

**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 Bebauungsplanänderung 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
- Abgrenzung Bereiche mit unterschiedlichen Anforderungen zum Immissionsschutz
- 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, dürfen schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) nur

so errichtet werden, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Norden, Osten und/oder Süden besitzen.
Alternativ können die vorgenannten Räume auch an einer anderen Gebäudeseite errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines (kalten) Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.

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 1.900m² maßgeblich, die im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gelegen ist.

2.3 Grünerdnung

Je angefangene 300 m² 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.

2.4

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

§ 2

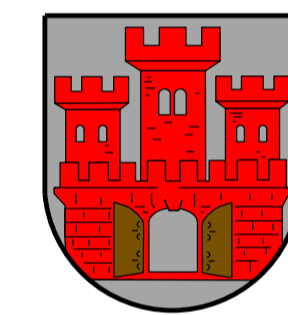
Dieser Änderungsbebauungsplan tritt als Satzung mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, 18.03.2026

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt

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

Gemarkung Unterhausen



Weilheim i.OB