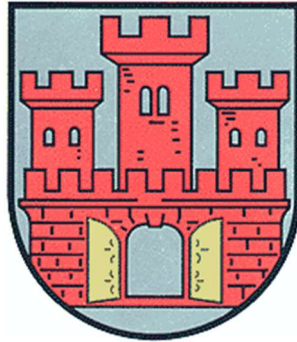


Stadt Weilheim i.OB



Bebauungsplan Pütrichstraße/Angerkapellenstraße

B E G R Ü N D U N G

02.03.2026



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

vogl kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2, 82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74 fax 0881 - 90 100 76



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren.....	4
3.	Beschreibung des Plangebietes / Ausgangslage.....	5
3.1	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	5
3.2	Vorhandene städtebauliche Situation.....	5
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm LEP und Regionalplan Oberland.....	7
4.2	Flächennutzungsplan.....	8
4.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen.....	8
4.4	Schutzgebiete	9
5.	Planungskonzept	10
5.1	Städtebauliches Konzept	10
5.2	Erläuterung der Festsetzungen.....	10
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.3	Bauweise	12
5.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	12
5.2.5	Bauliche Gestaltung.....	13
5.2.6	Erschließung, Stellplätze und Nebenanlagen.....	13
5.2.7	Einfriedungen	15
5.2.8	Freiflächen und Grünordnung	16
5.2.9	Bodenschutz.....	16
5.2.10	Insektenschutz, Beleuchtung, Photovoltaikanlagen.....	16
5.2.11	Vermaßung	16
6.	Erläuterung wichtiger Hinweise.....	17
6.1	Hochwasserschutz / Starkregen	17
6.2	Denkmalschutz	18
7	Städtebauliche Kennwerte.....	19
8	Inkrafttreten	20



andreas doktor
dipl.-ing. (fn), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

vogl kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2, 82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74 fax 0881 - 90 100 76

1. Anlass und Ziel der Planung

Für den Gebäudekomplex des Landratsamtes Weilheim-Schongau an der Pütrichstraße 8, Pütrichstraße 6 und Angerkapellenstraße 2 plant das Landratsamt Weilheim-Schongau eine Erweiterung. Als Grundlage für diesen Bebauungsplan dienen im Vorfeld erstellte Vorstudien, auf deren Basis Gebäude abgebrochen und sukzessive durch Modulbauten ersetzt werden sollen. Durch die Erweiterungsbauten entsteht eine neue Großform, welche zwar in sich gestaffelt ist, jedoch entlang der Pütrichstraße eine Gesamtgebäudelänge von 50m überschreitet. Dies erfordert die Festsetzung einer abweichenden Bauweise.

Für das Areal der Dienstgebäude des Landkreises besteht kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB anhand der umliegenden Bebauung.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Planung, zur Berücksichtigung der Denkmalpflege sowie zur Erfüllung der Stellplatzpflicht ist für das Quartier ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen.



Luftbild / Lage im Stadtgebiet

Bildrechte: Bay. Vermessungsverwaltung (2026)
Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

vogl kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2, 82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74 fax 0881 - 90 100 76



2. Verfahren

Der Bebauungsplan Pütrichstraße/Angerkapellenstraße der Stadt Weilheim i. OB dient der Nachverdichtung und/oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung und wird daher gem. § 13a BauGB als qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung eingestuft.

Nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine umweltprüfungsrelevanten Vorhaben nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 geplant. Die Planung hat aller Voraussicht nach keine Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird ferner davon ausgegangen, dass eine Nachverdichtung bereits rechtlich zulässig wäre. Ausgleichsflächen müssen folglich nicht ausgewiesen werden.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Pütrichstraße/Angerkapellenstraße wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB am 05.06.2025 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt mit Einleitung des Verfahrens.

Dem Architekturbüro Andreas Doktor, Wolfratshausen und dem Landschaftsarchitekturbüro Vogl Kloyer, Weilheim i. OB, wurde die Erstellung des qualifizierten Bebauungsplans übertragen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom _____ wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB. am _____ gefasst.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

vogl kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2, 82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74 fax 0881 - 90 100 76



3. Beschreibung des Plangebietes / Ausgangslage

3.1 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in Weilheim östlich der Pütrichstraße und südlich der Angerkapellenstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ganz bzw. in Teilflächen (TF) die Flurnummern 811/1, 813/2, 823, 825, 826 (TF), 803 (TF), 807 (TF) und 811/2 (TF) der Gemarkung Weilheim.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,50 ha.

3.2 Vorhandene städtebauliche Situation

Auf der Fl.-Nr. 825 befindet sich das Dienstgebäude Pütrichstraße 8 des Landratsamtes Weilheim-Schongau. Das ca. 41m lange und zwischen 13 m und 14m tiefe Hauptgebäude entlang der Pütrichstraße besteht aus 4 Vollgeschossen mit einem Walmdach. An dessen SO-Ecke schließt ein schlankerer, dreigeschossiger Anbau mit einer Länge von ca. 33,5 m an. Dieser Gebäudeteil hat ein flach geneigtes Satteldach. Der insgesamt U-förmige Gebäudekomplex wird auf der Ostseite, hier auf der Fl.-Nr. 813/2, mit einem 38 m langen und 14m tiefen Gebäude geschlossen. Dieser Gebäudeteil beherbergt in seinem Erdgeschoss vorwiegend Fahrzeughallen (ehem. Feuerwehr). Die Traufe des steilen Satteldaches beginnt über dem EG, sodass das erste Dachgeschoss in Verbindung mit den zahlreichen Gauben vermutlich noch als Vollgeschoss zu werten ist. Im Innenhof dieses Gebäudekomplexes und entlang dessen Ostfassade, auf der Fl.-Nr. 811/1, befinden sich die Bestandsstellplätze der Mitarbeiter.

Südlich des Dienstgebäudes auf der Fl.-Nr. 823 (Pütrichstraße 6) befand sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach. Dieses Gebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Im weiteren Verlauf der Pütrichstraße Richtung Süden folgen zwei- und dreigeschossige Geschäftshäuser.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

vogl kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2, 82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74 fax 0881 - 90 100 76



Das Planungsgebiet ist weitgehend eben.

Innerhalb des Umgriffs gibt es keinen nennenswerten Gehölzbestand. Die Außenanlagen sind derzeit nahezu komplett versiegelt.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen auf der Fl.-Nr. 811/1 erfolgt über die Fl.-Nr. 813/4. Die Ausfahrt erfolgt auf die Angerkapellenstraße. Die Parkplätze des Bekleidungsgeschäftes auf der Fl.-Nr. 813 werden ebenfalls über die Fl.-Nr. 813/4 erschlossen. Die Ausfahrt erfolgt über die Fl.-Nr. 811/1. Hier gibt es eine eingetragene Dienstbarkeit.



4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landesentwicklungsprogramm LEP und Regionalplan Oberland

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (kurz: LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen.

- Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.
- Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Das LEP bildet die Grundlage für den Regionalplan Oberland. Sowohl im LEP als auch im Regionalplan Oberland wird die Stadt Weilheim i. OB als Oberzentrum im Regierungsbezirk Oberbayern festgelegt.

Ein wesentlicher Grundsatz des Regionalplans ist die Sicherung und Entwicklung der Oberzentren.

Hierzu heißt es in der Begründung zu den Grundlagen der regionalen Entwicklung: „Oberzentrale Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs umfassen gemäß Begründung zu LEP 2.1.3 beispielsweise Hochschulen und Fachhochschulen, Krankenhäuser der höheren Versorgungsstufen, spezialisierte Sport-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie oberzentrale Rechtspflege- und Verwaltungsinstitutionen.

Das Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs soll in den Oberzentren Garmisch-Partenkirchen und Weilheim i. OB weiter qualifiziert werden.

Die Modernisierung und Erweiterung des Landratsamtes Weilheim stellt einen wesentlichen Eckpfeiler zur Sicherung und Entwicklung des Oberzentrum Weilheim i. OB dar und entspricht den Grundsätzen und Zielen des LEP und des Regionalplans Oberland.

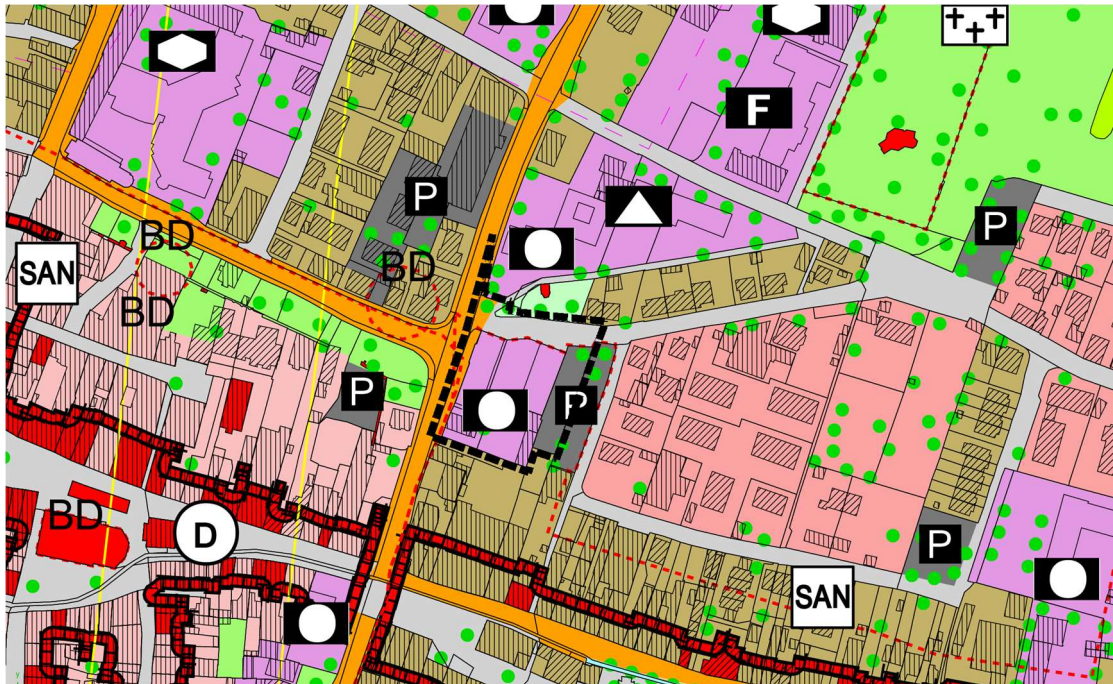


andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

vogl kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2, 82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74 fax 0881 - 90 100 76

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i. OB vom 27.03.2019 stellt im Planungsgebiet vorwiegend Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen, hier insbesondere Straßenverkehrsflächen, Erschließungswege und Park(platz)flächen dar.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim mit Umgriff des BP Pütrichstraße/Angerkapellenstraße

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans Pütrichstraße/Angerkapellenstraße grenzt im Westen der Bebauungsplan Nr. 77.1 „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Altstadt Ia“ mit verschiedenen vereinfachten Änderungen, im Süden der Bebauungsplan Nr. 71 „Obere Stadt II“ in der Fassung vom 04.10.2022 und im Osten der Bebauungsplan 133 „Obere Stadt IIIb“ mit der 8. Vereinfachten Änderung, Stand 05.03.2025 an.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

vogl kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2, 82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74 fax 0881 - 90 100 76



Das gesamte Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich einer Reihe von Satzungen und Verordnungen der Stadt Weilheim i. OB.

Unter anderem gelten folgende Satzungen:

- Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen in der ab 01.08.2025 gültigen Fassung.
- Satzung der Stadt Weilheim i. OB über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Fassung vom 06.10.2025
- Sanierungssatzung (Sanierungsgebiet) „Obere Stadt I“

4.4 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Schutzgebiete.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

vogl kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2, 82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74 fax 0881 - 90 100 76



5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Erweiterung und Modernisierung des Gebäudekomplexes des LRA Weilheim-Schongau an der Pütrichstraße 8 sieht einen begrünten Innenhof vor, um welchen sich drei Erweiterungsbaukörper, bestehend aus flexibel nutzbaren Moduleinheiten, gruppieren.

Es ist geplant, die Baukörper bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten zu realisieren, wobei mit dem südlichen Baukörper auf der Fl.-Nr. 823 begonnen werden soll.

Das Bestandsgebäude Pütrichstraße 8 erhält ein etwas höheres Baurecht, damit bei diesem Bestandsgebäude notwendige Modernisierungsmaßnahmen ermöglicht werden können.

Unter dem östlichen Erweiterungsbau werden, in einem an den begrünten Innenhof anschließenden Tiefhof, die erforderlichen Stellplätze hergestellt.

Die Kfz-Erschließung der Stellplätze im Tiefhof soll wie bisher, gemeinsam mit der Erschließung der Stellplätze des Modehauses, über die Fl.-Nr. 813/4 erfolgen. Die gemeinsame Ausfahrt erfolgt über den Tiefhof auf die Angerkapellenstraße.

Weitere Stellplätze, darunter auch die barrierefreien, stehen entlang der Angerkapellenstraße zur Verfügung. Hierzu wird der bislang versiegelte Straßenraum umgeplant und durch Einzelbäume gegliedert.

5.2 Erläuterung der Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund seiner Besonderheit wird der Umgriff als sonstiges Sondergebiet (SO), gemäß § 11 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden im Einzelnen definiert und umfassen neben der Verwaltungsnutzung, soziale und kulturelle Zwecke, Gastronomie und Wohnen. Dies dient dazu, ergänzende Nutzungen, wie z.B. Räumlichkeiten für Kultureinrichtungen und Vereine, eine Hausmeisterwohnung, ein Café oder eine Mitarbeiterkantine im Landratsamt zu ermöglichen.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

vogl kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2, 82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74 fax 0881 - 90 100 76



5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die angegebene maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen, die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die Wandhöhe der baulichen Anlagen bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nrn. 1,3 und 4 BauNVO).

Im Bebauungsplan wird, durch die mit einer Nutzungsgrenze getrennten Baukörper des Bestandsgebäudes Pütrichstraße 8 einschließlich eines Verbindungstreppenhauses und für die Erweiterungsbauten die maximal zulässige Grundfläche (GR_{1HA}) der Hauptanlagen festgesetzt. Des Weiteren wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptanlagen plus Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO angegeben.

Zudem ist die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe bezogen auf einen Höhenbezugspunkt (OK Gehweg am Zugangsbereich der Erweiterung Süd) festgesetzt.

Grundfläche GR_{1HA}

Die Grundfläche GR_{1HA} bezieht sich auf die Hauptbaukörper.

Die Fläche des Baugrundstücks darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Für die über die GR_{1HA} hinaus versiegelbaren Flächen sind, soweit möglich, Materialien zu verwenden, die teilweise wasserdurchlässig sind.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass im Gegensatz zur Bestandssituation mindestens 20% des Baugrundstücks nicht versiegelt werden.

Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Bestandsbaukörper Pütrichstraße 8 und dem daran anschließenden Verbindungstreppenhaus zur südlichen Erweiterung mit maximal 4 Vollgeschossen und einer maximalen Wandhöhe von 16,0m bei einer Ausführung mit Flachdach festgesetzt. Bei einer Ausführung mit geneigtem Dach sind ebenfalls 4 Vollgeschosse bei einer Wandhöhe von 13,5m zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird ausreichend Spielraum für in Zukunft notwendige Modernisierungsmaßnahmen gegeben und gleichzeitig der städtebauliche Maßstab eingehalten. Das nördlich, jenseits der Angerkapellenstraße liegende Verwaltungsgebäude Pütrichstraße 10 hat ebenfalls 4 Vollgeschosse.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374



In der geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung ist der Begriff Vollgeschoss nicht mehr enthalten. Gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO 2021 gilt die bisherige Definition aus der BayBO 1998 jedoch weiterhin. Demzufolge sind Vollgeschosse diejenigen Geschoße im Haus oder Gebäude, die einerseits vom Keller her vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche des umgebenden Grundstücks liegen und die andererseits über zumindest zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Maßgeblich für die Höhe ist die Geschosshöhe von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante (OK) der Dachhaut.

Die Wandhöhen werden entsprechend der Anzahl der Vollgeschosse ab Oberkante Gehweg Pütrichstraße 6 mit einem Höhenbezugspunkt (HBP) als Höchstmaß festgesetzt.

Sie ermöglichen ausreichend Höhe auch für Holz- bzw. Holzhybridbauweise und für intensiv begrünte Dächer.

5.2.3 Bauweise

Durch den Erweiterungsbau Süd wird entlang der Pütrichstraße eine Gesamtbaukörperlänge von 50 m überschritten werden. Dies macht die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

5.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs 5 Satz 1 und 2 BayBO. Diese sind zum Zeitpunkt des Baubauungsplanentwurfes 0,4 H, jeweils aber mindestens 3 m.

Auf der Süd- und der Ostseite der Erweiterung Süd gelten verkürzte Abstandsflächen, die sich durch Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen ergeben.

Ein Mindestmaß von 3,0m zur Grundstücksgrenze ist jedoch immer einzuhalten. Diese Festsetzung ermöglicht es den südlichen Erweiterungsbau mit einem Verbindungstreppenhaus an das Bestandsgebäude anzuschließen und so



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

vogl kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2, 82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74 fax 0881 - 90 100 76



eine gemeinsame, barrierefreie Erschließung beider Gebäudeteile zu ermöglichen. Die reelle Abstandsfläche läge bei einer Gebäudehöhe von 12m auf der Fl.-Nr. 813/4 bzw. 811/2. Da diese beiden Fl.-Nrn. lediglich der Erschließung der Parkplatzflächen dienen und durch die Erweiterungsbauten keine Beeinträchtigung der natürlichen Belichtung und Belüftung zu erwarten ist, ist diese Festsetzung vertretbar.

5.2.5 Bauliche Gestaltung

Im Sinne einer nachhaltigen, klimafreundlichen Planung sollen die neuen Gebäudeteile mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden. Dies hat durch Verdunstung nicht nur einen kühlenden Effekt auf die Umgebungstemperatur, es entlastet auch die Kanalisation (Regenrückhalt).

Beim Bestandsbaukörper Pütrichstraße 8 wird mit der Wahlmöglichkeit zwischen Walmdach und begrüntem Flachdach sichergestellt, dass zum einen ausreichend Baurecht für eine energetische Sanierung des Bestandswalmdaches, aber auch die Möglichkeit einer Modernisierung mit begrüntem Flachdach gegeben ist. Damit diese Modernisierung mit den Erweiterungsbauten eine gestalterische Einheit bilden kann, wird festgesetzt, dass sich die Außenfassade des obersten Vollgeschosses materiell und farblich von den anderen Geschossen absetzen muss.

5.2.6 Erschließung, Stellplätze und Nebenanlagen

Es ist vorgesehen im Zuge der sukzessiven Erweiterung des Landratsamtes unter dem Erweiterungsbau Ost einen Tiefhof zur Erfüllung des erforderlichen Stellplatznachweises herzustellen. Diese Lösung stellt eine wirtschaftlich sinnvolle Alternative zu einer konventionellen Tiefgarage dar. Der Tiefhof ermöglicht eine funktionale Integration der Stellplätze in das Gesamtgefüge und unterstützt zugleich die schrittweise Entwicklungsstrategie des Projekts.

Die Kfz-Erschließung der Stellplätze im Tiefhof soll wie bisher, gemeinsam mit der Erschließung der Stellplätze des Modehauses, über die Fl.-Nr. 813/4 erfolgen. Die gemeinsame Ausfahrt erfolgt über den Tiefhof auf die Angerkapellenstraße.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

vogl kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2, 82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74 fax 0881 - 90 100 76



Für die Summenermittlung der zu errichtenden Kfz-Stellplätze ist der Stellplatzbedarf aus vorangegangenen Baugenehmigungen des Landratsamtes, gemäß §3 Abs. 7 der Stellplatzsatzung vom 01.08.2025 zu berücksichtigen.

Grundlage für die Stellplatzermittlung bildeten die folgenden Baugenehmigungen inklusive des jeweils ermittelten Stellplatzbedarfs:

- BV.Nr. 571/57 vom 26.08.1957 - Erweiterungsbau des Landratsamtes (ehem. Kreisbau) und Errichtung von Garagen
→ 4 Stellplätze
- BV.Nr. 1245/60 vom 19.12.1960 - Umbau Verwaltungsgebäude
→ keine Stellplätze gefordert
- BV.Nr. 917/65 vom 17.08.1965 - Errichtung einer Dachgaube
→ keine Stellplätze gefordert
- BV.Nr. 987/74 vom 13.11.1974 - Einbau von Garagen in vorh. Durchfahrt
→ 2 Stellplätze
- BV.Nr. 1100/76 vom 30.12.1976 - Aufstellung einer Stahlbeton-Fertigarage
→ 1 Stellplatz
- BV.Nr. 1166/77 vom 29.12.1977 - Aufstellung einer zusätzlichen Stahlbeton-Fertigarage
→ 1 Stellplatz
- BV.Nr. 90/91 vom 19.03.1991 - Dachgeschossausbau auf Fl.-Nr. 825
→ 3 Stellplätze
- BV.Nr. 1084/91 vom 02.12.1991 - Ausbau des Dachgeschosses auf Fl.-Nr. 825 (zwei zusätzliche Büros im Speicher)
→ keine Stellplätze gefordert
- BV.Nr. 460/93 vom 19.05.1993 - Fassadenänderung (ehem. Feuerwehrgebäude)
→ keine Stellplätze gefordert

Gesamtbedarf Bestand 11 Stellplätze

Unter Berücksichtigung der Hauptnutzflächen Pütrichstraße 8 (= 1008m²) sowie der Hauptnutzflächen des Querbaus Süd und des ehemaligen Feuerwehrgebäudes Ost (= 682m²) bleiben noch 7 Stellplätze für das Bestandsgebäude Pütrichstraße 8 übrig ($1008\text{m}^2 + 682\text{m}^2 = 1690\text{m}^2 / 11 \text{ Stpl.} = 153,6 \text{ Stpl. je m}^2$ Hauptnutzfläche → $1008\text{m}^2 / 153,6 \text{ Stpl./m}^2 = 6,56 \text{ Stpl.} \rightarrow \underline{7 \text{ Stellplätze}}$).



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374



Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme ergeben sich aus den Erweiterungen Süd, Ost und Nord gemäß der Vorstudie Hauptnutzflächen von 1880m².

Unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i. OB vom 01.08.2025 sind gemäß Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Nr. 2.1 ein Stellplatz je 40m² Hauptnutzfläche nachzuweisen.

Daraus ergeben sich weitere 47 Stellplätze (1880m² / 40m² = 47 Stellplätze).

Die in Summe erforderlichen 54 KFZ-Stellplätze für die Gesamtmaßnahme sind auf den hierfür in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzten Flächen im Tiefparterre und entlang der Angerkapellenstraße nachzuweisen.

Durch die Abfahrtsrampe auf der Fl.-Nr. 811/2 entfallen dort 4 Bestandsstellplätze des Modehauses. Diese werden als Schrägparker auf der maximal 11,5% geneigten Rampe nachgewiesen. Die Vereinbarung zwischen dem Modehaus und dem Landratsamt, dass am Wochenende die dann unbenützten Parkplätze des Landratsamtes auch für die Kunden des Modehauses zur Verfügung stehen, soll weiter bestehen. Somit sind die vier Stellplätze auf der Rampe voraussichtlich entbehrlich.

Stellplätze für Fahrräder sind gemäß der entsprechenden Satzung der Stadt Weilheim i. OB. in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung zu erstellen und innerhalb des Bauraums bzw. innerhalb der Umgrenzung für offene Stellplätze im Tiefparterre nachzuweisen.

Werden Fahrradstellplätze im Tiefparterre nachgewiesen ist mittels Hinweisschilder auf die Rampenneigung hinzuweisen.

5.2.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von sockellosen senkrechten Gitterstabzäunen, Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis maximal 1,20m Höhe bezogen auf die Geländeoberkante zulässig.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, wird für Zäune ein Mindestmaß an Bodenfreiheit von 10cm festgesetzt.



andreas doktor
dipl.-ing. (fn), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

vogl kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2, 82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74 fax 0881 - 90 100 76



5.2.8 Freiflächen und Grünordnung

Für das Planungsgebiet werden im Innenhof und entlang der Angerkapellenstraße mehrere Bäume festgesetzt. Anders als der bisherige, mit Parkplatzflächen versiegelte Innenhof, soll ein mit Grün gegliederter, für die Mitarbeiter des Landratsamtes zugänglicher Außenbereich entstehen, der auch als einladende Pausenfläche genutzt werden soll.

Die zu pflanzenden Bäume entlang der Angerkapellenstraße gliedern den Außenbereich mit den Stellplätzen und der Ausfahrtsrampe.

Festsetzungen zu Baumpflanzungen sollen eine dauerhafte Durchgrünung der Freiflächen gewährleisten und sowohl für Siedlungsökologie als auch für den Klimaschutz einen Beitrag leisten.

5.2.9 Bodenschutz

Die geplante Gesamtmaßnahme führt zu einer Verbesserung der Versickerungsfunktion, indem das bisher weitgehend versiegelte Areal durch gezielte Entsiegelung funktional aufgewertet wird.

Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sind Materialien zu verwenden, die teilweise wasserdurchlässig sind.

5.2.10 Insektenschutz, Beleuchtung, Photovoltaikanlagen

Festsetzungen zur insektenfreundlichen Ausbildung der Beleuchtung dienen dem Schutz nachtaktiver Insekten.

Photovoltaikanlagen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren, werden installiert, um Blendwirkungen für Anwohner und Verkehrsteilnehmer zu vermeiden.

5.2.11 Vermaßung

Die Vermaßung erfolgt im Sinne planerischer Zurückhaltung und beschränkt sich auf die Bauräume des Bestandsgebäudes und der Erweiterungen.

Weitere Maße sind messtechnisch aus dem Plan zu entnehmen.



andreas doktor
dipl.-ing. (fn), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

vogl kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2, 82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74 fax 0881 - 90 100 76

6. Erläuterung wichtiger Hinweise

6.1 Hochwasserschutz / Starkregen



Das Planungsgebiet liegt teilweise in einem Hochwasser-Risikogebiet (HQ100 bzw. HQ extrem). Dies muss bei der Ausführung von Bauvorhaben gem. § 5 WHG entsprechend eigenverantwortlich von Bauherrenseite berücksichtigt werden. Eine über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Hochwassergefahrenbereich, \emptyset Maßstab
mit Umgriff und Baukörper

HQ (100) blau, HQ (extrem) hellblau

Bildrechte: Bay. Vermessungsverwaltung (2026)

Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

6.2 Denkmalschutz

Auf den Fl.-Nrn. 813/2 und 825 befindet sich mit der Sommerkelleranlage der ehem. Postbrauerei (Aktennummer D-1-90-157-204) ein kartiertes Baudenkmal.



Bau- und Bodendenkmäler,
Ø Maßstab

mit Umgriff und Baukörper

Bildrechte: Bay. Vermessungsverwaltung (2026)

Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

Nach den Bestimmungen des Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Maßnahmen an bzw. in der Nähe von Baudenkmalern und im Bereich von denkmalgeschützten Ensembles erlaubnispflichtig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des amtlich festgestellten Bodendenkmals - Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der "Oberen Stadt" von Weilheim i. OB - Aktennummer D-1-8132-0129.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



7 Städtebauliche Kennwerte

Stadt Weilheim i.OB		Bebauungsplan		B-Plan	
		Pütrichstraße/Angerkapellenstraße		in Aufstellung	
Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz					
Fläche Geltungsbereich	ca.	4.975 m ²	100,00 %		
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1.077 m ²	22 %		
davon					
Angerkapellenstraße	ca.	535 m ²	50 %		
Gehwege	ca.	542 m ²	50 %		
Flächen Baugrundstücke	ca.	3.896 m ²	78 %		
davon					
825	ca.	1.473 m ²	38 %		
823	ca.	338 m ²	9 %		
813/2	ca.	1.103 m ²	28 %		
811/1	ca.	775 m ²	20 %		
811/2 Teil	ca.	138 m ²	4 %		
807 Teil (Angerkapellenstr.)	ca.	69 m ²	2 %		

SO Verwaltung		GR / GRZ	
betreffende Flurnummer(n) (Fläche Baugrundstück)			
	825		1.472,6 m ²
	823		338,2 m ²
	813/2		1.103,5 m ²
	811/1		774,9 m ²
	811/2 Teil (Abfahrtsrampe m. Stellplätzen)		137,7 m ²
	807 Teil (2 Teilflächen zur Angerkapellenstraße)		69,1 m ²
	Summe betreffende Flurnummer(n)		3.896,0 m²
Hauptanlagen GR1(HA) gemäß §19 Abs. 2 BauNVO			
	GR1HA LRA Bestand + Anschlussstiepenh.		600,0 m ²
	GR1HA Erweiterung		1.200,0 m ²
	Summe Grundflächen Hauptanlage		1.800,0 m²
GRZ I Hauptanl. gem. §19 Abs.2 BauNVO	$\sum(n) GR1(HA) / \text{betr. Fl.-Nr}(n)$		0,46
Nebenanlagen GR2(NA) gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 u. 2 BauNVO (Stellplätze mit Zufahrten / Nebenanl.)			
	Stellplätze Tiefhof (nicht v. Gebäude überdeckt)		719,5 m ²
	Rampen mit Stützmauern (ohne Stellplätze)		168,1 m ²
	Rampen mit Stützmauern (mit Stellplätzen)		215,6 m ²
	Stellplätze Straßenniveau (mit Zufahrten)		110,6 m ²
			1.213,7 m²
GR(1+2)	Summe Haupt- und Nebenanlagen		3.013,7 m²
GRZ II Haupt- + Nebenanlagen	$\sum(n) GR1(HA) + GR2(NA) / \text{betr. Fl.-Nr}(n)$		0,77



andreas doktor
dipl.-ing. (fn), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

vogl kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2, 82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74 fax 0881 - 90 100 76



8 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Pütrichstraße/Angerkapellenstraße der Stadt Weilheim i. OB tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Weilheim i. OB.,

.....
Markus Loth,
Erster Bürgermeister



andreas doktor
dipl.-ing. (fn), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

vogl kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2, 82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74 fax 0881 - 90 100 76