

# **Einfacher Bebauungsplan „Stadtgebiet Weilheim i.OB“**

## **Gemarkungen Weilheim, Deutenhausen und Unterhausen**

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über der Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen einfachen Bebauungsplan für das gesamte Stadtgebiet als Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich, Bestandsschutz**

(1) Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das gesamte Stadtgebiet der Stadt Weilheim i.OB mit den Gemarkungen Weilheim, Deutenhausen und Unterhausen erfasst. Die Festsetzungen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder Satzungen auf der Grundlage von bauplanungsrechtlichen Vorschriften gelten uneingeschränkt weiter fort und werden von den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes für das Stadtgebiet nur insoweit berührt, als § 3 dieses einfachen Bebauungsplanes ergänzende Regelungen trifft. Ebenfalls ausgenommen sind Grundstücke, die im Übrigen dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zugeordnet sind.

(2) Für alle **vor** In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans bestehenden und bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zugelassenen baulichen Anlagen und Nutzungen gilt der Bestandsschutz.

(3) Die Regelungen dieses Bebauungsplanes gelten darüber hinaus nicht für Instandhaltungsarbeiten im Sinne von Art. 57 Abs. 6 BayBO.

(4) Die bestehenden städtebaulichen Satzungen der Stadt Weilheim i.OB über

- die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung),
- die Herstellung, Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausgestaltung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen (Kinderspielplatzsatzung),
- besondere Anforderungen und das Verbot von Werbeanlagen,
- Werbeanlagen und Markisen in der Innenstadt

behalten in ihrer jeweils rechtsverbindlichen Fassung neben den Regelungen dieses Bebauungsplanes weiterhin ihre Gültigkeit.

### **§ 2 Definitionen**

(1) Der Begriff „kleines Wohnen“ beschreibt Wohngebäude mit max. 1 Wohneinheit in eingeschossiger Bauweise mit einer Grundfläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> bis max. 50 m<sup>2</sup>.

(2) Der Begriff „Tinyhaus“ beschreibt mobile oder stationäre Kleinstwohngebäude ohne gültige straßenverkehrsrechtliche Zulassung mit max. 1 Wohneinheit, einer max. Breite von 3,00 m, 1 Vollgeschoss und einer GR von mind. 15 m<sup>2</sup> bis max. 25 m<sup>2</sup>. Die Wandhöhe darf max. 4,00 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländeniveaus der Aufstellfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche (außen), betragen.

Wohnwägen sind keine Tinyhäuser im Sinne von Satz 1, wenn sie eine gültige straßenverkehrsrechtliche Zulassung besitzen.

(3) Der Begriff „Wohnzelte“ beschreibt Zelte (in Form eines leichten Baues, dessen Hülle aus einer „Zelthaut“ und einer leichten, innen liegenden Tragkonstruktion besteht), die zum überwiegenden Aufenthalt von Menschen zu Wohnzwecken, gewerblichen Zwecken und freiberuflicher Nutzung vorgesehen sind und nicht nur als fliegender Bau im Sinne von Art. 72 BayBO genutzt werden.

### **§ 3 Regelungsinhalte**

#### **A) Festsetzungen durch Text**

##### **1. Maß der baulichen Nutzung**

(1) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen bauplanungsrechtlich zulässige Wohngebäude eine Grundfläche (GR) von mehr als 50 m<sup>2</sup> aufweisen. Satz 1 gilt nicht im Geltungsbereich von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB (einfache Bebauungspläne) oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bzw. § 35 Abs. 6 BauGB, die eine abweichende Festsetzung für ein Mindestmaß für GR treffen.

(2) Kleines Wohnen und Tinyhäuser im Sinne von § 2 können abweichend von Absatz 1 ausnahmsweise nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn deren Errichtung nicht zu einer städtebaulich unbeabsichtigten Verdichtung der Bebauung auf dem jeweiligen Baugrundstück führt.

(3) Die Gesamtbebauung von Baugrundstücken durch Gebäude für eine Hauptnutzung darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 nicht überschreiten. Ausnahmen können in besonders begründeten Einzelfällen zugelassen werden. Für bauliche Anlage nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einem Wert von 0,8 zugelassen.

(4) Absatz 3 gilt nicht für Grundstücke mit Bebauungen bzw. Bebauungsmöglichkeit in geschlossener Bauweise.

(5) Die Errichtung von Wohnzelten im Sinne von § 2 Abs. 3 sowie das nicht lediglich vorübergehende Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Campinganhängern außerhalb hierfür ausdrücklich ausgewiesener Ortsbereiche ist unzulässig.

##### **2. Höhenlage von Wohngebäuden**

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von Wohngebäuden (OK FFB EG) wird festgesetzt auf mind. 30 cm und max. 50 cm über den zur Eingangsfassade nächstgelegenen in seiner Höhenlage bekannten Kanaldeckel (Oberkante) im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

##### **3. Dachgestaltung**

###### **3.1 Dachgauben, Quergiebel und Widerkehren**

(1) Dachgauben sind auf Dächern mit einer Dachneigung ab 30° zugelassen. Sie dürfen einzeln eine Außenbreite von 2,00 m nicht überschreiten.

(2) Quergiebel und Widerkehren sind unabhängig von der Dachneigung mit einer Breite von max. 1/3 der Länge der Dachfläche zugelassen.

(3) Die Gesamtbreite von Dachgauben, Quergiebeln und Widerkehren darf in Summe max. 50 % der Längen der jeweiligen Dachfläche betragen. Ausnahmen können in besonders begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

### 3.2 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung der Hauptbaukörper hat mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Tönen „natur- oder dunkelrot, dunkelbraun oder grau bis anthrazit“ zu erfolgen, soweit nicht andere Festsetzungen (z.B. Dachbegrünung) gelten. Ebenfalls zugelassen ist die Verwendung von Dachdeckungen aus Blech.

Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig.

### 3.3 Flachdächer

(1) Bauplanungsrechtlich zulässige Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis zu 7° Dachneigung über Hauptgebäuden sind ab einer Dachfläche von 20 m<sup>2</sup> mit einer zumindest extensiven Dachbegrünung zu versehen.

(2) Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

### 3.4 Nutzung von Sonnenenergie

(1) Das Aufbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dachflächen, flächenbündig bei Dächern mit Dachneigung  $\geq 35^\circ$ , im Übrigen mit Neigungswinkel von max.  $35^\circ$  über der Horizontalen, ist allgemein zulässig, soweit durch die Maßnahme kein amtlich festgestelltes Baudenkmal oder denkmalgeschütztes Ensemble berührt ist.

(2) Auf Dachflächen von amtlich festgestellten Baudenkmalern oder denkmalgeschützten Ensembles sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in und auf Dachflächen **ausnahmsweise** zulässig, wenn hierdurch die denkmalgeschützte Bausubstanz nicht wesentlich beeinträchtigt wird und die zuständige Denkmalbehörde zur Maßnahme im Rahmen einer Baugenehmigung oder eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens gemäß Art 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) zustimmt.

Ausnahmen können insbesondere zugelassen werden, wenn

a) die Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in und auf Dachbereichen errichtet werden und die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

aa) Solaranlagen sind als zusammenhängende Flächen oder als Bänder möglichst rechteckig zu gestalten. Die Mischung verschiedener Systeme ist zu vermeiden.

bb) Größe und Position der Solaranlagen sind passend zu einem ausgewogenen Verhältnis der Dachfläche zu wählen. Die Lage von Dachaufbauten (Gauben, Kamine etc.) ist gestalterisch zu berücksichtigen. Horizontlinien dürfen nicht überschritten werden (kein Übertreten des Firstes, der seitlichen Dachränder oder der Traufe).

cc) Kollektoren haben die gleiche Orientierung und Neigung aufzuweisen wie Dachkanten und Dachflächen.

dd) Aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern parallel zur Dachkante zu errichten. Der Dachüberstand darf dabei max. 1,0 m, der Abstand zum Dachrand muss mindestens die Höhe des Dachüberstandes betragen (gemessen von der Dachfläche bzw. von der Oberkante der Attika zum höchsten Punkt der Anlage). Größere Abstände können aufgrund der Baukörperform, -höhe und Einsehbarkeit vorgeschrieben werden.

b) in einsehbaren Dachbereichen ausschließlich aus Solarziegeln in der Farbgebung der jeweiligen Dacheindeckung in Anlehnung an die regional übliche bzw. die für das Gebäude nachweisbare, historisch relevante Dachdeckung (z. B. Biberschwanzdoppeldeckung) oder aus denkmalgeeigneten Solarmodulen in der Farbgebung der jeweiligen Dacheindeckung an Stelle der Dacheindeckung errichtet werden. Der Farbton der Solarziegel bzw. Solarmodule ist hierbei an die restliche Dacheindeckung anzupassen. Die Lage von Dachaufbauten (Gauben, Kamine etc.) ist gestalterisch zu berücksichtigen und systemabhängig ein ausreichender Abstand zu diesen einzuhalten.

(3) An amtlich festgestellten Baudenkmalern, deren Nähebereiche oder im Bereich von denkmalgeschützten Ensembles sind

- freistehende Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie,
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie an Fassaden und Balkonen

grundsätzlich nicht zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie an Balkonen (sog. Stecker-Solaranlagen) in nicht einsehbaren Bereichen, wenn

- sie eine maximale Größe von 1,20m x 1,80m je Modul nicht überschreiten und aus maximal zwei Modulen bestehen

und

- hierdurch die denkmalgeschützte Bausubstanz nicht wesentlich beeinträchtigt wird und die zuständige Denkmalbehörde zur Maßnahme im Rahmen einer Baugenehmigung oder eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens gemäß Art 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) zustimmt.

(4) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in blendungsfreier Ausführung zu erstellen.

#### **4. Freiflächen und Einfriedungen**

##### **4.1 Grünordnung, Freiflächen**

(1) Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zuwegung, Stellplatzfläche oder Lagerfläche genutzt werden, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit neu errichteter Gebäude bzw. von Bestandsgebäuden nach Durchführung wesentlicher Umbauten gärtnerisch anzulegen.

(2) Die Herstellung und Gestaltung zusammenhängender Flächen des Baugrundstücks in den straßenzugewandten Bereichen (Vorgartenbereiche) in Form von Kies-, Geröll-, Splitt- oder Schotterflächen (sog. Schottergärten) oder als Fläche mit Glasbruchmaterial sind nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige Zuwegungen und Kfz-Stellplätze.

(3) Tiefgaragen und andere Unterbauungen von Grundstücken sind, soweit sie nicht durch oberirdische Bauteile überdeckt sind, mit einer mind. 80 cm mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht zu überdecken.

#### **4.2 Einfriedungen, Sichtschutzeinrichtungen, Lärmschutzeinrichtungen**

(1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über dem bestehenden Geländeniveau auf dem jeweiligen Baugrundstück zugelassen.

(2) Im Bereich von Sichtflächen darf die Einfriedung die Straßenoberfläche um nicht mehr als 1,00 m überragen.

(3) Zugelassene Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mind. 10 cm für Kleintiere auszuführen. Alternativ sind Einfriedungen mit Sockel zugelassen, wenn der Sockel für eine oder mehrere jeweils mind. 20 cm breite Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere unterbrochen ist. Zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierte Einfriedungen dürfen mit ein max. 10 cm hohen Sockel errichtet werden, wenn an dieser öffentlichen Verkehrsfläche kein entsprechend hoher Leistenstein vorhanden ist. Weitere Ausnahmen aus Gründen der Vorsorge gegenüber Hochwasserereignissen können zugelassen werden.

(4) Einfriedungen aus Stacheldraht, als geschlossenes Mauerwerk und/oder in Ausführung als Gabionen, durchgehende Sichtschutzmatten an Zäunen, Stabgitterzäune mit eingeflochtenen Sichtschutzelementen und durchgehende Sichtschutzwände als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind **nicht** zugelassen.

(5) Sichtschutzeinrichtungen sind bei einer Bebauung mit Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern nur als Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen den einzelnen Nutzungseinheiten mit einer max. Länge von 4,00 m und einer max. Höhe von 2,00 m **zusätzlich** zu Einfriedungen zugelassen.

(6) Einfriedungen können mit geeigneten standorttypischen Heckenpflanzen oder Büschen unter Beachtung der Vorschriften der Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) an Stelle von baulichen Einfriedungen erstellt oder hinterpflanzt werden, soweit hierdurch keine Sichtflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Funktionalität eingeschränkt werden. Thujen, Kirschlorbeer, Forsythien und Bambus sind als Pflanzung an Stelle von Einfriedungen oder als Hinterpflanzung von Einfriedungen nicht zugelassen.

(7) Soweit die Einfriedung als Lärmschutzeinrichtung entlang von Hauptdurchgangsstraßen oder zur Gewährleistung einer Verkehrssicherungspflicht dient, können Ausnahmen unter Berücksichtigung ihrer Wirkung auf das Orts- und Straßenbild in städtebaulich vertretbarem Umfang zugelassen werden.

(8) Zugelassene Lärmschutzeinrichtungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin zu begrünen.

(9) Ausnahmen können zugelassen werden, soweit dies aus Gründen des Allgemeinwohls, der Verkehrssicherheit oder des Schutzes von Leben und Gesundheit erforderlich und angemessen ist.

#### **4.3 Pflanzgebot**

(1) Bei Neubebauung oder städtebaulich zulässiger Nachverdichtung von Baugrundstücken ab einer Größe von 300 m<sup>2</sup> ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche des Baugrundstücks ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bestehende Bäume sind grundsätzlich zu erhalten und werden auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet. Ausfallende Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (Anfang März bis Ende April bzw. Ende September bis Anfang Dezember) zu ersetzen.

(2) Ausnahmen vom Pflanzgebot können nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Umsetzung der Bepflanzung zu einer unzumutbaren Verschlechterung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse einer bestehenden oder geplanten Wohnbebauung führen würde.

(3) Die DIN 18920 – Baumschutz auf Baustellen – ist für alle Baumaßnahmen in der Nähe bestehender und insbesondere zu erhaltender Bäume einzuhalten.

## **5. Garagen und Stellplätze**

(1) Für die Herstellung der erforderlichen Garagen und Stellplätze gelten grundsätzlich die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Für Gebäude ohne nutzungsabhängige Wohnnutzung (wie z.B. Betriebsleiterwohnungen o.ä.) wird ergänzend zu Absatz 1 der Anteil der versiegelten Fläche eines Baugrundstücks für offene Kfz-Stellplätze begrenzt auf max. 350 m<sup>2</sup>. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

(3) Soweit sich in Stadtbereichen, für die ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, bei Umsetzung der Regelungen in den Absätzen 1 und 2 für die Errichtung einer Tiefgarage unterirdisch wirkende Überschreitungen von festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sowie von einer festgesetzten Grundfläche (GR) oder Grundflächenzahl (GRZ) ergeben, werden diese Überschreitungen bis zu einer max. GRZ von 0,8 ausdrücklich zugelassen.

## **6. Niederschlagswasserbeseitigung**

(1) Das auf Baugrundstücken und von baulichen Anlagen auf Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Baugrundstück selbst durch Versickerung (mittels Rigolen oder anderen geeigneten und rechtlich zugelassenen technischen Einrichtungen) zu entsorgen. Hierüber ist ein schriftlicher Nachweis (z.B. durch protokollierten Sickerversuch oder Entwässerungsplanung) zu führen.

(2) Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen und Grundstücke Dritter ist nicht zugelassen.

(3) Die Schaffung von Niederschlagswasserrückhaltevolumen (z.B. durch Wasserzisternen oder flächige Speichereinrichtungen auf Flachdächern) wird empfohlen.

(4) Soweit für die Niederschlagswasserbeseitigung ein hierzu geeigneter öffentlicher Kanal zur Verfügung steht, ist alternativ zur Versickerung eine Einleitung von anfallenden Niederschlagswasser in diesen Kanal in Absprache mit den Stadtwerke Weilheim KU zugelassen.

## **B) Hinweise durch Text**

### **Nachhaltiges Bauen**

Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens:

- Eine ökologische Bauweise, z.B. in Massivholz-, Holzständer- bzw. Tafelbauweise mit einer ausgeglichenen CO<sub>2</sub>-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 Recycling-Produkten (z.B. Recyclingbeton) und Wiederverwertung alter Baustoffe
- Nachhaltige Entwässerungstechnik, evtl. durch Trennung von Trink- und Brauchwasser, dass 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

### **Elektromobilität**

Es wird empfohlen, zumindest bei Neubauvorhaben und wesentlichen Änderungen 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 wird hingewiesen.

### **Hochwasserschutz / Starkregen / Niederschlagswasserbeseitigung**

Weite Teile des Stadtgebiets liegen nach den amtlichen Kartengrundlagen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim in einen hochwassergefährdeten Bereich für ein 100-jähriges Hochwasser (HQ100) bzw. ein extremes Hochwasser (HQextrem); siehe auch: <https://www.wwa-wm.bayern.de/hochwasser/index.htm> .

Weiter sind einige Bereiche des Stadtgebietes bei Starkregenereignissen durch wild abfließendes Wasser gefährdet.

Um Schäden für Personen, Gebäude und Sachen zu vermeiden bzw. zu minimieren, werden folgende Empfehlungen gegeben:

- a) Auf überflutungsgefährdeten Baugrundstücken sollen bauliche Anlagen in Hochwasser angepasster Bauweise errichtet werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sollten geeignete Schutzvorkehrungen (z.B. Hebeanlagen oder Rückstauklappen) vorgesehen werden.
- b) Das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte auf dem Grundstück nach Möglichkeit mit Sickerpackungen (zwischen-) gespeichert und gedrosselt zur Versickerung gebracht werden (sog. „Schwammstadtprinzip“). Auf die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Sollte eine Versickerung nicht oder nicht vollständig möglich sein, kann nach ausdrücklicher Genehmigung durch die Wasserrechtsbehörden und / oder die Stadtwerke Weilheim i.OB Kommunalunternehmen eine Einleitung in den örtlichen Abwasserkanal oder in ein öffentliches Gewässer zugelassen werden. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig zu stellen.
- c) Der Einbau eines abgedeckten Regenwassersammelbehälters zur Grauwassernutzung bzw. Gartenbewässerung (z.B. Zisterne) wird empfohlen.

### **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich eine Vielzahl von Einzelbaudenkmälern, denkmalgeschützten Ensembles und Bereiche mit bekannten oder vermuteten Bodendenkmälern. Informationen hierzu sind aufrufbar unter <https://www.geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>.

Nach den Bestimmungen des Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Maßnahmen an bzw. in der Nähe von Baudenkmalern 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).

Zuständig für die Erteilung einer Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau.

Nach den Bestimmungen des Art. 7 BayDSchG sind Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalern und in den direkt angrenzenden Flurstücken ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen ist.

Erlaubnisse nach Art. 7 BayDSchG werden **nicht** durch eine Baugenehmigung oder eine anderweitige bauaufsichtlichen Zustimmung ersetzt.

Die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG sind zu beachten.

#### **Bauvorhaben in der Nähe von Bahnanlagen**

Für die Bebauung von Grundstücken, die an Flächen der Deutsche Bahn AG (DB) bzw. an Bereiche mit Bahnstromleitungen grenzen, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und Funktionstüchtigkeit von Bahnanlagen und Bahnstromanlagen weitergehende Vorgaben zu beachten. Gleiches gilt in Bezug auf die Nutzung und Bepflanzung solcher Grundstücke. Der Begründung dieses Bebauungsplanes sind als Anlage 1 und 2 zwei Schreiben der DB beigefügt und insoweit zu beachten.

#### **Versorgungsleitung Erdgas**

Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG betreiben in Stadtgebiet von Weilheim Mitteldruck-Ortsnetzleitungen sowie Erdgashochdruckleitung.

Es ist zu beachten:

- Leitungstrassen (auch Hausanschlussstrassen) sind von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden müssen oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Über den genauen Verlauf der Leitungen erteilt der Netzbetreiber auf Anfrage Auskunft.

#### **Telekommunikationsanlagen und Versorgungsleitungen für Elektrizität**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ober- und unterirdisch Telekommunikationsanlagen und Versorgungsleitungen für Elektrizität im Eigentum der jeweiligen Anlagenbetreiber. Das Eigentum an diesen Anlagen, ihre ungestörte Nutzung und die Vermögensinteresse der Anlagenbetreiber darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Über den genauen Verlauf der Leitungen erteilt der Netzbetreiber auf Anfrage Auskunft.

### **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.

### **Insektenschutz**

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten werden für die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freiflächen nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,5 m, nach unten gerichtetem blendfreiem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) empfohlen.

Für Photovoltaikanlagen werden Module empfohlen, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

## **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können als Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 BayBO geahndet werden. Sie können für jeden Verstoß mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden.

(2) Ordnungswidrig handelt ferner, wer einer in diesem 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). Die Ordnungswidrigkeit kann für jeden Verstoß mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt als Satzung mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Weilheim i.OB, 06.11.2024  
geändert 23.10.2025  
02.03.2026

Stadtbauamt

**Einfacher Bebauungsplan „Stadtgebiet Weilheim i.OB“  
Gemarkungen Weilheim, Deutenhausen und Unterhausen**

**Verfahrensvermerke**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB am 14.11.2024, Nr. Ö 85/2024 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Bebauungsplans 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 Stadtrates vom 23.04.2026, Nr. Ö 31 / 2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

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.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt (digital unter [www.weilheim.de](http://www.weilheim.de)) am 29. April 2026

Weilheim i.OB, 29. April 2026

(Unterschrift)

Weilheim i.OB, den 24.04.2026

Markus Loth  
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 24.04.2026

Markus Loth  
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 24.04.2026

Markus Loth  
1. Bürgermeister