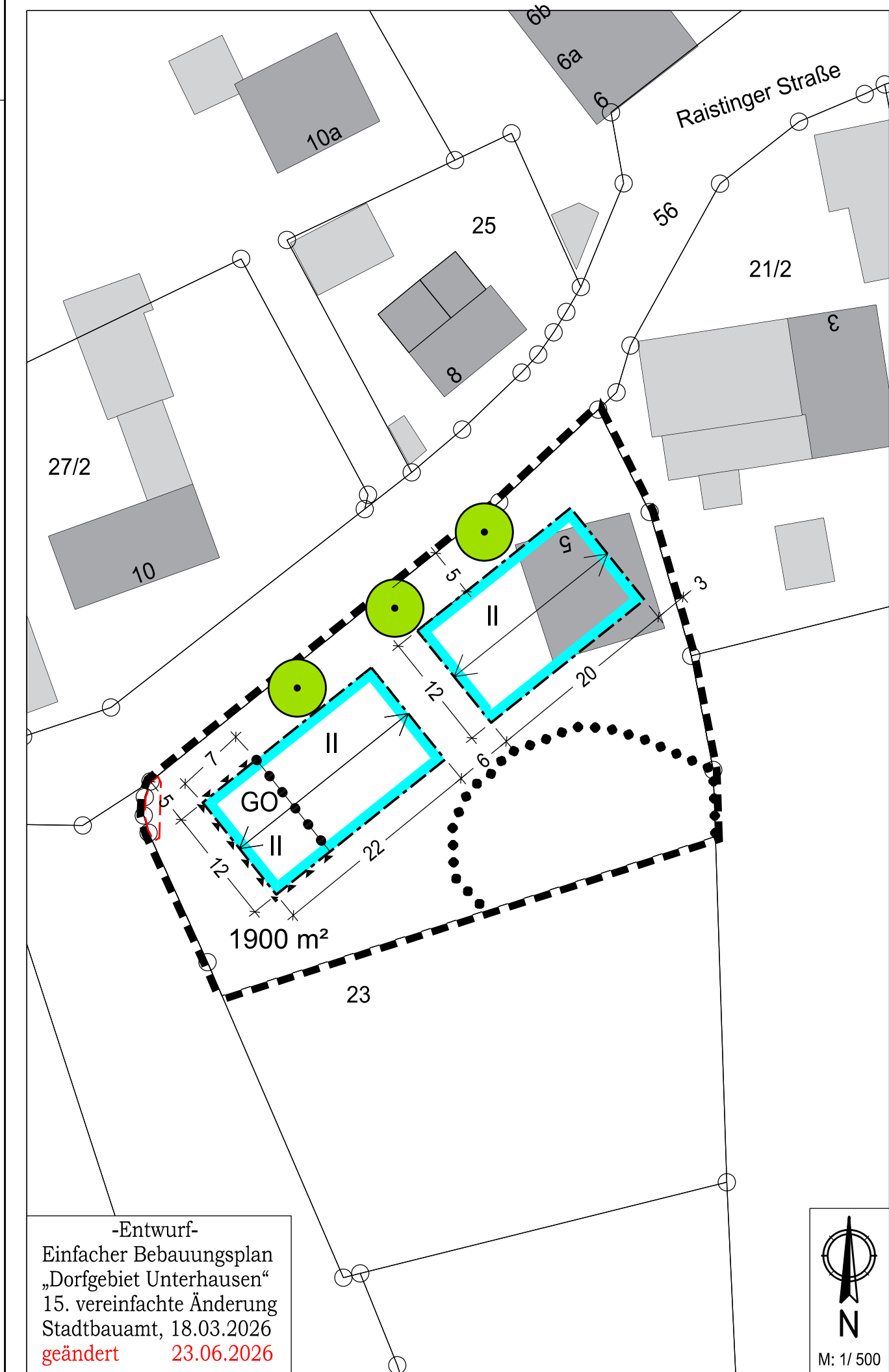




Einfacher Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterhausen“
15. vereinfachte Änderung

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 Hauptfährtrichtung
	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 beigegefügte 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 Gebäudeteils 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 LpA = 30 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 m² 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 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.

2.5
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.

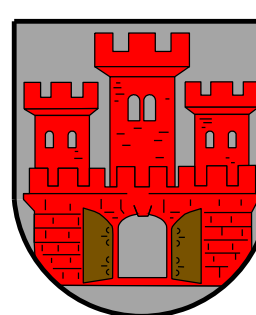
§ 2
Dieser Änderungsbebauungsplan tritt als Satzung mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, 18.03.2026
geändert 23.06.2026

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt

Einfacher Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterhausen“ 15. vereinfachte Änderung

Gemarkung Unterhausen



Weilheim i.OB

Weilheim i.OB, 18.03.2026
geändert 23.06.2026