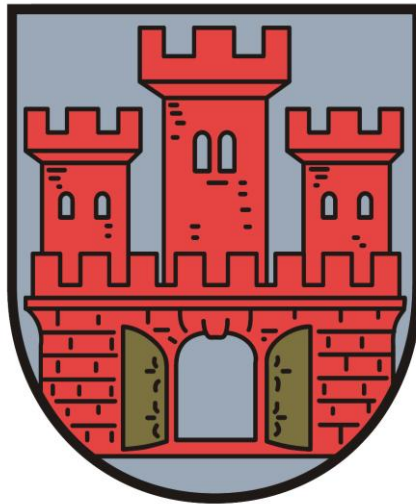


BEBAUUNGSPLAN NR. 57

„ZIEGELGRUBE“

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

GEMARKUNG WEILHEIM



STADT WEILHEIM IN OBERBAYERN

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT WEILHEIM,
ENTWURF 08.07.2026

Inhaltsverzeichnis

A Anlass und Erfordernis der Planung	3
B Planungsrechtliche Situation	4
C Beschreibung des Planungsgebietes	5
1. Lage	6
2. Geltungsbereich	5
D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung	5
1. Städtebauliche Grundlagen	5
2. Städtebauliches Konzept	5
3. Gestaltung und Situierung der Baukörper	5
4. Nutzungsart	6
5. Immissionsschutz	7
5.1 Emissionen aus der Landwirtschaft	7
5.2 Sonstige Immissionen	7
5.3 Hoch und Grundwasser, sowie Bodenverhältnisse	7
E Erschließung	8
1. Verkehr	8
2. Versorgung	8
2.1 Energie	8
2.2 Wasser	9
2.3 Löschwasser	9
3. Entsorgung	9
3.1 Abwasser	9
3.2 Abfall	9
F Ziele der Grünordnung	9
1. Grünordnung Allgemein	9
Pflanzgebot	9
G Städtebauliche Flächenbilanz	9
H Empfehlungen und Hinweise	10
1. Nachhaltiges Bauen	10
2. Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz	10

A Anlass und Erfordernis der Planung

Der Stadtrat der Stadt Weilheim hat in seiner Sitzung am 25.04.2024 beschlossen, eine Teilfläche der Fl.Nr. 3254 in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplan „Ziegelgrube“ gem. §§ 1, 1a, 2 BauGB aufzunehmen und dort eine zusätzliche Ortsrandbebauung festzusetzen.

Damit soll für die Grundstückseigentümer die Möglichkeit einer den heutigen Wohnbedürfnissen angemessenen Bebauung mit einem Doppelhaus gegeben werden. Im Rahmen der sozialgerechten Wohnraumpolitik (SoBoN) der Stadt Weilheim i.OB sollen zudem zwei Doppelhäuser im Rahmen einer Vergabe im Einheimischenmodell für die Allgemeinheit ausgewiesen werden.

Aufgrund der stadträumlichen Lage und der angrenzenden Nutzung wird das Gebiet gemäß § 4 BauGB als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dabei werden jedoch Nutzungen, wie nicht störende Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen ausgeschlossen.

Die Baugebietsausweisung fällt unter den Grundsatzbeschluss für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Weilheim (SoBoN – Modell Weilheim), da es sich um eine bisher unbeplante Fläche handelt. Dem SoBoN-Modell wird dadurch Rechnung getragen, dass zwei der im Plangebiet auszuweisenden Doppelhäuser (also 4 Einheiten) im Rahmen des Einheimischenmodells nach sozialen Kriterien vergeben werden, während ein Doppelhaus (zwei Einheiten) dem Grundstückseigentümer zur eigenen Verfügung verbleibt.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

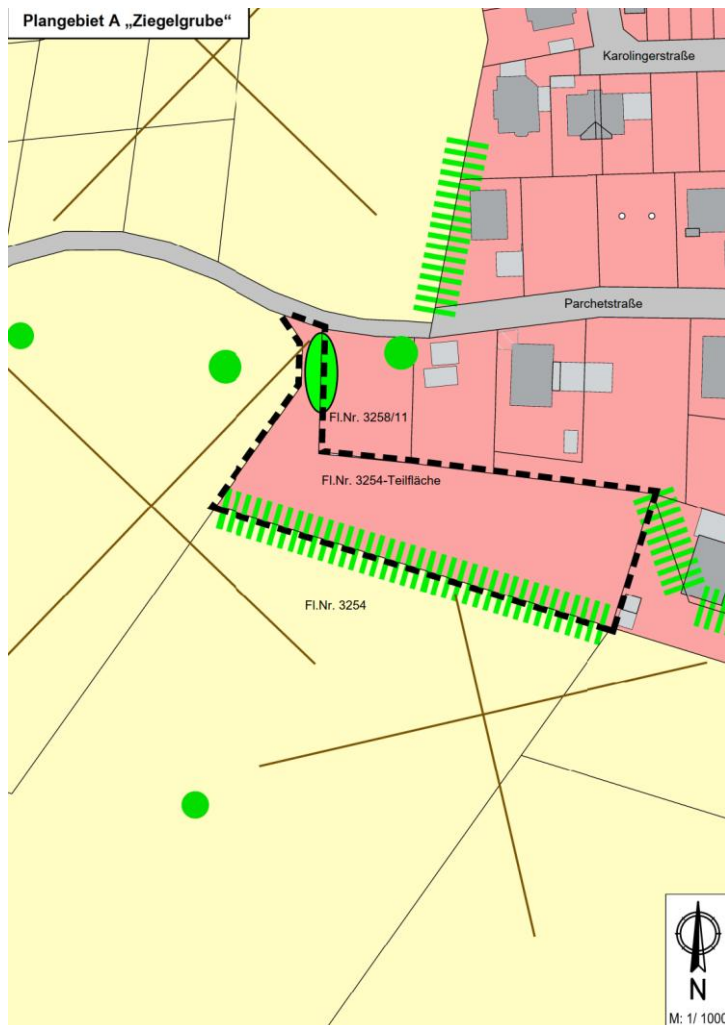
- Abrundung des bestehenden Ortsrandes
- Entwicklung und Verfestigung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Umsetzung von Flächen sparenden, trotzdem dichteren Siedlungsformen bei geringer Versiegelung für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden
- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung der Anforderungen an Hochwasserschutz und Starkregen
- flächensparende und beruhigte Quartierserschließung über das bestehende Wegenetz und eine private Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft

B Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der bestehende, fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim wurde am 27.3.2019 rechtskräftig.

Die Fläche des Geltungsbereichs war darin als landwirtschaftliche Fläche, angrenzend an ein Wohngebiet, ausgewiesen. Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes, rechtskräftig seit 20.03.2026, sind die Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Planung entspricht damit dem gültigen Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim aus dem Jahr 2019 in der Fassung der 34. Änderung

Vorliegende Planungen und Untersuchungen

Innerhalb des Umgriff liegen derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

C Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Stadtrand von Weilheim i.OB, in der Nähe der Ammer. Im Norden wird der Geltungsbereich von der Parchetstraße und der dort befindlichen einzeiligen bisherigen Ortsrandbebauung begrenzt. Östlich grenzt die Teilfläche an die im Bebauungsplan „Ziegelgrube“ bisher festgesetzte und bereits bestehende Ortsrandbebauung an. Im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke sind mit Ein- und Zweifamilienhäusern als Bestandsbebauung bebaut, die in der Regel von großzügigen Gärten begleitet werden. Zum Ortsrand hin ist im Bebauungsplan „Ziegelgrube“ eine abgezonte Bebauung mit I + D ausgewiesen; im Inneren Bereich um den Huosiring sind zweigeschossige Gebäude (II) zugelassen und vorhanden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Fl.Nr. 3254 sowie die Fl.Nr. 3258/11 mit Gesamt ca. 4.504 m² Fläche.

D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

1. Städtebauliche Grundlagen

Die Erweiterungsfläche grenzt an einen bisher zurückspringenden Ortsrand im Westen von Weilheim i.OB an und ist bisher landwirtschaftlich genutzt.

2. Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, den Ortsrand neu zu definieren und einen geradlinigen Abschluss zum nach Außen vorstehenden Baugrundstück Fl.Nr. 3243/4 und 3243/5 herzustellen.

Die vorgegebene Struktur des angrenzenden Gebiets mit Baukörpern in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern – auch als Doppelhäuser – wird in verträglichem Maß aufgenommen, um eine Nachverdichtung mit 3 Doppelhäusern (6 Einheiten) zu ermöglichen.

Das Gebiet wird durch eine private Erschließung an die öffentliche Wegeverbindung der Parchetstraße mit allen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden.

3. Gestaltung und Situierung der Baukörper

Die Baukörper sollen den neuen Ortsrand bilden und nehmen dementsprechend die vorgegebene Geschossigkeit und Wandhöhe aus dem Bestehenden Baugebiet auf. Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Konzeption werden überbaubare Flächen definiert, die durch Baugrenzen und eine maximal überbaubare Grundfläche begrenzt werden. Die Gebäudestruktur der Planung impliziert eine offene Bauweise.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Festsetzungen zur Bebauung, Situierung und Abstandsflächen

Die Lage, Dimensionierung und Proportion von Baukörpern, grünen Freiräumen, wird aus der bisherigen Struktur abgeleitet und fortentwickelt.

Es werden Baugrenzen für die jeweiligen Baukörper festgesetzt, die den gewünschten städtebaulichen Abstand der Gebäude zu den Nachbargrundstücken vorgeben. Die übrigen städtebaulich wirksamen

Parameter werden durch eine Grundflächenzahl, sowie die Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhen definiert.

Die Abstandsflächen nach BayBO Art.6 sind einzuhalten.

Ausreichende Belichtung, Belüftung und baulicher Brandschutz sind im Zuge der Genehmigungsverfahren zu den einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

Festsetzungen zur Gestaltung

Entsprechend den Bestandsgebäuden in der Umgebung und den bisherigen Ausweisungen des Bebauungsplanes „Ziegelgrube“ werden für die Hauptgebäude Satteldächer mit Dachneigungen von 18° bis 25° festgeschrieben.

Es sind auf 50 % der Dachflächen Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie zu errichten. Durch die Vorgaben zur Dachausrichtung, die sich aus der Ausrichtung der Baukörper ergibt, und zur Dachneigung sind die grundsätzlichen baulichen Voraussetzungen für die Installation von Solaranlagen geschaffen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur in oder parallel zur Dachfläche zugelassen. Die erforderlichen baulichen und technischen Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie sind auf und in den Gebäuden zu schaffen, wie z. B. Berücksichtigung der Solarmodule bei der Berechnung der Gebäudestatik, Installation von Wechselrichtern, Netzanschlüsse, spätere Speichermöglichkeiten etc.

Solarmodule sind auch senkrecht zur Außenwand der Gebäude oder als sog. Balkonkraftwerke mit einem Winkel von max. 10 Grad zur Balkonbrüstung zulässig

Die Festsetzung zur Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Gebäude bzw. der Gebäudeteile als Höhenbezugspunkt (HBP) entspricht einer dem Gelände angepassten Planungshaltung.

Die Wandhöhe wird als maximal zulässige Höhe, bezogen auf den Höhenbezugspunkt des nächstgelegenen Kanaldeckels (Maximal zulässige Fertigfußboden-Oberkante des Erdgeschosses) festgesetzt. Hierdurch wird die Einhaltung der beabsichtigten Höhenlagen – auch bezogen auf die Bestandsgebäude – sichergestellt, aber auch möglichen Hochwassergefahren Rechnung getragen.

Die Baugrenzen dürfen nicht überbaut werden, um den angestrebten städtebaulichen Charakter der Bestandssiedlung (Einhaltung der Bauflucht; Abstände zu den Erschließungsstraßen) nicht zu verfälschen.

Garagen und Stellplätze sind nach der Garagen- und Stellplatzsatzung sowie Fahrräder nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweiligen Fassung nachzuweisen.

Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen oder dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Nutzungsart

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Bebauung, mit Ein- und Zweifamilienhäusern, wird das Gebiet als WA; allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, festgesetzt.

Zum Erhalt der Wohnstruktur werden Nutzungen als „nichtstörende Handwerksbetriebe“ gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht – auch nicht ausnahmsweise – zugelassen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind nicht zugelassen.

Ebenso unzulässig sind Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewachsenen Struktur des Plangebiets mit Ein- und Zweifamilienhäusern als sog. Kniestockhäuser (I+D) soll diese Höhenentwicklung auch im Falle von Ersatz- oder Neubauten weiter fortgeführt werden. Dies wird über die entsprechende Möglichkeit Zahl der Vollgeschosse und die dazu jeweiligen Wandhöhen bestimmt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet ergibt sich gemäß BauNVO § 16 Abs.2 aus der Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR), sowie der Anzahl der Vollgeschosse.

Emmissionen

Emissionen aus der Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Emissionen angrenzender Nutzflächen oder Betriebe sind zu dulden. Angrenzende Betriebe dürfen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.

Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

Hoch und Grundwasser, sowie Bodenverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 der östlich fließenden Ammer.

Im Falle eines HQ extrem ist mit weiteren punktuellen Überflutungen zu rechnen. Ebenso bei längeren Starkregenereignissen. Hierbei kann auch das Grundwasser ansteigen und zu Schäden an Kellern führen.

Entsprechende Schutzvorkehrungen haben die Grundstückseigentümer selbst zu treffen.

Die Festsetzungen zu den Erdgeschossfußbodenhöhen geben dazu einen gewissen Schutzbereich vor. Keller sollten daher auch als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Zudem wird der Einbau von Zisternen zur Niederschlagswasserrückhaltung empfohlen.

In der festgesetzten privaten Grünfläche wird ein Sickerbecken festgesetzt, um einen entsprechenden Ausgleich für die Bodenversiegelung zu gewährleisten und auch das Niederschlagswasser aus den Erschließungsbereichen aufzunehmen.

E Erschließung

1. Verkehr

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßenzüge der Wessobrunner Straße und Parchetstraße sowie einer privaten Anbindung an diese erschlossen. Es liegt rund 1,1 km von der Altstadt entfernt. Die Wegemäßigen Verbindungen dazu sind ausreichend und gut vorhanden. Rad- und fußläufig ist die Altstadt über die Ammerbrücke und die beiden Fußgängerstege zu erreichen. Der Stadtbus hat um den Planbereich verschiedene Haltestellen, die fußläufig gut erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten sind an der Kanalstraße sowie an der Kreuzung Wessobrunner Straße / Ammerstraße für den täglichen Bedarf gegeben. Im Übrigen stehen im Stadtgebiet eine Vielzahl von unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein planbedingter verkehrlicher Zuwachs kann im vorhandenen Straßensystem gut abgefangen werden. Die Kapazitäten dazu sind gegeben. Durch die Festlegung der max. zulässigen Wohneinheiten ist der Einwohner- und Verkehrszuwachs kontrollierbar.

Der ruhende Verkehr kann über die Pflicht zur Erstellung notwendiger Garagen, Stellplätze und auch Fahrradabstellplätze auf den eigenen Grundstücken aufgefangen werden.

2. Versorgung

2.1 Energie

Die Energieversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze. Diese können den planbedingten Mehrbedarf ohne weiteres abdecken.

Die Heizenergieversorgung der einzelnen Anwesen ist in privater Verantwortung. Es sollen Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf den Dächern errichtet werden. Diese können für die Deckung des Eigenstrombedarfs oder zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz verwendet werden.

Darüber hinaus sind für Neubauten die spezialgesetzlichen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) maßgebend und einzuhalten.

2.2 Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Weilheim und kann durch das bestehende Netz gesichert werden.

2.3 Löschwasser

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschatzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Weilheim gewährleistet.

3. Entsorgung

3.1 Abwasser

Das geplante Gebiet wird – wie im Bestand - im Trennsystem erschlossen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist schadlos auf den Grundstücken zu versickern. Hierzu ist spätestens mit dem Bauantrag der Stadt ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vorzulegen.

Häusliches Abwasser ist dem städtischen Kanal zuzuleiten.

3.2 Abfall

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die EVA GmbH auf Landkreisebene. Die Müllabfuhr kann über die bestehenden Erschließungsstraßen in das Gebiet ein- und ausfahren. Eine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge wird in der privaten Erschließungsfläche vorgesehen.

F Ziele der Grünordnung

1. Grünordnung Allgemein

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das Baugebiet in den Landschafts- und Stadtraum einzubinden, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Der Fokus liegt auf der Nutzung der privaten Freiflächen als Hausgärten, die die Identität des Quartiers entscheidend prägen. Zur Abgrenzung des Ortsrandes ist eine lockere Eingrünung vorgesehen.

Neben der gestalterisch positiven Wirkung der Bepflanzung kommt ihr auch eine hohe ökologische Bedeutung zu. Die zu pflanzenden Gehölze schaffen Lebensräume für Tiere, haben eine mildernde Wirkung auf Klimaextreme, speichern CO₂ und tragen zu einem gesunden Lokalklima bei.

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend einschlägiger Richtlinien, sowie einer ganzheitlichen ökologischen Betrachtung (z. B. Grundwasserschutz, Stadtklima) folgend, weit möglichst auf dem eigenen Flurstück zu verdunsten oder über belebte Oberflächen zu versickern.

Pflanzgebot

Soweit nichts anderes festgesetzt ist, sind alle nicht bebauten Flächen in den oben benannten Teilbereichen als baumüberstandene Rasen-, Wiesen- bzw. Wildstaudenflächen auszubilden.

Innerhalb der im Plan als private Grünflächen festgesetzten Flächen ist pro 300 m² mindestens ein mittelgroßer, standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Artenliste entspricht im Hinblick auf die angegebenen Baumarten und -sorten, sowie der regionalen Herkunft dieser, den aktuellen und richtungweisenden Anforderungen an Klimaverträglichkeit und Nachhaltigkeit. Zu pflanzende und festgesetzt Bäume sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

G Städtebauliche Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	4.504 m²
Verkehrsflächen	
privat:	ca. 700 m ²
Grünflächen	625 m²
privat	625 m ²
Wohnbauland netto	3.180 m ²
davon überbaubar	723 m ²

H Empfehlungen und Hinweise

1. Nachhaltiges Bauen

Empfohlen werden zudem folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens (Beispiele):

Passive Energiesparsysteme:

- Kompakte Bauweise
- Erhöhter Wärmeschutz
- Passive Nutzung der Solarenergie
- Fenster- und Raumanordnung vorwiegend sonnen orientiert
- Sommerlichen Wärmeschutz beachten

Aktive Energiesparsysteme:

- Verwendung von regenerativen Energien
- Solarthermie und Photovoltaik
- Lüftungskonzept
- Kraft-Wärme-Kopplung für Gebäudeklimatisierung

2. Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem sich die bauliche Entwicklung anhand des Bestandes konzentriert und angepasste Neu- oder Erweiterungsmaßnahmen zugelassen werden. Durch grünordnerische Maßnahmen wird der Lebensraum für Pflanzen und Tiere in den Hausgärten erhalten und weiter entwickelt.

Stadt Weilheim i.OB, den 13.11.2024

in der Fassung vom 15.10.2024, überarbeitet: 08.07.2026

Tillman Wahlefeld
Erster Bürgermeister