Bebauungsplanes „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 der 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, 1085/16-TF, 1086/3, 1086/20 bis /22 und 1086/32, Gemarkung Weilheim, diesen Bebauungsplan als Satzung:

§ 1

A) Festsetzungen durch Planzeichen

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

B) Hinweise durch Planzeichen

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

C) Festsetzungen durch Text

1. Bestandsschutz
Bestehende und baurechtlich vor In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

2. Art der baulichen Nutzung
Für das Planungsgebiet 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 und einer Dachneigung von 30° zu errichten.
(2) Die aneinander gebaute Gebäude sind in Bezug auf Dachneigung profilgleich herzustellen.
(3) Die Firsthöhe wird zwingend mit 8,75 m, gemessen an Oberkante Fertigfußboden Bestand im Erdgeschoss (OK FFB EG) als Höhe ± 0,00 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (außen), festgesetzt.

5.3
(1) Für Gebäude einer Doppelbebauung ist das Dach als Satteldach mit Anordnung des Firstes mittig zur Breite des Baukörpers zu errichten.
(2) Die Gebäude einer Doppelhausbebauung sind in Bezug auf Dachneigung profilgleich herzustellen.
(3) Die Firsthöhe wird zwingend mit 8,75 m, gemessen an Oberkante Fertigfußboden Bestand im Erdgeschoss (OK FFB EG) als Höhe ± 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 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 profilgleich 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 ± 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.

6.3
(1) Für Gebäude einer Doppelhausbebauung ist das Dach als Satteldach mit Anordnung des Firstes mittig zur Breite des Baukörpers zu errichten.
(2) Die Gebäude einer Doppelhausbebauung sind in Bezug auf Dachneigung profilgleich herzustellen.
(3) Die Firsthöhe wird zwingend mit 8,75 m, gemessen an Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) der angrenzenden Gebäudeeinheit als Höhe ± 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 verglaster Aufführung - mit einer max. Wandhöhe von 2,40 m, gemessen an der gartenseitigen Außenfassade des Anbaues von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis Außenkante Dachhaut, mit einer max. Tiefe von 3,50 m, gemessen ab gartenseitiger Außenkante der Fassade des Hauptgebäudes, und Pultdach 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 fillgranen 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 Fassadendämmungen sowie für Fassadendämmungen bei Neu- und 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 Gebäudeteile innerhalb einer Hausgruppe sowie im Bereich der Kommunwand einer Doppelhausbebauung. Dies gilt auch für erdgeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 3,50 m, gemessen Außenkante der jeweiligen Gartenfassade.

10. Baugestaltung
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 Dacheinschnitte 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 Oberkannte 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) Garagen und überdachte Kfz-Stellplatze (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 Grundstücksbereichen zugelassen.
(2) Je Wohneinheit 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 Wohnwägen auf notwendigen Kfz-Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist nicht zugelassen.

12. Freiflächengestaltung
(1) Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zuwegung, Stellplatzfläche oder Lagerfläche genutzt werden, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit neu zu errichtender Gebäude bzw. nach Durchführung wesentlicher Umbauten von Bestandsgebäuden gärtnerisch anzulegen.
(2) Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Fläche des Baugrundstückes mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstgehölz nach Maßgabe der Bestimmungen des AGBGB zu pflanzen. Bestehende Bäume oder Obstgehölze sind zu erhalten und werden angerechnet. Bei Ausfall von Bestandsbäumen ist zeitnah ein adäquater Ersatz zu pflanzen und zu erhalten.
(3) 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.
(4) Bestehende Einfriedungen und Bepflanzungen haben Bestandsschutz nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften.
(5) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu eine Höhe von max. 1,20 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (im Mittel) zugelassen. Sie sind grundsätzlich sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mind. 10 cm für Kleintiere auszuführen.

(6) Mauern, Gabionen und geschlossene Wandteile einschließlich Stabgitterzäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zugelassen.
(7) Eine Hinterpflanzung der Einfriedungen mit heimischen Rankpflanzen oder Heckengehölzen ist nach Maßgabe der Bestimmungen des AGBGB zugelassen. Die Pflanzung von Thujen, Kirschlorbeer, Forsythien und Bambus als Hinterpflanzung ist nicht zugelassen.

13. Fortgeltung andere kommunaler Vorschriften
(1) Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Stadtgebiet Weilheim i.OB“ in der jeweils gültigen Fassung sind anzuwenden, soweit der gegenständliche Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.
(2) Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung sind anzuwenden, soweit der gegenständliche Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.

D) Hinweise durch Text

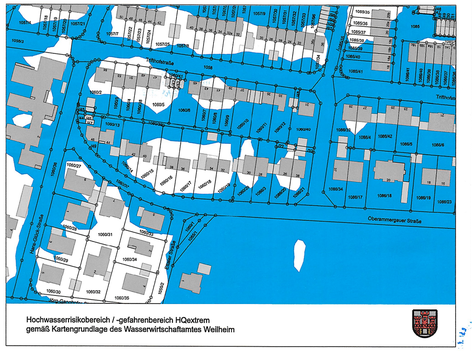
Immissionsschutz
Durch die mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gegebenen Möglichkeiten der Dachanhebung können – insbesondere bei Festbrennstoff-Feuerungsanlagen – Probleme mit der ordnungsgemäßen Ableitung der Feuerungsabgase (entsprechend den Vorgaben der 1. BImSchV – „Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen“) entstehen, wenn ein Grundstückseigentümer sein Dachgeschoss anhebt und dessen unmittelbarer Nachbar deshalb seinen Abgasschornstein erhöhen muss. Eventuell hierdurch entstehende Kosten des betroffenen Nachbarn für Schornsteinanhebung können vom diesem ggf. dem Bauherrn (privatrechtlich) in Rechnung gestellt werden.

Baugestaltung
In der farblichen Fassadengestaltung sowie in der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung sollen die Gebäude einer jeden Reihenhauszeile sowie die jeweiligen Haushälften einer Doppelhausbebauung 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 aufgezeigten 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 Aufzuchtszeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte. Im Rahmen von ggf. geplanten Umbauten/Anbauten/Ersatzbauten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten. Deshalb sollte vor einer geplanten Baumaßnahme auch 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 Eingriffsverursacher/Bauherr ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

Wasserrechtliche Situation, Starkregenereignisse und Niederschlagswasser-beseitigung
Das Planungsgebiet liegt zu großen Teilen in einem Hochwasser-Risikogebiet / Hochwassergefahrenbereich HQextrem (vgl. beigefügte Karte auf Grundlage der Daten des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim).
Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist dies gem. § 5 WHG entsprechend eigenverantwortlich von Bauherrenseite 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: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadt-entwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen 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 abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Überhöhung gegenüber der wasserführenden Schicht und andere Schutzmaßnahmen für bauliche Anlagen sind von jedem Bauherr in Eigenverantwortung zu planen. Umfangreiche Informationen stellt das Bayerische Landesamt für Umwelt auf der Homepage zur Verfügung (https://www.lfu.bayern.de).
Niederschlagswasser (auch Trautwasser) ist auf dem jeweiligen Baugrundstück ordnungsgemäß zu entsorgen.
Im bauordnungsrechtlich erforderlichen Antragsverfahren sind Entwässerungspläne mit allen Abwasserleitungen einschließlich Regenwassersammel- und -ableitungseinrichtungen vorzulegen.
Ein Ableiten 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 vorzusehen.
Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke abfließt.
Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Gesamtentwässerungsplan vorzulegen.



Altlasten
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) 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 08.05.2026
red. geändert 21.07.2026

Stadt Weilheim
Stadtbauamt

Bebauungsplan „Trifthofsiedlung III“
Gemarkung Weilheim i.OB
in der Fassung vom 21.07.2026

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

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Bebauungsplanänderung 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.

Die Aufstellung des Änderungsplanes wurde vom Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB am 27.05.2025 beschlossen.

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

Weilheim i.OB, den 03. Sep. 2026

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 03. Sep. 2026

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 21.07.2026, Nr. Ö 87 / 2026 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 03. Sep. 2026

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

Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 07. Sep. 2026

Weilheim i.OB, 07. Sep. 2026
Stadtbauamt Weilheim

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i.OB

(Unterschrift)