



Einfacher Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterhausen“
15. vereinfachte Änderung
Gemarkung Unterhausen

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 Bebauungsplan-änderung als Satzung.

§ 1 Inhalt

Der einfache Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterhausen“ wird zur Neuordnung der Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück Fl.Nr. 23, Gemarkung Unterhausen, wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Festsetzung und Hinweise durch Planzeichen

	Geltungsbereich der Änderung
	Baugrenzen
II	Zahl der Vollgeschosse, hier: 2 Vollgeschosse
GO	Grundrissorientierung
	Umgrenzung Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (s. 2.1)
	verbindliche Hauptfirstrichtung
	Abgrenzung Bereiche mit unterschiedlichen Anforderungen zum Immissionsschutz
	temporäre Lagerfläche
	Bäume, zu erhalten
	Bereich „Baum- und Buschbestand“, zu erhalten
	Maßangabe in m, z.B. 5,00 m

Die beigefügte Planzeichnung ersetzt für den Geltungsbereich dieser Änderung die ursprüngliche Planzeichnung.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung weiter fort.

2. Festsetzung durch Text

2.1 Immissionsschutz

Soweit innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Grundrissorientierung (GO) für Wohngebäude festgesetzt ist, gilt für schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) Folgendes:

- Im GO Bereich sind Schlaf- und Kinderzimmer so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Osten und/oder Süden besitzen.
- Im GO Bereich sind sonstige schutzbedürftige Räume so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Osten, Norden und/oder Süden besitzen.
- Alternativ können alle vorgenannten Räume auch ausschließlich Lüftungsfenster in Richtung Westen bzw. Norden besitzen, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines (kalten) Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudetells o.ä. abgeschirmt wird.
- Alle im GO-Bereich liegenden Schlaf- und Kinderzimmer sind mit fensterunabhängigen Be- und Entlüftungseinrichtungen auszustatten. Die Eigengeräusche der Lüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen in einem Abstand von 1 m einen Schalldruckpegel von $L_pA = 30 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten.

Insgesamt sind Lärm- Erschütterungs- Staub- und Geruchsimmissionen ausgehend von der nahe gelegenen Bahnlinie Weilheim-Augsburg sowie von landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld des Planungsgebiets zu dulden.

2.2 Wohnnutzung

Für die Berechnung der zulässigen Wohneinheiten in Gebäuden ist die Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 23, Gemarkung Unterhausen, mit einer Fläche von 1900 m^2 maßgeblich, die im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gelegen ist.

2.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.4 Grünordnung

Je angefangene 300 m^2 Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum oder ein heimisches Obstgehölz zu pflanzen. Bestehende Laubbäume werden hierbei angerechnet. Berechnungsgrundlage ist hierbei die jeweilige Fläche des / der Baugrundstücke. Die Pflanzung der Bäume hat spätestens 6 Monaten nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfolgen.

2.5

Im Übrigen bleiben die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung aufrechterhalten.

2.6

Soweit der Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterhausen“ 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.

3. Hinweise

Bahnanlagen

Auf Grund der Nähe zur Bahnlinie Weilheim-Augsburg können vorbeifahrende Züge bis zu einem Abstand von 50 m zur Bahnlinie Erschütterungen und damit verbundene sekundäre Lärmimmissionen verursachen. Ob die zulässigen Werte für Erschütterungen und sekundären Schallschutz eingehalten werden, kann nur durch eine entsprechende Untersuchung festgestellt werden. Diese Untersuchung wird insbesondere im Rahmen von Neubauvorhaben empfohlen, damit evtl. erforderliche Maßnahmen bei der Gebäudeerrichtung verwirklicht werden können.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Der Planungsbereich ist aktuell nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 24.04.2026, eingetragen. Informationen darüber, dass sich im Planungsbereich Altlasten befinden, liegen nicht vor. 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) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

§ 2

Dieser Änderungsbebauungsplan tritt als Satzung mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, 18.03.2026
geändert 23.06.2026
red. ergänzt 22.09.2026

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt

Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterhausen“
15. vereinfachte Änderung
Gemarkung Unterhausen

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.

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 22.09.2026, Nr. Ö 101 / 2026 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt (digital unter www.weilheim.de) am 05. Okt. 2026

Weilheim i.OB, 05. Okt. 2026

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i.OB

Weilheim i.OB, den 01. Okt. 2026

Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 01. Okt. 2026

Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 01. Okt. 2026

Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister