus hat um den Planbereich verschiedene Haltestellen, die fußläufig gut erreichbar sind.

Eine Einkaufsmöglichkeit ist an der Kreuzung Oderdinger Straße / Pollinger Straße für den täglichen Bedarf gegeben. Im Übrigen stehen im Stadtgebiet eine Vielzahl von unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein planbedingter verkehrlicher Zuwachs kann im vorhandenen Straßensystem gut abgefangen werden. Die Kapazitäten dazu sind gegeben. Durch die Festlegung der max. zulässigen Wohneinheiten ist der Einwohner- und Verkehrszuwachs kontrollierbar.

Der ruhende Verkehr kann über die Pflicht zur Erstellung notwendiger Garagen, Stellplätze und auch Fahrradabstellplätze auf den eigenen Grundstücken aufgefangen werden.

### **2. Versorgung**

#### **2.1 Energie**

Die Energieversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze. Diese können den planbedingten Mehrbedarf ohne weiteres abdecken.

Die Heizenergieversorgung der einzelnen Anwesen ist in privater Verantwortung. Es sollen Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf den Dächern errichtet werden. Diese können für die Deckung des Eigenstrombedarfs oder zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz verwendet werden.

Darüber hinaus sind für Neubauten die spezialgesetzlichen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) maßgebend und einzuhalten – insbesondere für die Errichtung oder Vorrichtung für E-Ladepunkte.

## **2.2 Wasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Weilheim und kann durch das bestehende Netz gesichert werden.

## **2.3 Löschwasser**

### Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Weilheim gewährleistet.

## **3. Entsorgung**

### **3.1 Abwasser**

Das geplante Gebiet wird – wie im Bestand - im Misch- bzw. Trennsystem erschlossen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist schadlos auf den Grundstücken zu versickern. Hierzu ist spätestens mit dem Bauantrag der Stadt ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vorzulegen.

Häusliches Abwasser ist dem städtischen Kanal zuzuleiten.

### **3.2 Abfall**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die EVA GmbH auf Landkreisebene. Die Müllabfuhr kann über die bestehenden Erschließungsstraßen in das Gebiet ein- und ausfahren. Ein Wenden ist nicht notwendig.

## **F Ziele der Grünordnung**

### **1. Grünordnung Allgemein**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das Baugebiet in den Landschafts- und Stadtraum einzubinden, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Der Fokus liegt auf der Nutzung der privaten Freiflächen als Hausgärten, die die Identität des Quartiers entscheidend prägen.

Neben der gestalterisch positiven Wirkung der Bepflanzung kommt ihr auch eine hohe ökologische Bedeutung zu. Die zu pflanzenden Gehölze schaffen Lebensräume für Tiere, haben eine mildernde Wirkung auf Klimaextreme, speichern CO<sub>2</sub> und tragen zu einem gesunden Lokalklima bei.

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend einschlägiger Richtlinien, sowie einer ganzheitlichen ökologischen Betrachtung (z. B. Grundwasserschutz, Stadtklima) folgend, weit

möglichst auf dem eigenen Flurstück zu verdunsten oder über belebte Oberflächen zu versickern.

## **2. Pflanzgebot**

Soweit nichts anderes festgesetzt ist, sind alle nicht bebauten Flächen in den oben benannten Teilbereichen als baumüberstandene Rasen-, Wiesen- bzw. Wildstaudenflächen auszubilden. Innerhalb der im Plan als private Grünflächen festgesetzten Flächen ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> mindestens ein mittelgroßer, standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Artenliste entspricht im Hinblick auf die angegebenen Baumarten und -sorten, sowie der regionalen Herkunft, den aktuellen und richtungweisenden Anforderungen an Klimaverträglichkeit und Nachhaltigkeit. Bereits vorhandene Bäume werden angerechnet und sind zu erhalten.

Um insbesondere dem Pflanzgebot Nachdruck zu verleihen, wird ein entsprechender Ordnungswidrigkeitstatbestand formuliert.

## **G Empfehlungen und Hinweise**

### **1. Nachhaltiges Bauen**

Empfohlen werden zudem folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens (Beispiele):  
Passive Energiesparsysteme:

- Kompakte Bauweise
- Erhöhter Wärmeschutz
- Passive Nutzung der Solarenergie
- Fenster- und Raumanordnung vorwiegend sonnen orientiert
- Sommerlichen Wärmeschutz beachten

Aktive Energiesparsysteme:

- Verwendung von regenerativen Energien
- Solarthermie und Photovoltaik
- Lüftungskonzept
- Kraft-Wärme-Kopplung für Gebäudeklimatisierung

### **2. Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz**

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem sich die bauliche Entwicklung anhand des Bestandes konzentriert und angepasste Neu- oder Erweiterungsmaßnahmen zugelassen werden. Durch grünordnerische Maßnahmen wird der Lebensraum für Pflanzen und Tiere in den Hausgärten erhalten und weiter entwickelt.

Stadt Weilheim i.OB, den 23.06.2026  
geändert:  
red. geändert:

Tillman Wahlefeld  
Erster Bürgermeister