



Stadt Weilheim i. OB

Bebauungsplan Nr. 181a "Lindenstraße II"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Teil B - Textteil

Weilheim, 07.01.2025
geändert, 23.10.2025
25.03.2026 (red.)

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b
82110 Germering
T 089 6142400 40
F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

vogl + kloyer
landschafts
architekten

sportplatzweg 2
82362 weilheim
t 0881 - 9010074
mail@vogl-kloyer.de

Die Stadt Weilheim i. OB erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigten Bebauungsplan Nr. 181a "Lindenstraße II" mit integriertem Grünordnungsplan von Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, Weilheim im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als

S a t z u n g .

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planteil - Planzeichnung im M 1 : 1000,
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Textteil - Festsetzungen und Hinweise durch Text**
- Teil C - Begründung

III. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Beherbergungsbetriebe), Nr. 2 (nichtstörende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Werte für die Grundfläche (GR; gem. §§ 16, 19 BauNVO), die Geschossfläche (GF; gem. §§ 16, 20 BauNVO) sowie die Wandhöhe (WH; gem. §§ 16, 18 BauNVO) und Anzahl der Vollgeschosse (röm. Ziffern; gem. §§ 16, 20 BauNVO) als Höchstgrenze.
- 2.2 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Balkonen und Terrassen ist bis zu 20 % der festgesetzten Grundfläche zulässig (§ 16 (5) BauNVO).
- 2.3 Die nach 2.1 und 2.2 zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO Satz 1 Nr. 1-3 bis zu folgender Grundflächenzahl - GRZ überschritten werden:
 - im WA 1 bis GRZ 0,8
 - im WA 2 bis GRZ 0,5

3. Höhenlage, Bezugshöhe

- 3.1 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von der gemäß Planzeichnung für die jeweilige überbaubare Fläche festgesetzten unteren Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (Wandhöhe bei geneigten Dächern), oder bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Attika (Wandhöhe bei Flachdächern).
- 3.2 Geländeänderungen sind ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände zulässig. Stützmauern von mehr als 0,50 m sichtbarer Höhe sind unzulässig.
- 3.3 An den Grenzen zu benachbarten Grundstücken ist an das hier vorhandene Geländeniveau ohne Versatz anzuschließen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt (§ 23 (3) BauNVO).
- 4.2 Unter Einhaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dürfen die Baugrenzen überschritten werden (§ 16 (5) BauNVO):
- a) durch Dachüberstände um max. 0,40 m.
 - b) untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie
 - insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen,
 - und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten.
 - c) Terrassen bis 25 m² Grundfläche um max. 3,50 m.
- 4.3 Es gilt entsprechend der Planzeichnung (§ 22 (1) BauNVO)
- a) die offene Bauweise,
 - b) die abweichend offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 4.4 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und den Festsetzungen zur Höhenentwicklung gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

5. Gebäudegestaltung

- 5.1 Fassadenbegrünung: Tür- und / oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 30 m² aufweisen. Je 2 m Wandlänge ist dabei mindestens eine Rank- oder Kletterpflanze zu setzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 5.2 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Flachdächer auszubilden. Die Dachflächen sind in den nicht zu begehenden Teilen (Dachterrassen) mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.
- 5.3 Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche - unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung und einer Niederschlagswasserbeseitigung auf den Dachflächen (bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern) - Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der Dachfläche entspricht (Photovoltaikmindestfläche). Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Photovoltaikmindestfläche entspricht.
- 5.4 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind nur auf Dächern, an Balkonen oder senkrecht an Außenwänden zugelassen. Die Oberkante von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie darf bei Aufständigung am Dach die zulässige Wandhöhe um maximal 1,50 m überschreiten, wobei sie um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt sein müssen.

Sog. „Stecker-PV-Anlagen“ an Balkonen sind über die gesamte Breite des Balkons senkrecht bzw. bis max. 10° ausgestellt zum Balkon zulässig.

6. Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 Die Anzahl und Ausführung der notwendigen Kfz.-Stellplätze richtet sich nach der Satzung der Stadt Weilheim i. OB über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
- 6.2 Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.
- 6.3 Offene PKW-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
- 6.4 Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i. OB in der jeweils gültigen Fassung. Sie dürfen die im Bebauungsplan festgelegte Grundfläche überschreiten und außerhalb der Bauräume liegen. Eine Überdachung ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig.
- 6.5 Offene Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze zulässig.
- 6.6 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind ausschließlich zulässig:
- Abfahrtsgebäude für die Tiefgarage
 - Nebengebäude und Überdachungen für die Unterbringung von Fahrrädern, Müllsammelbehältern, Gartengeräten etc.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen sind ausschließlich zulässig als
- senkrechte Holzlattenzäune
 - Maschendraht- oder Stabgitterzäune
- in sockelloser Ausführung, bis zu einer Höhe von 1,20 m.
- 7.2 Mauern, Sichtschutzwände, Gabionen sowie die Bespannung oder Verkleidung offener Einfriedungen sind unzulässig. Eine Durchlässigkeit für Kleintiere im Bodenbereich ist durch Öffnung bzw. Bodenfreiheit von min. 15 cm zu gewährleisten. Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind als heimische Sträucher und Gehölze auszuführen.
- 7.3 Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. Die Flächen außerhalb der notwendigen Zuwegungen und Stellplätze sind zu begrünen. Großflächige, weitgehend unbewachsene Schotter-, Kies- oder Geröllflächen sind nicht zulässig.

8. Grünordnung, Freiflächen

- 8.1 Die Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu erstellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 8.2 Die im Geltungsbereich mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen.
- 8.3 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäß Empfehlungsliste in den Hinweisen zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet. Es sind vorwiegend heimische und standortgerechte Baumarten zu verwenden.

- 8.4 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art und derselben Wuchsordnung nachzupflanzen.
- 8.5 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Fußwege, Zugänge, Zufahrten und oberirdische Stellplätze sind nur in teilweise wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Für Stellplätze sind Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,3 zu verwenden (z.B. Pflaster mit Sickerfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen), für die weiteren notwendigen Flächenbefestigungen Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,7 (z.B. Pflaster oder Plattenbelag mit Sandfugen, wassergebundene Decke).
- 8.6 Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind außerhalb notwendiger befestigter Flächen mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu versehen und zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Für den durchwurzelbaren Bodenaufbau sind folgende Mindeststärken festgesetzt:
- Grünflächen mit Strauchpflanzungen: 80 cm
 - Bereiche mit Bäumen: 100 cm
- 8.7 Baumgruben innerhalb von Belags- und Stellplatzflächen müssen einen ausreichend großen spartenfreien, durchwurzelbaren Raum je Baum aufweisen: mind. 12 m³ (Bäume 3. Ordnung), 18 m³ (Bäume 2. Ordnung) und 24 m³ (Bäume 1. Ordnung). Die offenen Baumscheiben müssen für Bäume 2. und 3. Ordnung mind. 6 m², für Bäume 1. Ordnung mind. 12 m² betragen.
- 8.8 Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Jede Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

9. Artenschutz

- 9.1 Rodungen sowie der Abriss der Gebäude sind außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten sowie der Aktivitätszeit von Fledermäusen in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen. Sollte mit dem Gebäudeabriss der Zeitraum nicht eingehalten werden können, sind potentielle Quartiere im Winter zu verschließen und Ersatzquartiere vor Abriss im nahen Umfeld aufzuhängen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist während Abbrucharbeiten eine ökologische Baubegleitung einzubeziehen.
- 9.2 Während der Bauzeit sind mind. 12 Fledermaus-Flachkästen, 10 Mauerseglerkästen und 3 Kästen für Halbhöhlenbrüter aufzuhängen. An den Neubauten sind mind. 24 Fledermauskästen, 24 Mauerseglerkästen und 6 Kästen für Halbhöhlenbrüter in die Fassaden zu integrieren oder anzubringen. Die Südseite ist generell zu vermeiden, die Mauerseglerkästen sind bevorzugt an den Ostfassaden anzubringen. Bei sukzessiver Umsetzung der Neubebauung sind die geforderten Kästen etwa prozentual auf die Gebäude aufzuteilen.
- 9.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasflächen (ab 4 m² zusammenhängender Glasfläche) mit flächigen Markierungen (Vogelschutzglas oder Folien) auszustatten.
- 9.4 Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen. Die Beleuchtung ist auf ein gezieltes Anstrahlen von Bodenflächen zu beschränken. Unzulässig ist das Anstrahlen von Gebäuden, Gehölzen oder anderer vertikaler Flächen, sowie in den Himmel gerichtete Bodenstrahler. Dies gilt auch für die fassadenintegrierte Beleuchtung. Es sind nur abgeschirmte und möglichst bodennah angebrachte Strahler mit fokussiertem Lichtkegel zulässig, um eine weit sichtbare Ausstrahlung zu vermeiden. Es sind ausschließlich "insektenfreundliche" LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 K zulässig. Es dürfen ausschließlich Strahler verwendet werden, die gegen das Eindringen von Insekten gesichert sind und an den Außenseiten nicht wärmer als 60 °C werden.

- 9.5 Abseits sicherheitsrelevanter Straßen- und Außenbereichsflächen ist die Beleuchtungsdauer durch den Einsatz von Bewegungsmeldern zu begrenzen oder die Beleuchtung über Zeitschaltvorrichtungen, in der Nachtzeit nach 24:00 Uhr abzuschalten.

10. Immissionsschutz

- 10.1 Tiefgaragenrampen sind mit einem Fahrbahnbelag ohne Riffelung auszuführen. Erforderliche Tiefgaragentore und Entwässerungsrinnen sind lärmarm in der unteren Ebene auszubilden. Die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und an den Innenwänden und im Deckenbereich flächenanteilig mindestens zu 60 % absorbierend mit einem mittleren praktischen Schallabsorptionsgrad $\alpha_p > 0,8$ bei 500 Hz auszukleiden. Die Einhausungen sind, sofern sie nicht in Gebäude integriert werden, mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB auszuführen.
- 10.2 Die Zu- und Abfahrtswege von/zur Tiefgarage sind zu asphaltieren oder aus Betonsteinpflaster mit Fugen < 3 mm auszuführen.
- 10.3 Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm auszubilden, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

1. Denkmalschutz

Bodenveränderungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG. Die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG sind zu beachten.

2. Grünordnung

2.1 Empfehlungsliste für heimische, standortgerechte Bäume

Bäume 1. Ordnung (Großkronige Bäume):

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Ordnung (Mittelkronige Bäume):

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume):

Sal-Weide	<i>Salix caprea</i> ('mas')
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

Sträucher:	
Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna, laevigata
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Mindestpflanzgrößen für Baumpflanzungen:
Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 für Bäume 1. und 2. Ordnung,
Stammumfang 14-16 für Bäume 3. Ordnung

2.2 Klimabäume

Im Umfeld versiegelter Flächen oder in unterbauten Bereichen kann es sinnvoll sein, sogenannte Klimabäume zu verwenden, die besonders robust hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels sind.

Folgende Baumarten sind zu empfehlen:

Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Baum-Hasel	Corylus colurna
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Fächerblattbaum	Ginkgo biloba
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Scharlach-Apfel	Malus tschonoskii
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

- 2.3 Die DIN 18920 – Baumschutz auf Baustellen – ist für alle Baumaßnahmen in der Nähe bestehender und zu erhaltender Bäume einzuhalten.
- 2.4 Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) wird bei den Gehölzpflanzungen hingewiesen.
- 2.5 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

3. Bodenschutz

- 3.1 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.
- 3.2 Sollten gefahrenverdächtige Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen beim Planungsträger bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen.

In diesem Fall ist die untere Abfall-/ Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie

Aushubüberwachungen nach § 51 Abs. 1 Nm. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V.m § 10 Abs. 2 Nm. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach §10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/ Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4. Wasserwirtschaft

- 4.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 4.2 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 4.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- 4.4 Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).
- 4.5 Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasser-durchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.
- 4.6 Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.
- 4.7 Mit dem Bauantrag ist durch den Bauherrn ein Entwässerungsplan einzureichen.
- 4.8 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- oder Kellergeschosse (auch Tiefgaragen) dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Senken, die bei Starkregen überflutet werden können, sind von Bebauung freizuhalten.
- 4.9 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Die Schallimmissionsprognose 23209-01 vom 09.04.2024 von Kurz und Fischer GmbH, Feldkirchen-Westerham ist Bestandteil des Bebauungsplans und zu beachten. Ggf. ist mit Grundrissorientierung zu planen.
- 5.2 Gebäudetechnische Anlagen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, sodass die Anforderungen nach TA

Lärm eingehalten werden. Insbesondere sind Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen sowie schwingungs isoliert aufzustellen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

6. Barrierefreies Bauen

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum barrierefreien Bauen des Art. 48 der BayBO und der DIN 18040-2 und 18040-3 wird hingewiesen. Diese Bestimmungen sind bei Um-, Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.

7. Vorhandene Versorgungsleitungen

Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden und sind in ihrem Bestand zu sichern. Veränderungen sind ausschließlich in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig.

8. Aufstellflächen für Müllsammelbehälter

Müllsammelbehälter sind am Abholtag unmittelbar an der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen. Die vorgeschlagenen Aufstellflächen können ggf. verändert werden, wenn eine detaillierte Planung dies erforderlich macht.

9. Nachhaltiges Bauen

Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens:

- Eine ökologische Bauweise, z.B. in Massivholz-, Holzständer- bzw. Tafelbauweise mit einer ausgeglichenen CO₂ Bilanz ist zu bevorzugen.
- Verwendung von Baustoffen, deren Rohstoffgewinnung/Nutzung umweltverträglich ist und die einfach entsorgt werden können, idealerweise biologisch abbaubar sind und nach Möglichkeit ohne großen Energie- und Transportaufwand hergestellt wurden (Beschaffung regionaler Baustoffe)
- Einsatz von Recyclingprodukten (z.B. Recyclingbeton) und Wiederverwertung alter Baustoffe
- Nachhaltige Entwässerungstechnik, evtl. durch Trennung von Trink- und Brauchwasser, das zum Waschen oder Blumengießen verwendet wird (z.B. Zisternen)
- Kompakte und energetische Bauweise mit erhöhtem Wärmeschutz
- Passive Nutzung der Solarenergie
- Solarthermie und Photovoltaik
- Sommerlicher Wärmeschutz
- Lüftungskonzept

Die Festlegungen der „Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau“ sind zu beachten.

10. Einsichtnahme DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Weilheim i. OB zur Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch beim Deutschen Patentamt archivarisches hinterlegt.

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 und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes 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.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.07.2025 bis 05.09.2025 im Rathaus frühzeitig öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dies wurde am 21.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Weilheim, den 11.09.2025

.....
Markus Loth
Erster Bürgermeister

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in vom 23.07.2025 bis 05.09.2025 Gelegenheit zur frühzeitigen Stellungnahme gegeben.

Weilheim, den 11.09.2025

.....
Markus Loth
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.01.2026 bis 02.03.2026 im Rathaus öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dies wurde am 20.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Weilheim, den 16.03.2026

.....
Markus Loth
Erster Bürgermeister

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in vom 26.01.2026 bis 02.03.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Weilheim, den 16.03.2026

.....
Markus Loth
Erster Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.03.2026 Nr. Ö 28/2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 25.03.2026

.....
Markus Loth
Erster Bürgermeister

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

Weilheim, den

.....
Markus Loth
Erster Bürgermeister