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 und 4

§ 2

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

1. Festsetzungen durch Planzeichen

	Baulinie
	Baugrenzen
	Abgrenzung Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung
III (D)	Zahl der zugelassenen Vollgeschosse; hier: 3 Vollgeschosse mit Dachgeschoss als Vollgeschoss
TGa	Fläche für Tiefgarage
	Tiefgaragenrampe
St	Fläche für offene Kfz-Stellplätze
N	Fläche für Nebengebäude (eingeschossig)
SD	Dachform: Satteldach (SD)
	verbindliche Hauptfirstrichtung
15,0	Maßangaben in Meter (m); z.B. 15,00 m

Der bisherige Planteil des Bebauungsplanes wird für den Geltungsbereich dieser Änderung durch den beigefügten 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 wie folgt geändert:

„C.3 Hauptgebäude
(1)
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 Erschließungsfläche auf dem Baugrundstück im Bereich des Gebäudes liegen.

(2)
Die Wandhöhen dürfen traufseitig folgende Werte nicht überschreiten:
- bei I max. 3,50 m
- bei II max. 6,50 m
- bei III (D) max. 6,50 m
- bei III max. 9,50 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß von Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss im Eingangsbereich der Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer an der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut.

(3)
Absatz (2) gilt nicht für Bestehende Gebäude. Hier gelten die vorhandenen (historischen) Wandhöhen.

(4)
Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (d.h. Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).
In Wohngebäuden auf der Fläche müssen sich Wohn- und Schlafräume 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 Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.“

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

„Tiefgaragen sind einschließlich aller notwendigen technischen Bestandteile (z.B. Belüftungseinrichtungen, Fluchtwege etc.) innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unter Berücksichtigung der bautechnisch notwendigen / gebotenen Grenzabstände zugelassen. Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen.
Die Einhausung ist innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend zu verkleiden. Tiefgaragentore sind im unteren Rampenbereich anzuordnen und müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können.
Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) 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).

Hinweis:
Es wird darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten u.a. zur Erstellung einer Tiefgarage nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen sind.
Möglicherweise in Zusammenhang mit Baumaßnahmen entstehende Schäden am Eigentum Dritter gehen zu Lasten des Bauherrn und seiner Beauftragten.“

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

„C.5. Dachgestaltung und Dachaufbauten

(1)
Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Sattel- bzw. Walmdächer auszubilden.
Die zugelassene Dachneigung bei Sattel- bzw. Walmdächern auf Hauptgebäuden beträgt 35° - 50°.
Bei erdgeschossigen Gebäuden sind auch Flach- und Pultdächer mit max. 25° Dachneigung zugelassen.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

(2)
Dachgauben sind nur zulässig bei einer Dachneigung von mind. 35° und in ihrer Gestaltung einheitlich je Gebäude als Sattel- oder Schleppdachgauben auszuführen.
Dachgauben dürfen straßenseitig jeweils eine lichte Breite von max. 1.25 m erhalten. Straßenabgewandt ist eine Breite von max. 4,00 m zugelassen.

(3)
Quergiebel und Wiederkehren sind mit folgenden Maßgaben zugelassen:
- max. Breite: 1/3 der darunter gelegenen Fassade
- 1 Quergiebel oder Wiederkehre je Dachfläche“
-

(4)
Die Gesamtbreite von Dachgauben, Quergiebel und Wiederkehren darf je Dachfläche in Summe max. die Hälfte der Länge der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

(5)
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 Niederschlagwasser auszubilden, soweit nicht für notwendige Zuwegungen und Stellplatzflächen notwendig gärtnerisch anzulegen und mit geeigneten (flach wurzelnden) Laubbäumen, heimischen Büschen und Sträuchern zu bepflanzen.
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 straßennahen Fassaden) mit fensterunabhängigen, mechanischen Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

Wasserrechtliche Situation, Starkregenereignisse und Niederschlagswasser-beseitigung
Das Planungsgebiet liegt teilweise in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet des Stadtbaches (Angerbach) mit Wassertiefen / Fließgeschwindigkeiten von bis zu 10 cm / 0,4 m/s sowie allgemein in einem Hochwasser-Risikogebiet (HQ100 bzw. HQ extrem; vgl. beigefügte Karte). Dies muss bei der Ausführung von Bauvorhaben gem. § 5 WHG entsprechend eigenverantwortlich von Bauherrenseite berücksichtigt werden. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwassergerechte 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 gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadt-entwicklung). Für Anlagen der Gebäudetechnik, insbesondere Heizung-, Abwasser- und Elektroinstallation, ist ein HW100 zu berücksichtigen. Wesentliche Anlagenbestandteile sind soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse 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. 15 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.
Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.
Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Rigolen etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – 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 Starkregenereignissen 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 -ableitungseinrichtungen 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.
Auf die Empfehlungen der „Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau“ zum (privaten) Niederschlagswassermanagement und die zugehörige Checkliste wird im Übrigen hingewiesen (vgl. https://www.weilheim.de)

Altlasten und Bodenschutz
Das überplante 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 organoleptische 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 Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG i.V.m. Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. 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 DepV).
Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Denkmalschutz
Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar angrenzend an die Straße „Obere Stadt“ befindet sich im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles E-1-90-157-6 „Obere Stadt“. Weiter handelt es sich bei der straßenseitigen Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 550, Gemarkung Weilheim, um das Baudenkmal D-1-90-157-99 „Obere Stadt 10“.
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, soweit eine solche Erlaubnis nicht durch eine Baugenehmigung oder an ihrer Stelle einer bauaufsichtlichen Zustimmung ersetzt wird (Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayDSchG).

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich teilweise im Bereich bzw. in der Nähe der Bodendenkmäler D-1-8132-0129 „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der "Oberen 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 Bodendenkmäler einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.
Zuständig für die Erteilung denkmalrechtlicher Erlaubnisse nach dem BayDSchG ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau.

Artenschutz
Die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Deshalb ist vor Abbruch von Bestandsgebäuden 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. Ersatznistplätze, 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 Änderung von Bestandsgebäuden einen privaten Ladepunkt oder Schnellladepunkt für elektrisch betriebene Kfz, idealer Weise in Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage, einzurichten oder zumindest vorzurüsten. 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 die 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.

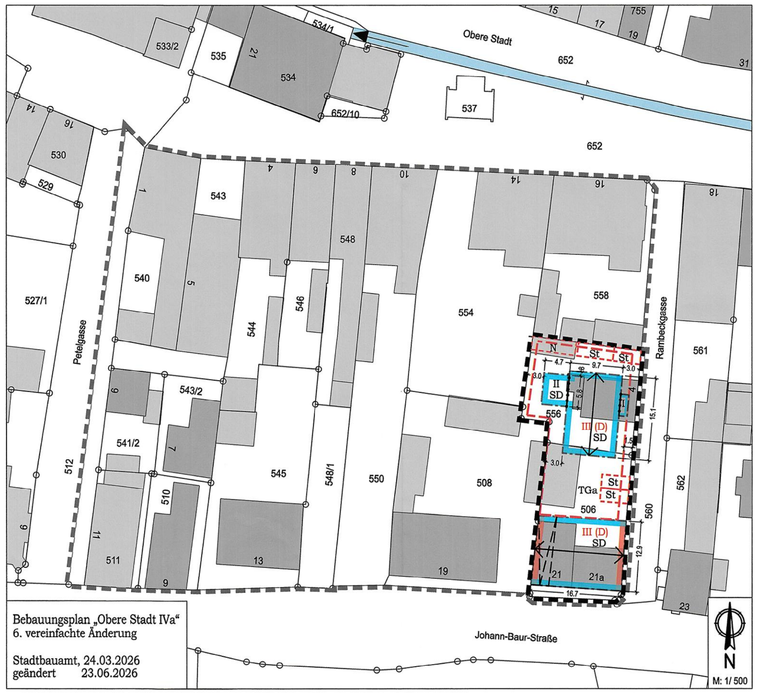
Soweit der Bebauungsplan „Obere Stadt IVa“ in seiner jeweils rechtsverbindlichen Fassung keine eigenständigen Regelungen enthält, gelten die Regelungen und Hinweise des einfachen Bebauungsplanes „Stadtgebiet Weilheim i.OB“ auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, 24.03.2026
geändert 23.06.2026

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt





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

Verfahrensvermerke

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans / der Satzung und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i.OB (Stadtbauamt) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Die Aufstellung des Änderungsplanes wurde vom Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB am 13.01.2026 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.
Weilheim i.OB, den 09. Nov. 2026

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Tillman Wahlefeld
Bürgermeister
Weilheim i.OB, den 09. Nov. 2026

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 20.10.2026, Nr. Ö 118 / 2026 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Tillman Wahlefeld
Bürgermeister
Weilheim i.OB, den 09. Nov. 2026

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit der Änderungsplan Rechtskraft erlangt. Der Änderungsplan wird samt Begründung, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Tillman Wahlefeld
Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt (digital unter www.weilheim.de)
am 20. Nov. 2026

Weilheim i.OB, 20. Nov. 2026
Stadtbauamt Weilheim
Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt
Münter-Straße 20
82362 Weilheim i.OB
(Unterschrift)