

**Bebauungsplanes „Trifthofsiedlung I“
1. vereinfachte Änderung
Gemarkung Weilheim**

Begründung

Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 05.09.2025 wurde der Bebauungsplan „Trifthofsiedlung I“ für den Bereich nördlich und Westlich der Rottenbacher Straße“ in der Fassung der Planung vom 15.07.2025 rechtsverbindlich.

In seinen Festsetzungen trifft der Baubauungsplan auf Grund der bis zum 31.12.2025 gültigen Regelung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zur Verfahrensfreiheit von Dachgauben im Wohnungsbau (Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO) und des Art. 81 Abs. 5 BayBO zu örtlichen Bauvorschriften keine baugestalterischen Regelungen für Dachgauben.

Mit der nun seit dem 01.01.2026 gültigen Regelung des Art. 81 Abs. 5 BayBO werden den Kommunen wieder Möglichkeiten zur Aufstellung von baugestalterischen Regelungen für Dachgauben eingeräumt.

In seiner öffentlichen Sitzung am 10.02.2026 befasste sich der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB mit der neuen Rechtslage. Es wurde entschieden, im Bereich des Stadtgebietes der Stadt Weilheim i.OB Regelungen zur Gestaltung von Dachgauben im gebotenen und städtebaulich angezeigten Umfang aufzustellen. Insbesondere sollen Dachgauben grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von mind. 30° zugelassen werden.

Für der Bebauungsplan „Trifthofsiedlung I“ wurde eine Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel beschlossen, wegen der für das Planungsgebiet festgelegten Dachneigung von 28° die Errichtung von Dachgauben nicht zuzulassen.

Die Nichtzulassung von Dachgauben bei einer Dachneigung von weniger als 30° erfolgt aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen. Bei Dachneigungen von weniger als 30° würde die Erstellung von Dachgauben jedweder gestalterischen Form zu einem städtebaulich und ortsgestalterisch unerwünschten Erscheinungsbild im Planungsbereich mit einer gestalterischen Überbetonung der bestehenden ruhigen Dachlandschaft führen.

Dachgeschossausbauten und Aufstockungen bleiben unter Beachtung der weiter geltenden übrigen Regelungen des Bebauungsplanes „Trifthofsiedlung I“ in der Fassung der Planung vom 15.07.2025 möglich.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung umfasst keine durch die Regelungen der Planung berührten schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Die geänderte Regelung im Geltungsbereich ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Möglichkeiten einer moderaten Nachverdichtung im Planungsgebiet bleiben weiterhin erhalten.

Ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht begründet. Durch die Bebauung erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (kein FFH-Gebiet oder Bereiche der Vogelschutzrichtlinie). Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher nach den Vorschriften des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Stadt Weilheim i.OB, 18.02.2026

Markus Loth
1. Bürgermeister