

Stadt Weilheim i. OB

Bebauungsplan Nr. 20 "Bärenmühlweg"

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

Teil B - Textteil

Weilheim, 06.05.2025
geändert, 23.10.2025
geändert, 23.04.2026 (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. 20 "Bärenmühlweg" 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 - Festsetzungen und Hinweise durch Text, Verfahrensvermerke**
- Teil C - Begründung

B.I Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO, Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO generell ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (röm. Ziffer) sowie Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Im Geltungsbereich ist grundsätzlich auch die Errichtung von sog „kleinem Wohnen“ und Tiny-Houses zulässig.
 - Kleines Wohnen bezeichnet hierbei ein Wohngebäude in einer eingeschossigen Bauweise mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² und höchstens 50 m².
 - Der Begriff Tiny-House beschreibt mobile oder stationäre Kleinstwohngebäude ohne gültige straßenverkehrsrechtliche Zulassung mit einer maximalen Breite von 3,00 m und einer Grundfläche von mehr als 15 m² und höchstens 25 m². Die Wandhöhe darf 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 Tiny-Houses in diesem Sinne, wenn sie eine gültige straßenverkehrsrechtliche Zulassung besitzen.

- 2.4 Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender baulicher Anlagen, deren Grundflächenzahl (GRZ) über dem festgesetzten Höchstmaß liegt, sind zulässig. Bei einem vollständigen Abgang ist ein Neubau nur bis zu der als Höchstmaß festgesetzten Grundflächenzahl zulässig.
- 2.5 Die zulässige mittlere Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen beträgt maximal 3 m.

3. Höhenlage, Bezugspunkte

- 3.1 Die zulässige Wand- und Firsthöhe bemisst sich von der Oberkante des Geländes (gemessen an der nächstgelegenen Grundstücksgrenze) in der Mitte der betroffenen Fassadenseite des geplanten oder umzubauenden Gebäudes als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

Die Höhe des unteren Bezugspunktes bemisst sich nach den im Plan angegebenen Höhen der Grenzpunkte. Hierbei sind Zwischenwerte zu interpolieren.

- 3.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss von Neubauten darf max. 30 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Anrampungen für eine barrierefreie Zugänglichkeit des Erdgeschosses sind zulässig
- 3.3 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche zur Einbindung der Gebäude in das Gelände verändert werden. Bei stärker bewegtem Gelände kann im Einzelfall eine Abweichung zugelassen werden, die über die reine Einbindung hinausgeht (z.B. Terrassierung).
- 3.4 An den Grenzen zu benachbarten Grundstücken ist an das hier vorhandene Geländeniveau ohne Versatz anzuschließen.
- 3.5 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Die Gebäude sind bis zu einer Kote von mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

4. Wohneinheiten

In den Teilgebietsflächen WA 2 und WA 3 gilt:

Für kleines Wohnen / Tiny-Houses im Sinne der Festsetzung 2.3 ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig. Je sonstigem Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Hausgruppenhaus (Reihenhaus)) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt (§ 23 (3) BauNVO).
- 5.2 Es gilt die offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO).
- 5.3 Gemäß Planzeichnung sind in den gekennzeichneten Teilbereichen innerhalb der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- 5.4 Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinie oder Baugrenze) sowie zur Höhenentwicklung (Wand- / Firsthöhe, Anzahl Vollgeschosse) haben abstandsflächenverkürzende Wirkung. Werden die Festsetzungen ausgeschöpft, können sich kürzere Abstandsflächen ergeben, als es nach Art. 6 BayBO vorgesehen ist. Im Übrigen bemessen sich die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

6. Gebäudegestaltung

- 6.1 Neubauten sind mit klarer rechteckiger Grundrissform zu errichten. Die Traufseite muss mindestens 2 m länger als die Giebelseite sein. Bei Hausgruppen gilt dies für die gesamte Hausgruppe, nicht für das einzelne Hausgruppenhaus.
- 6.2 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer auszulegen.
- 6.3 Geneigte Dächer auf Hauptgebäuden sind mit First über der Gebäudelängsrichtung auszubilden.
- 6.4 Quergiebel sind allgemein zulässig. Die Summe aller Quergiebel einer Dachseite darf 1/3 der jeweiligen Außenwandlänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- 6.5 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.
- 6.6 Flachdachflächen (z.B. Garagen) ab einer Fläche von 15 m² sind in den nicht zu begehenden Teilen (Dachterrassen) mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.
- 6.7 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.
- 6.8 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 Aufständern 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.

7. Garagen und Stellplätze

- 7.1 Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung, soweit sich aus den weiteren Festsetzungen nichts anderes ergibt.
Garagen oder Carport dürfen, soweit festgesetzt, nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen oder Baugrenzen errichtet werden und haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten (Stauraum).
Offene Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.
- 7.2 Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung. Fahrradabstellplätze dürfen die im Bebauungsplan festgelegte Grundfläche überschreiten und außerhalb der Bauräume liegen. Eine Überdachung ist zulässig.

8. Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen sind ausschließlich zulässig als
- senkrechte Holzlattenzäune
 - Maschendraht- oder Stabgitterzäune
- in sockelloser Ausführung, bis zu einer Höhe von 1,20 m.
- 8.2 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.

9. Grünordnung, Freiflächen

- 9.1 Die im Geltungsbereich mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen.
- 9.2 Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Es sind hierfür vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubbaumarten oder Obstbäume als Halb- und Hochstämme zu verwenden (siehe Liste in den Hinweisen). Bestehende Bäume der entsprechenden Wuchsordnung können hierauf angerechnet werden.
- 9.3 Die Flächen außerhalb der notwendigen Zuwegungen und Stellplätze sind zu begrünen. Großflächige, weitgehend unbewachsene Schotter-, Kies- oder Geröllflächen sind nicht zulässig (ausgenommen struktur- und florenreiche Steingartenanlagen; z.B. Alpinum).
- 9.4 Bei Bäumen, die als zu erhalten festgesetzt sind, ist DIN 18920 zum Baumschutz auf Baustellen zu beachten und einzuhalten. Insbesondere sind vor Beginn der Erd-, Abriss- und/oder Bauarbeiten zum Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune zu installieren und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau,

Torkred-Spritzwand, o.ä.) vorzunehmen. Die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bestandsbäume dürfen nicht überfüllt werden.

- 9.5 Gehölze müssen innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung des Bauwerks ordnungsgemäß gesetzt werden. Alle Baumpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Feststellung der Verkehrssicherheit ist sicherzustellen. Kappungsschnitte bei Bäumen sind grundsätzlich unzulässig."
- 9.6 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Fußwege, Zugänge, Zufahrten und oberirdische Stellplätze sind nur in teilweise wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Pflaster oder Plattenbelag mit Sandfugen, wassergebundene Decke).
- 9.7 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: 60 cm
- Bereiche mit Bäumen: 100 cm

- 9.8 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). Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

10. Artenschutz

- 10.1 Rodungen sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten sowie der Aktivitätszeit von Fledermäusen in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen. Bei Verdacht auf das Vorhandensein von Fledermaus-Winterquartieren in abzureißenden Gebäuden ist vor Eingriffen ein Sachverständiger hinzuzuziehen, der den Bestand überprüft und ggf. Maßnahmen festlegt.
- 10.2 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasflächen (ab 4 m² zusammenhängender Glasfläche) mit flächigen Markierungen (Vogelschutzglas oder Folien) auszustatten.
- 10.3 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.
- 10.4 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.

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 Für Baumpflanzungen werden die folgenden Arten empfohlen:

Bäume 2. Ordnung (Mittelkronige Bäume):

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume):

Sal-Weide	Salix caprea ('mas')
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme	

Mindestpflanzgrößen für Baumpflanzungen:

Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 für Bäume und 2. Ordnung,

Stammumfang 14-16 für Bäume 3. Ordnung

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	Gingko biloba
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Scharlach-Apfel	Malus tschonoskii
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

Qualitätsstandard: 3xv, Stammumfang 18-20

Dabei ist stets zu beachten, dass die zu pflanzenden Bäume einen ausreichend großen durchwurzelbaren Bodenbereich haben, der möglichst frei von Sparten oder Leitungen sein soll. Auf eine gute Belüftung und Bewässerung des Wurzelbereiches (größtmögliche Baumscheibe) ist dabei zu achten.

2.2 Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) wird bei den Gehölzpflanzungen hingewiesen.

- 2.3 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

3. Bodenschutz, Altlasten

- 3.1 Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.
Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für sonstige unbefestigte Flächen soweit als möglich.
- 3.2 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 BayBodSchG) und das weitere Vorgehen 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 wasserdurchlässige 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). 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 Fahrbahn- oderkante 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 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 schwingungsisoliert aufzustellen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.
- 5.2 Die Zufahrtsrampen von Tiefgaragen sind einzuhausen; die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden; der Schallabsorptionsgrad darf bei 500 Hz einen Wert von $\alpha = 0,8$ nicht unterschreiten. Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen.
- 5.3 Alle Fahrwege in der Tiefgarage sind mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag auszustatten. Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über Dach abgeleitet werden.

6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtflächen dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Zäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen nur hinter dem bestehenden Gehweg, auf Privatgrund und unter Einhaltung der Sichtdreiecke gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil der Römerstraße und des Gehwegs ist freizuhalten.

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. 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.

9. Benachbarte Landwirtschaft

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden

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 archivarisch 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 22.09.2025


Tillmann Wahlefeld
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 22.09.2025

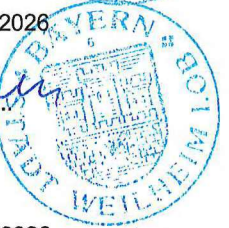

Tillmann Wahlefeld
Erster Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.02.2026 bis 31.03.2026 im Rathaus öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dies wurde am 20.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Weilheim, den 24.04.2026


Tillmann Wahlefeld
Erster Bürgermeister



Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in vom 23.02.2026 bis 31.03.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Weilheim, den 24.04.2026

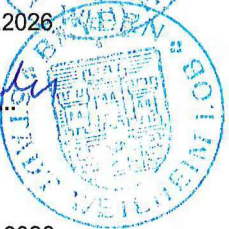

Tillmann Wahlefeld
Erster Bürgermeister



Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.04.2026, Nr. Ö30/2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 24.04.2026


Tillmann Wahlefeld
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 15.05.2026


Tillmann Wahlefeld
Erster Bürgermeister



Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 20. Mai 2026.