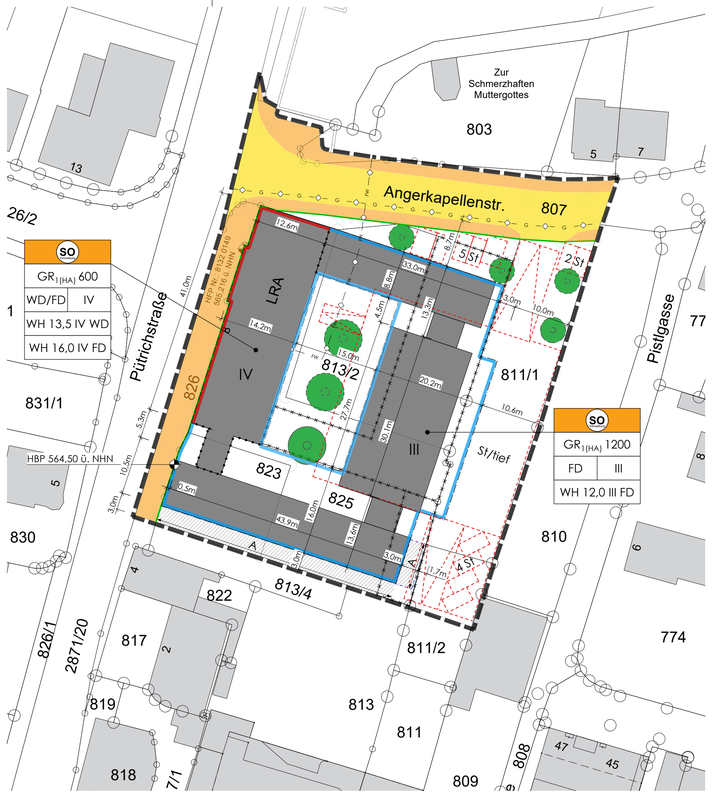
Stadt Weilheim i. OB.

Bebauungsplan "Pütrichstraße/Angerkapellenstraße"

umfassend ganz bzw. in Teilflächen (TF) die Flurnummern 811/1, 813/2, 823, 825, 826 (TF), 803 (TF), 807 (TF) sowie 811/2 (TF) der Gemarkung Weilheim.

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt auf Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10, 13 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 Bebauungsplan für das Gebiet „Pütrichstraße/Angerkapellenstraße" als

SATZUNG



A STÄDTEBAULICHER ENTWURF

1:500 Stand am 02.03.2026

10m 20m 30m

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verwaltung" gemäß §11 BauNVO
Im Sondergebiet zulässig sind folgende Nutzungen:
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke
- Gastronomie
- Wohnen, hier Hausmeisterwohnung

2.2 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne §14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

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

3.2 $GR_{I(HA)}$ 1200 — Maximal zulässige Grundfläche, hier z.B. 1200m² für die Hauptanlagen gemäß §19 Abs. 2 BauNVO

Die Fläche des Baugrundstücks darf durch Anlagen nach §19Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
Die über die $GR_{I(HA)}$ hinaus versiegelbaren Flächen sind, soweit möglich, in wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Schotterrasen, Porenpflaster, Rasengittersteinen, Splittfugenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge oder vergleichbaren Materialien zu befestigen.

3.3 IV — Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze, z.B. 4 Vollgeschosse

3.4 WH — Wandhöhe als Höchstmaß

- Die festgesetzte maximale Wandhöhe ist das Maß vom Höhenbezugspunkt (HBP = OK Gehweg beim Hauseingang des Gebäudes Pütrichstraße 6) bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände an der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern
- Die festgesetzte maximale Wandhöhe ist das Maß vom Höhenbezugspunkt (HBP = OK Gehweg beim Hauseingang des Gebäudes Pütrichstraße 6) bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Gebäudeoberkante über dem letzten Vollgeschoss bei Flachdächern.
  Die Oberkante von Flachdach-Attiken dürfen bis zu 50cm höher liegen, wenn deren Vorderkannte um deren Höhenmaß zurückgesetzt sind.

WH 13,5 IV WD — WH maximal z.B. 13,5m bei vier Vollgeschossen und Walmdach

WH 16,0 IV FD — WH maximal z.B. 16,0m bei vier Vollgeschossen und Flachdach

4. Bauweise

4.1 a — Abweichende Bauweise

Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen länger als 50 m sein.

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen und bauliche Gestaltung

5.1 Baugrenze

5.2 Baulinie

5.3 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs 5 Satz 1 und 2 BayBO.

5.4 A — Fläche mit verkürzter Abstandsfläche

In diesem Bereich gelten verkürzte Abstandsflächen, die sich durch Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen ergeben.

5.5 Nutzungsgrenze

Die Nutzungsgrenze trennt innerhalb des Plangebiets die Teilbereiche voneinander, für die der Bebauungsplan unterschiedliche Maße der Nutzung enthält.

5.6 FD — Es sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

Die Begrünung darf durch Solar- und/oder Photovoltaikanlagen überstellt werden.

Mindestens 50% der Flachdachflächen sind mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zu belegen. Diese haben einen Mindestabstand von 1,50m zur Gebäudeaußenkante einzuhalten.
Bei Aufständerung am Flachdach ist eine Höhe vom maximal 1,20m über die Dachbeläge hinaus zulässig.

Als Dachaufbauten über die Oberkanten der Dachbeläge hinaus sind neben Solarmodulen weitere notwendige haustechnische Anlagen wie Kamine, Aufzugsüberfahrten und Oberlichter bis zu einer Höhe von maximal 1,20m zulässig. Diese bleiben bei der Ermittlung der Wandhöhe unberücksichtigt.

5.7 WD/FD — Es sind Walm- oder Flachdächer zulässig.

Wird hier ein Flachdach ausgeführt muss sich das letzte Vollgeschoss in Material und Farbgebung absetzen. Dies gilt nicht für das Verbindungstreppenhaus. Ansonsten sind die Festsetzungen aus 5.6 einzuhalten.

Für Walmdächer gelten folgende Festsetzungen:
- Es sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 37° zulässig.
- Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
- Der First muss über die größere Hauslänge laufen.
- Dachüberstände von Hauptgebäuden sind mit maximal 0,6m auszuführen.
- Die Gesamtbreite aller Dachflächenfenster, Dachgauben und/oder Zwerchgiebel je Dachfläche darf maximal die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen.
- Dachflächenfester und Dachgauben müssen zum Walmgrat mindestens einen Abstand von 1,5m einhalten.
- Negative und eingeschnittene, hinter der Dachfläche liegende Balkone sind unzulässig.
- Als Dacheindeckungen sind Dachziegel / Betondachsteine in matten roten, braunen und grauen Tönen zulässig.
- Werden auf Walmdächern Solaranlagen installiert müssen diese parallel zu den - Dachflächen liegen und dürfen maximal 20cm über die Dachdeckung stehen.

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 öffentliche Verkehrsfläche

6.3 Gehweg, öffentlich gewidmet

7. Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

7.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind gemäß der entsprechenden Satzung der Stadt Weilheim i. OB. in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung zu erstellen.

7.2 St — Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze.

7.3 St/tief — Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze im Tiefparterre.

7.4 Umgrenzung von Flächen für öffene Auf- und Abfahrtsrampen.
Auf- und Abfahrtsrampen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7.5 Für das Laden von E-Fahrzeugen sind Anschlussmöglichkeiten für Ladeeinrichtungen vorzusehen. Die elektrische Hausanschlussleistung ist so zu bemessen, dass das Laden von E-Fahrzeugen möglich wird. Hierzu ist ggf. ein zusätzliches Lademanagementsystem vorzusehen.
Es wird auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG verwiesen.

7.6 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.

7.7 Abstellplätze für Mülltonnen sind an zentraler Stelle, soweit möglich baulich in die Gebäude zu integrieren. Sie sind durch Einhausung vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen. Für eine ausreichende Durchlüftung ist zu sorgen. Die Details und die Größe der Sammelstellen sind mit dem Abfallentsorgungsbetrieb des Landkreises Weilheim-Schongau (EVA) abzustimmen und der Nachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen

8. Einfriedungen

8.1 Notwendige 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.
Zäune sind mit mindestens 10cm Bodenfreiheit zu errichten.

9. Freiflächen und Grünordnung

9.1 Zu pflanzender Laubbaum 2. oder 3. Ordnung

9.2 Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind wasserdurchlässig gemäß Empfehlung BSt MI / BSt MELF Mabl. Nr. 10/1985 auszubilden.

9.3 Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

9.4 Für festgesetzte Baumpflanzungen gelten folgende Mindestpflanzgrößen:
Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm für Bäume 2. Ordnung
Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm für Bäume 3. Ordnung

Die Standorte können von der Planzeichnung abweichen, sofern die Anzahl beibehalten wird. 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. (mind. 18 m³ bei Bäumen 2. Ordnung / mind. 12 m³ bei Bäumen 3. Ordnung). Offene Baumscheiben im Bereich von Belags- oder Stellplatzflächen müssen für Bäume 2. und 3. Ordnung mind. 6 m² betragen. Auf eine gute Belüftung und Bewässerung des Wurzelbereiches (größtmögliche Baumscheibe) ist zu achten.

Ausfallende Bäume sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

9.5 Pflanzlistenvorschlag für standortgerechte bzw. klimaverträgliche Bäume:

Heimische Bäume 2. Ordnung (Mittelkronige Bäume):

Feld-Ahorn	Acer campestre („Klimabaum")
Hainbuche	Carpinus betulus („Klimabaum")
Vogelkirsche	Prunus avium

Heimische Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume):

Mehlbeere	Sorbus aria („Klimabaum")
Elsbeere	Sorbus torminalis

Klimabäume
Im Umfeld versiegelter Flächen kann es sinnvoll sein, sog. „Klimabäume" zu pflanzen, die besonders robust hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels sind.
Folgende Baumarten sind zu empfehlen:

Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Dreizahn Ahorn	Acer buergerianum
Baum-Hasel	Corylus colurna
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Fächerblattbaum	Ginko biloba
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Scharlach-Apfel	Malus tschonoskii
Hopfenbuche	Ostyra carpinifolia
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Robinie	Robinia pseudoacacia
Schnurbaum	Saphora japonica
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Ulme	Ulmus Lobel

10. Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Notwendige Flächenbefestigungen sind nur in teilweise wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Es sind Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,7 (z.B. Pflaster oder Plattenbelag mit Sandfugen, wassergebundene Decke) zu verwenden.

11. Insektenschutz / Beleuchtung

11.1 Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen. Die Beleuchtung ist auf ein gezieltes Anstrahlen von Bodenflächen zu beschränken. Unzulässig ist das Anstrahlen von Gebäuden, Gehölzen oder anderer vertikaler Flächen, sowie in den Himmel gerichtete Bodenstrahler. Dies gilt auch für fassadenintegrierte Beleuchtung. Es sind nur abgeschirmte und möglichst bodennah angebrachte Strahler mit fokussiertem Lichtkegel zulässig, um eine weit sichtbare Ausstrahlung zu vermeiden.
Abseits sicherheitsrelevanter Straßen- und Außenbereichsflächen ist die Beleuchtungsdauer durch den Einsatz von Bewegungsmeldern zu begrenzen oder die Beleuchtung über Zeitschaltvorrichtungen, in der Nachtzeit nach 24:00 Uhr abzuschalten.
Es sind ausschließlich "insektenfreundliche" LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 K zulässig. Die Leuchten müssen gegen das Eindringen von Insekten gesichert sein und dürfen an den Außenseiten nicht wärmer als 60 °C werden.

12. Photovoltaikanlagen

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

13. Sonstige Festsetzungen

13.1 44,0m — Maßangabe in Metern, hier z.B. 44,0 m

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

1.1 Bestehende Grundstücksgrenze

1.2 811/1 — Flurnummer, hier z.B. 811/1

1.3 Bestehende Gebäude außerhalb des Umgriffs

1.4 Abzubrechende Gebäude / Gebäudeteile

1.5 Hauptgebäude Bestand und Erweiterungsbauten (Vorschlag)

1.6 Höhenbezugspunkt (HBP)

1.7 G — Gasleitung, unterirdisch

1.7 FW — Fernwärmeleitung, unterirdisch

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

2.1 Nachhaltiges Bauen

Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens:

- Eine ökologische Bauweise, z.B. in Massivholz-, Holzständer- bzw. Tafelbauweise mit einer ausgeglichen 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.

2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

2.2.1 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.

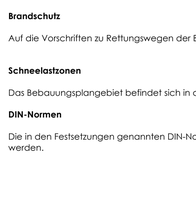
2.2.2 Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen gesammeltes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist, wenn dies technisch möglich ist. Dabei ist eine möglichst breitflächigte und oberflächennahe Versickerung einer punktuellen vorzuziehen.
Es ist die Möglichkeit von abgedeckten Regenwassersammelbehältern zur Grauwassernutzung (z.B. Zisterne) zu überprüfen und deren Errichtung und Nutzung empfohlen.

2.3 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.

Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15 BayWG, §8 i.V.m. §9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

2.4 Hochwasserschutz / Starkregen



Hochwassergefahrenbereich, ø Maßstab mit Umgriff und Baukörper
HQ (100) blau, HQ (extrem) hellblau
Bildrechte: Bay. Vermessungsverw. (2026)
Datenquelle: Geoportal Bayern
www.geoportal.bayern.de

Das Planungsgebiet liegt teilweise in einem Hochwasser-Risikogebiet (HQ100 bzw. HQ extrem).
Dies muss bei der Ausführung von Bauvorhaben gemäß § 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.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder vermieden werden (siehe hierzu: Hochwasserfibel des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren (§5 Abs. 2 WHG). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Keine Verwendung von grundwassergefährdenden Stoffen während der Bauzeit

2.6 Barrierefreies Bauen

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum barrierefreien Bauen des Art. 48 der BayBO und der DIN 18040-1, DIN 18040-2 und 18040-3 wird hingewiesen.
Diese Bestimmungen sind bei Um-, Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.

2.7 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.

Nach den Bestimmungen des Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Maßnahmen an bzw. in der Nähe von Baudenkmälern 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.

2.8 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.

2.9 Sparten

Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung der Leitungen / Sparten nicht vollständig ist und vor Baubeginn eine Planauskunft bei den jeweiligen Versorgungsträgern eingeholt werden muss.

In einem Schutzstreifen von beidseitig 2,5 m entlang von Erdgasleitungen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden

2.10 Brandschutz

Auf die Vorschriften zu Rettungswegen der BayBO wird hingewiesen.

2.11 Schneelastzonen

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schneelastzone II

2.12 DIN-Normen

Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen können in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

D VERFAHRENSVERMERKE (im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

1.1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Pütrichstraße/Angerkapellenstraße wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB am 05.06.2025 gefasst und am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB).

1.2 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

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 (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

1.3 Die erneute öffentliche Auslegung zu geänderten und ergänzten Teilen des vom Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB am __.__.____ gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

1.4 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB, am __.__.____ gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

.....

Siegel Markus Loth, Erster Bürgermeister

2 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am __.__.____ . Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

.....

Siegel Markus Loth, Erster Bürgermeister