

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Obere Stadt IVa“ Gemarkung Weilheim

Die Stadt Weilheim i.Ob. erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

§ 1 Geltungsbereiche

- Geltungsbereich der Änderung gemäß § 2
- Geltungsbereich der Änderung gemäß § 3

§ 2

Der Bebauungsplan „Obere Stadt IVa“ wird für die Grundstücke **Fl.Nrn. 506 und 556, Gemarkung Weilheim**, wie folgt geändert:

Festsetzung durch Planzeichen

- Baulinie
- Baugrenzen
- Abgrenzung Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung
- III** Zahl der zugelassenen Vollgeschosse; hier: 3 Vollgeschosse mit Dachgeschoss als Vollgeschoss
- Fläche für Tiefgarage
- Tiefgaragenrampe
- Fläche für offene Kitz-Stellplätze
- Fläche für Nebengebäude (eingeschossig)
- Dachform: Satteldach (SD)
- verbindliche Hauptfrüchtigung

Der bisherige Planteil des Bebauungsplanes wird für den Geltungsbereich dieser Änderung durch den beigelegten Planteil ersetzt.

Im Übrigen behalten die **Festsetzungen durch Planzeichen** des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung weiterhin ihre Gültigkeit.

§ 3

Der Bebauungsplan „Obere Stadt IVa“ wird für seinen **gesamten Geltungsbereich** in der Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert:

Festsetzungen durch Text

1. Festsetzung **C.3. Hauptgebäude** wird in Satz 1 wie folgt geändert:
Die **Rohfußbodenoberkante** des Erdgeschosses der Gebäude wird auf mindestens 25 cm über dem HW100-

Wasserspiegel und mind. 25 cm über Gelände festgesetzt, darf jedoch nur maximal 0,45m über dem Niveau der Erschließungsfäche auf dem Baugrundstück im Bereich des Gebäudes liegen.“

- Weiter wird die **Festsetzung C.3 Hauptgebäude** wie folgt ergänzt:
„Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (d.h. Keller wasserdicht und aufreißsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschiebe, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).
In Wohngebäuden müssen sich Wohn- und Schlafkäume über dem HW100-Wasserspiegel befinden und Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagen sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftritts- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.“

2. Festsetzung C.4 Garagen und Stellplätze wird wie folgt ergänzt:

„Tiefgaragen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zugelassen. Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innerseitig an Wänden und Decke schallschallabsorbierend zu verkleiden. Tiefgaragen sind im unteren Rampenbereich anzuordnen und müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regennischen sind lösmarm (z.B. mit verschraubten Gusssteinplatten) auszubilden.
Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).“

3. Die Festsetzung C.5. Dachgestaltung und Dachaufbauten wird wie folgt geändert:

- 3.1 Folgender Satz wird ergänzt:
„Quergebälk und Wiederkehren sind mit folgenden Maßgaben zugelassen:
- max. Breite: 10 der darunter gelegenen Fassade
- 1 Quergebälk oder Wiederkehre je Dachfläche.“
- 3.2 Folgende Textpassage wird aufgehoben:
„Zwischgebälk (Dachhaus) in der Flucht der Außenwand und Zwerchhäuser (Wiederkehren) sind nicht zugelassen.
Dachflächenfenster sind nur mit einer Fläche von max. 0,7 qm pro Einzelfenster zulässig.
Die Gesamtfäche der Einzelfenster darf einen Anteil von 5% der gesamten Dachseitenfläche nicht überschreiten.
Die Ausbildung von Dachgauben und Dachflächenfenstern auf einer Dachseite ist unzulässig.“

3.3 Folgende Textpassage wird ergänzt:
„Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Dachflächenfenster ohne Beschränkung der Fenstergröße pro Einzelfenster, ohne Beschränkung des Flächenanteils an der Dachfläche sowie ohne Beschränkung der Anordnung auf den Dachflächen – im Bereich der sich im denkmalgeschützten Ensemble (siehe Hinweise) entlang der Straße „Obere Stadt“ befindlichen Gebäude vorbehaltlich der ausdrücklichen Erlaubnis der zuständigen Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau – zugelassen.
Gleiches gilt für die flächenbündige Aufbringung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dachflächen.“

4. Die Festsetzung C.10. Freiflächengestaltung wird wie folgt ergänzt:

„Um eine ausreichende Durchgrünung der durch eine Tiefgarage unterbauten Grundstücksbereiche zu erreichen, ist über der Tiefgarage eine durchwurzelbare Bodenschicht mit mindestens 0,80 m Mächtigkeit über der Oberkante der Decke der Tiefgarage aufzubringen. Diese Bodenschicht ist als Retentionsraum für Niederschlagswasser auszubilden.
Schotterflächen sind nicht zugelassen.
Im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.“

5. Die Hinweise durch Text werden wie folgt ergänzt:

Lärmschutz, gesundes Wohnen

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Straßen wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer (mit Fenstern an straßenfahrenden Fassaden) mit fensterunabhängigen, mechanischen Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

Wasserrechtliche Situation, Starkregeneignisse und Niederschlagswasser-beseitigung

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



Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasser bei dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen.
Der Abschluss einer Elementschadensversicherung wird empfohlen.
Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 16 BauWG, § 81 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen. Wasserrechtliche Ziel ist die natürliche Bewehrung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeeinträchtigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächenwasser eingeleitet werden.
Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral orts- und vorzugsweise versickert wird. Daher sollte unverschnitztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFFrV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, beschichtete Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Riegeln etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFFrV).
Die Anforderungen an die erdunabhängige schichtweise Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreilegungsverordnung – NWFFrV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
Sollte eine Einleitung / Teileinleitung von Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal geplant sein, ist zuvor eine Genehmigung der Stadtwerke Weilheim i.Ob. KU einzuholen.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Misch- und Regenwasserkanäle sowie auch Straßenentwässerung in der Regel für ein 2- bis 5-jähriges Regenereignis ausgelegt sind.
Bei größeren Regenereignissen ist damit zu rechnen, dass überschüssiges Wasser unkontrolliert über den Straßenraum und die angrenzenden Grundstücke abfließt. Ausreichende Infolge von Starkregeneignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
Überhöhung gegenüber der wasserführenden Schicht und andere Schutzmaßnahmen für bauliche Anlagen sind von jedem Bauherrn in Eigenverantwortung zu planen. Umfangreiche Informationen stellt das Bayerische Landesamt für Umwelt auf der Homepage zur Verfügung (<https://www.lfu.bayern.de>).
Im bauordnungsrechtlich erforderlichen Antragsverfahren sind Entwässerungspläne mit allen Abwasserleitungen einschließlich Regenwassersammel- und -ableitungsleitungen vorzulegen. Ein Ableiten des Oberflächenwassers auf öffentliche Flächen (wie z. B. Gehwege, Straßenflächen, Grünflächen etc.) ist grundsätzlich nicht gestattet. Im Bereich der Garagen und der Zufahrt ist daher eine Entwässerungsrinne vorzusehen.

Altlasten und Bodenschutz
Das überlieferte Grundstück ist derzeit (Stand: 25.04.2024) nicht im Altlastenkataster eingetragen und es sind bei der zuständigen Behörde keine Informationen bekannt, dass sich auf dem Grundstück Altlasten befinden. Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organooptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Meldepflicht nach Art. 1. Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodens als Material die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 6 IV. M. Art. 1 und 2 BauABG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenschutt bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DpV).
Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verpeudung und Verwitterung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich in der Nähe der Bodendenkmäler D-1-8132-0129 (Untertage spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsreste der „Obere Stadt“ von Weilheim i.Ob. und D-1-8132-0061 „Straße der römischen Kaiserzeit“ (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner)). Gemäß Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bedarf die Durchführung von Erdarbeiten im Bereich und in der Nähe von bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmälern einer denkmalspezifischen Erlaubnis. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Artenschutz

Die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Bestrahlt ist vor Abschuss von Bestandgebäuden und vor der Fällung von Bäumen zu überprüfen, ob geschützte Tierarten, z.B. Vögel wie etwa Schwalben, Mauersegler, Haussperlinge u. a., Fledermäuse und andere Arten, von der Maßnahme betroffen sind. Ist dies der Fall, ist die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen und geeignete Maßnahmen (z. B. Ersatznestsplätze, Verzicht auf Durchführung von Maßnahmen während der Brutzeit usw.) zu vereinbaren.
Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die vorgenannten artenschutzrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (01. März bis 30. September) erfolgen.

Elektromobilität

Es wird empfohlen, zumindest bei Neubauvorhaben und wesentlichen Änderungen von Bestandgebäuden einen privaten Ladepunkt oder Schnellladepunkt für elektrisch betriebene Kfz, idealerweise in Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage, einzurichten oder zumindest vorzuzustellen. 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 sowie auf die diesbezüglichen Regelungen der Stellplatzsatzung wird hingewiesen.

§ 4

Diese 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Obere Stadt IVa“ ersetzt mit den Regelungen gemäß § 1 des 3. und die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (Planfassungen 11.02.2014 bzw. 11.06.2024), die hiermit aufgehoben werden.

Im Übrigen behalten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung weiterhin ihre Gültigkeit.

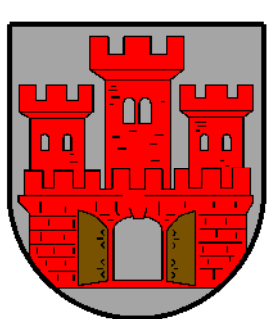
§ 5 Inkrafttreten

Diese Änderungsatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.Ob., 24.03.2026

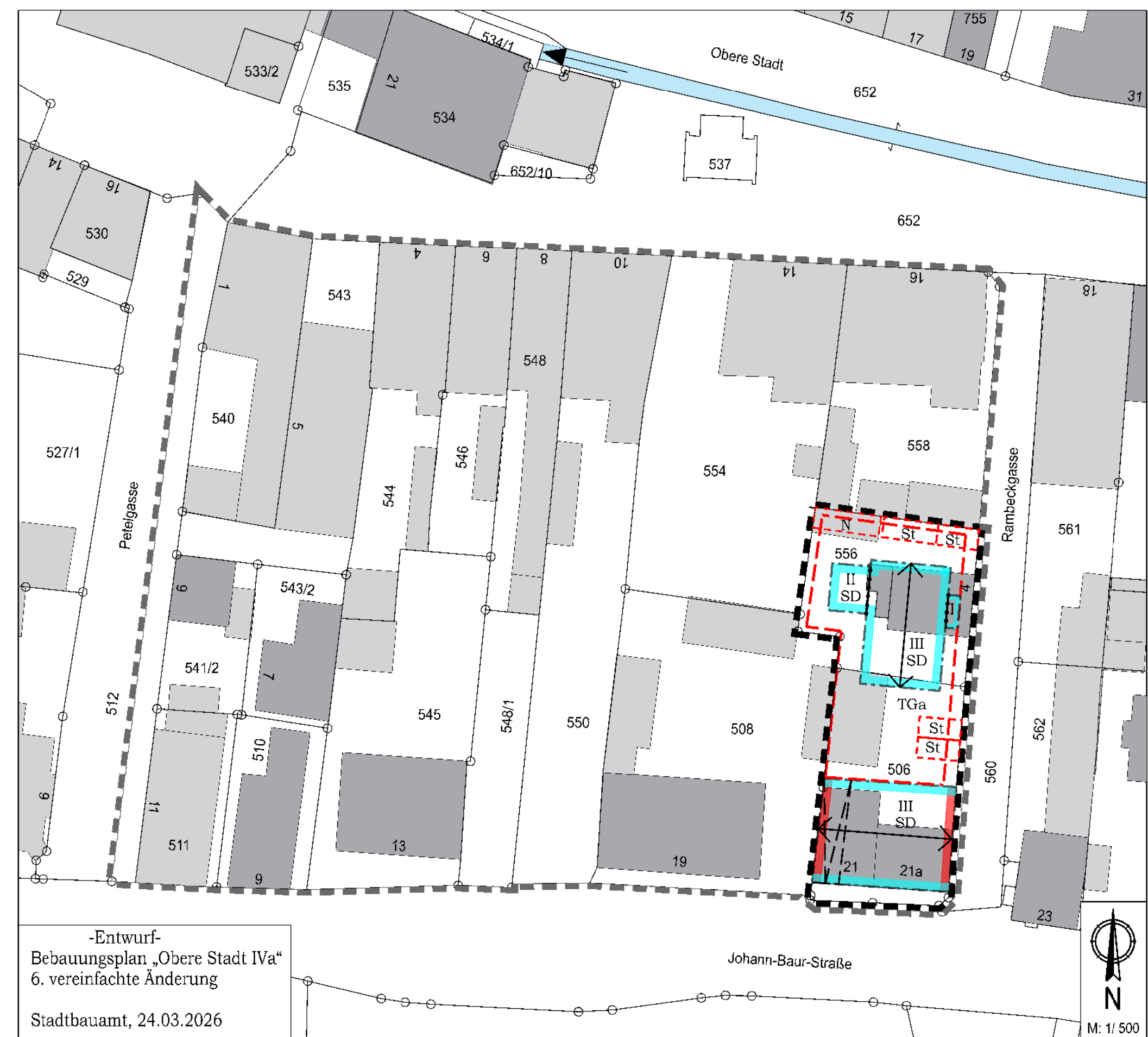
Stadt Weilheim i.Ob.
Stadtbaumeister

**Bebauungsplan „Obere Stadt IVa“
6. vereinfachte Änderung
Gemarkung Weilheim**



Weilheim i.Ob.

Stadtbaumeister Weilheim, 24.03.2026



„Entwurf-
Bebauungsplan „Obere Stadt IVa“
6. vereinfachte Änderung
Stadtbaumeister, 24.03.2026