

**Bebauungsplan „Trifthofsiedlung III“**  
Gemarkung Weilheim

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4 sowie der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) für die Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke Fl.Nrn. 1055-TF, 1058-TF, 1060/2 bis /20, 1060/36-TF, 1060/37-TF, 1060/38 bis /49, 1065/16-TF, 1066/3, 1066/20 bis /22 und 1066/32, Gemarkung Weilheim, diesen Bebauungsplan als Satzung:

**§ 1**

**A) Festsetzungen durch Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenzen
- Baulinien
- Art der baulichen Nutzung, hier: „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse, hier: 2 Vollgeschosse zwingend
- verbindliche Finstrichtung am Hauptbaukörper
- Fläche für Garagen / Carports incl. Nebenräume
- Abgrenzung Bereiche mit unterschiedlicher Bauweise
- Maßangaben in m, z.B. 3 m
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Höhenbezugspunkt in m ü.NN, z.B. 560,30 m ü.NN
- stadtbildprägender Baumbestand, zu erhalten

**B) Hinweise durch Planzeichen**

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Flurnummern, z.B. Fl.Nr. 1057

**C) Festsetzungen durch Text**

- 1. Bestandsschutz**  
Bestehende und baurechtlich vor In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zulässigweise errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.
- 2. Art der baulichen Nutzung**  
Für das Planungsgelände wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse.

- 4. Bauweise**  
Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche wird offene Bauweise festgesetzt.
- 5. Aufstockungen**  
Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Aufstockungen unter folgenden Maßgaben zugelassen:

- 5.1**  
Es sind 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zu errichten.
- 5.2**  
(1) Für Gebäude einer Hausgruppe ist das Dach als Satteldach mit Anordnung des Firstes mittig zur Breite des Baukörpers zu errichten.  
(2) Die Gebäude einer Doppelhausbauung sind in Bezug auf Dachneigung profilig gleich herzustellen.  
(3) Die Firsthöhe wird zwingend mit 8,75 m, gemessen an Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) als Höhe  $\geq 0,00$  m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (außen), festgesetzt.

- 5.3**  
(1) Für Gebäude einer Doppelbauung ist das Dach als Satteldach mit Anordnung des Firstes mittig zur Breite des Baukörpers zu errichten.  
(2) Die Gebäude einer Doppelhausbauung sind in Bezug auf Dachneigung profilig gleich herzustellen.  
(3) Die Firsthöhe wird zwingend mit 8,75 m, gemessen an Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) als Höhe  $\geq 0,00$  m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (außen), festgesetzt.  
(4) Die Absätze 1 und 3 gelten sinngemäß auch für die Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1060/40, Gemarkung Weilheim. Es wird dort eine Dachneigung von 30° festgesetzt.

**6. Neubauten, Ersatzbauten**

- 6.1**  
Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Neubauten bzw. Ersatzbauten mit 2 Voll-geschossen und Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zu errichten.

- 6.2**  
(1) Für Gebäude einer Hausgruppe ist das Dach als Satteldach mit Anordnung des Firstes mittig zur Breite des Baukörpers und einer Dachneigung von 30° zu errichten.  
(2) Die Gebäude einer jeden Hausgruppe sind in Bezug auf Dachneigung profilig gleich herzustellen.  
(3) Die Firsthöhe wird zwingend mit 8,75 m, gemessen an Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) der angrenzenden Gebäudeeinheit einer Hausgruppe als Höhe  $\geq 0,00$  m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (außen), festgesetzt.  
(4) Sofern keine Gebäudeeinheit angrenzt, wird OK FFB EG festgelegt auf mind. +0,30 m und max. +0,50m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt.

**8.3**

- (1) Für Gebäude einer Doppelhausbauung ist das Dach als Satteldach mit Anordnung des Firstes mittig zur Breite des Baukörpers zu errichten.
- (2) Die Gebäude einer Doppelhausbauung sind in Bezug auf Dachneigung profilig gleich herzustellen.
- (3) Die Firsthöhe wird zwingend mit 8,75 m, gemessen an Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) der angrenzenden Gebäudeeinheit als Höhe  $\geq 0,00$  m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (außen), festgesetzt.
- (4) Sofern keine Gebäudeeinheit angrenzt, wird OK FFB EG festgelegt auf mind. +0,30 m und max. +0,50m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt.
- (5) Die Absätze 1, 3 und 4 gelten sinngemäß auch für die Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1060/40, Gemarkung Weilheim. Es wird eine Dachneigung von 30° festgesetzt.

**7. Anbauten und Balkone**

- (1) Über die festgesetzten Baugrenzen hinaus sind an den Südfassaden der Gebäude erdgeschossige Anbauten - auch jeweils in verjägter Ausführung - mit einer max. Wandhöhe von 2,40 m, gemessen an der gartenseitigen Außenfassade des Anbaus von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis Außenkante Dachhaut, mit einer max. Tiefe von 3,50 m, gemessen ab gartenseitiger Außenkante der Fassade des Hauptgebüdes, und Putzdicke mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zugelassen.
- (2) An den Giebelfassaden der Wohngebäude sind Balkone über die Baugrenzen hinaus bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 2/3 des Maßes der anschließenden Gebäudefassade zugelassen. Diese Balkone können mit einer filigranen Überdachung in Glas- oder Metall-Glas-Konstruktion ohne jegliche Abstützung nach unten versehen werden. (3) Für alle über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zugelassenen Balkone und deren Überdachungen ist ein Abstand von mind. 1,00 m zu den jeweiligen Gebäudekanten einzuhalten.

**8. energetische Sanierung**

- (1) Für Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden durch Aufbringung von Fassaden- und Außenwanddämmungen sowie für Fassaden- und Außenwand-Ersatzbauten wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 0,30 m zugelassen.
- (2) Bei Maßnahmen zur Dachdämmung dürfen für Bestandsgebäude, für Umbauten durch Aufstockung und bei Neu- und Ersatzbauten die festgesetzten bzw. den sich aus den übrigen Festsetzungen ergebenden Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

**9. Abstandsflächen**

- (1) Die Regelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) finden Anwendung, soweit dieser Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung enthält.
- (2) Die Regelungen des Art. 6 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) finden keine Anwendung für Gebäude und Gebäudeeinheiten innerhalb einer Hausgruppe sowie im Bereich der Kommunalwand einer Doppelhausbauung. Dies gilt auch für erdgeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 3,50 m, gemessen Außenkante der jeweiligen Gartenseite.

**10. Baueinstellung**

- 10.1**  
(1) Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mind. 30° zugelassen. Sie dürfen einzeln eine Außenbreite von 2,00 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite von Dachgauben darf in Summe max. 50 % der Längen der jeweiligen Dachfläche betragen. Ausnahmen können in besonders begründeten Einzelfällen zugelassen werden.  
(2) Zwerchhäuser, Dachgauben und Dachneigungen sind nicht zugelassen.

**10.2**

- (1) Dachflächenfenster sind grundsätzlich bis zu einer Neigung von 10° über die Dachfläche hinaus sowie mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Außenkante der Giebelwand, zur Außenkante der traufseitigen Fassade sowie zu Oberkante der Firstlinie auf max. 30% der zugehörigen Dachfläche zugelassen.
- (2) Die Vorschriften der Feuerungsverordnung (FeuV), insbesondere des § 9 FeuV sind zu beachten.

**11. Garagen, Carports, offene Kfz-Stellplätze**

- (1) Carports und überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) incl. deren Nebenräume sind in den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sowie auf den jeweiligen Baugrundstücken, mit einem Abstand von 5,00 m im Zufahrtsbereich, in den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksbereich zugelassen.
- (2) Je Wohnereinheit ist mind. 1 Garage, Carport oder offener Kfz-Stellplatz nachzuweisen.
- (3) Offene Kfz-Stellplätze sind in den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksbereichen zugelassen.
- (4) Das Abstellen von Wohnwagen auf notwendigen Kfz-Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist nicht zugelassen.

**11. Freiflächengestaltung**

- (1) Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zuwegung, Stellplatzfläche oder Lagerfläche genutzt werden, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit neu zu entwerfender Gebäude bzw. nach Durchführung wesentlicher Umbauten von Bestandsgebäuden gärtnerisch anzulegen.
- (2) Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Fläche des Baugrundstückes mindestens ein heimischer Laubbäum oder ein Obsthölz nach Maßgabe der Bestimmungen des AGBG zu pflanzen. Bestehende Stämme oder Obsthölzer sind zu erhalten und werden angerechnet.
- (3) Die Herstellung und Gestaltung zusammenhängender Flächen des Baugrundstückes in den straßenzugewandten Bereichen (Vorartenbereiche) in Form von Kies-, Geröll-, Splitt- oder Schotterflächen (sog. Schottergärten) oder als Fläche mit Glasbruchmaterialien sind nicht zugelassen. Ihnen ausgenommen sind Flächen für notwendige Zuwegungen und Kfz-Stellplätze.
- (4) Besondere Einfriedungen und Bepflanzungen haben Bestandsschutz nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften.
- (5) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (im Mittel) zugelassen.
- (6) Mauern, Gabionen und geschlossene Wandteile einschließlich Stabträgermauern mit Sichtschuttreifen sind nicht zugelassen.
- (7) Eine Hinterpflanzung der Einfriedungen mit heimischen Rankenflechten oder Holgerstebäumen ist nach Maßgabe der Bestimmungen des AGBG zugelassen. Die Pflanzung von Thuja, Kirschlorbeer, Forsythien und Bambus als Hinterpflanzung ist nicht zugelassen.

**D) Hinweise durch Text**

**Baugestaltung**

- In der farblichen Fassadengestaltung sowie in der farblichen Gestaltung der Dachneigung sollen die Bestehenden der Reihenbauweise sowie die jeweiligen Haushaltungen einer Doppelhausbauung aufeinander abgestimmt werden.

**Baumschutz**

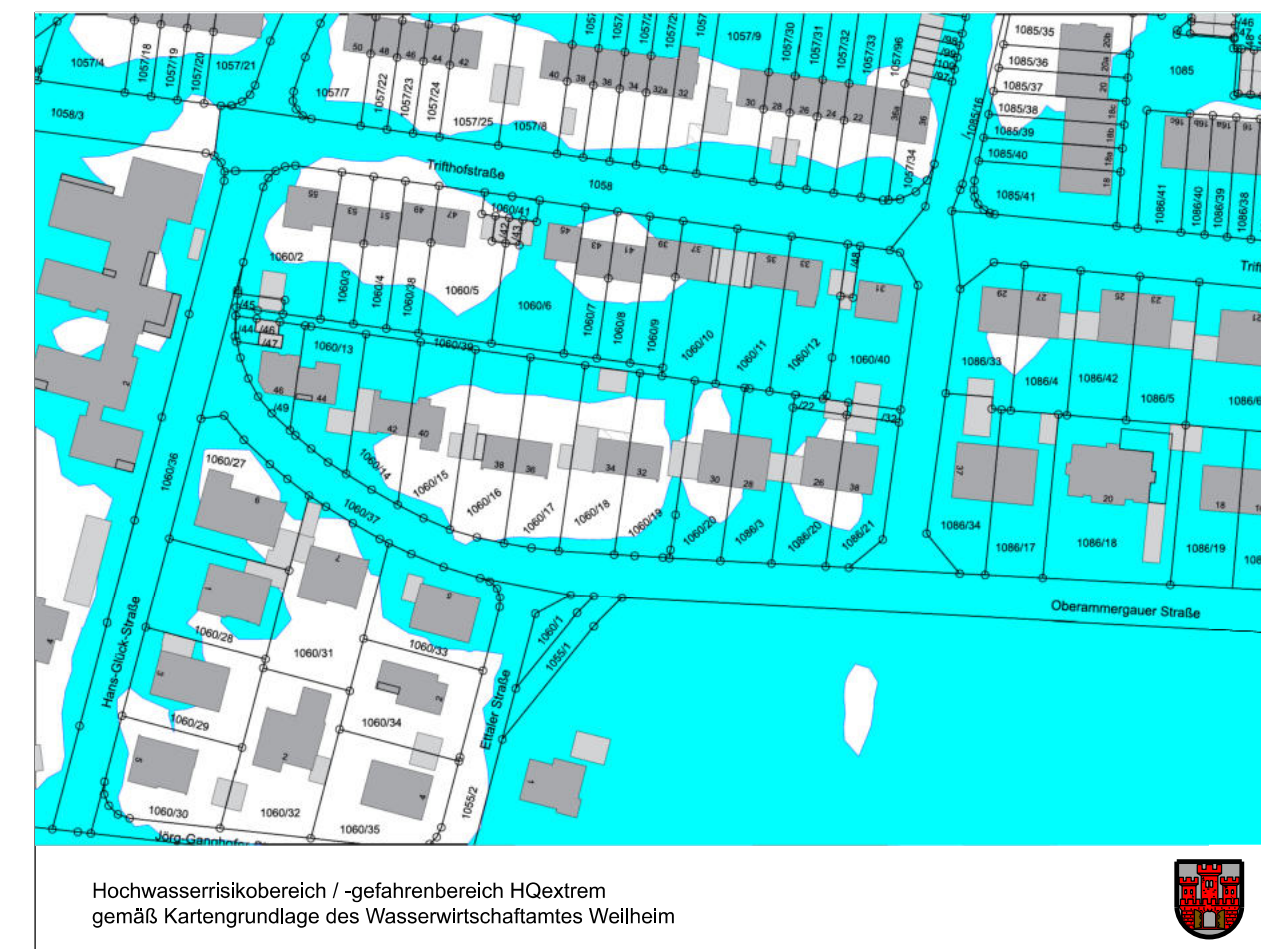
- Zum Schutze des als zu erhaltend festgesetzten Baumbestandes wird auf die Einhaltung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Die darin aufgeführten Schutzmaßnahmen sind einzuhalten.

**Artenschutzrechtliche Bestimmungen**

- Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte. Im Rahmen von ggf. geplanten Umbauten/Erneuerarbeiten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten. Deshalb sollte vor einer geplanten Baumaßnahme überprüft werden, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler,...), Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatznistplätze, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw.) getroffen werden müssen. Der Erdgriffversuchsbeauftragte ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

**Wasserrechtliche Situation, Starkregenereignisse und Niederschlagswasser-Beseitigung**

Das Planungsgelände liegt zu großen Teilen in einem Hochwasser-Risikogebiet / Hochwassergefahrenbereich H0extrem (vgl. beigefügte Karte auf Grundlage der Daten des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim). Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist dies gem. § 5 WHG entsprechend eigenverantwortlich von Bauherren zu berücksichtigen. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserbefehl des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschoben wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen. Weiter können infolge von Starkregenereignissen im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich anstehendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindern. Überflutung gegenüber der wasserführenden Schicht und andere Schutzmaßnahmen für bauliche Anlagen sind von jedem Bauherrn in Eigenverantwortung zu planen. Umfangreiche Informationen stellt das Bayerische Landesamt für Umwelt auf der Homepage zur Verfügung (<http://www.lmu.bayern.de>). Im bauordnungsrechtlich erforderlichen Antragsverfahren sind Entwässerungspläne mit allen Abwasserleitungen einschließlich Regenwasserab- und -sammelungsleitungen vorzulegen. Ein Abbleiten des Oberflächenwassers auf öffentliche Flächen (wie z. B. Gehwege, Straßenflächen, Grünflächen etc.) ist grundsätzlich nicht gestattet. Im Bereich der Garagen und der Zufahrt ist daher eine Entwässerungsrinne vorzulegen. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke abfließt. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Gesamtenwässerungsplan vorzulegen.



**Allianzen**

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Allast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mittlungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

**Denkmalschutz**

Die Bestimmungen des Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) sind zu beachten.

**§ 2 In-Kraft-Treten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

**§ 3**

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes treten für seinen Geltungsbereich der Bebauungsplan „Südendstraße / Trifthofstraße / Bahnlinie München - GAP“, südlicher Teilbereich, in der Fassung der Genehmigung vom 22.10.1964 sowie die hierzu als Satzung erlassenen rechtsverbindlichen Änderungen in der Fassung der Planungen vom 16.01.2006 (3. vereinfachte Änderung), vom 09.06.2008 (4. vereinfachte Änderung) und vom 27.10.2008 (5. vereinfachte Änderung) außer Kraft.

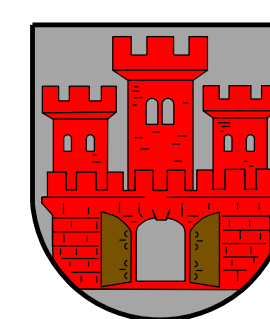
Weilheim i.OB, den 25.03.2026

Stadt Weilheim

Stadtbauamt

**Bebauungsplan „Trifthofsiedlung III“**

**Gemarkung Weilheim**



Weilheim i.OB



Stadtbauamt Weilheim, 08.05.2026