STADT WEILHEIM i.OB

Planbezeichnung: Bebauungsplan

Römerstraße / Hardtkapellenstraße

umfassend die Flurnummern 2264, 2264/10, 2264/13, 2264/14
sowie Teilflächen der Flurnummern 2262, 2263/2 sowie 2264/7
Gemarkung Weilheim i. OB

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom:	27.05.2025
Geändert am:	01.07.2026
Satzungsfassung vom: (redaktionell geändert)	01.10.2026

Inhalt:

A Festsetzungen durch Plan (M 1:1000)
B Festsetzungen durch Text und Planzeichen
C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
D Verfahrensvermerke
E Übersicht (M 1:5000)
F Begründung

Die Stadt **Weilheim i.OB**

erlässt auf Grund von § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan für das Gebiet „Römerstraße / Hardtkapellenstraße“ als

Satzung.

Stadt Weilheim i.OB

Bebauungsplan
„Römerstraße / Hardtkapellenstraße“

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLAN

Fassung vom: 27.05.2025
Geändert am: 01.07.2026
Satzungsfassung vom: 01.10.2026
(redaktionell geändert)

Planfertiger: stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Ausgefertigt:
Weilheim i.OB, den 05.11.2026

T. Wahlefeld

Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister

① WA	III
GRZ 0,30	GFZ 0,76
WH 8,50	DN 15°–22°

② WA	III
GRZ 0,32	GFZ 0,70
WH 8,50	DN 15°–22°

③ WA	III
GRZ 0,38	GFZ 0,64
WH 8,50	DN 15°–22°

④ WA	III
GRZ 0,33	GFZ 0,84
WH 8,50	DN 15°–22°

⑤ WA	III
GRZ 0,41	GFZ 0,81
WH 8,50	DN 15°–22°

Hardtkapellenstraße (Zone 30)
Römerstraße
Andreas-Schmidtner-Straße
Buchenstraße
Erlenstraße
Fichtenstraße
Tannenstraße
Laufbahn
Sportplatz
Grundschule
Haus 1
Haus 2
Haus 3
Haus 4
Haus 5
Haus 6
Haus 7

M 1 : 1 000

Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

   Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

   a) WA — Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt (§ 1 Abs. 3 BauNVO).

   Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind ausnahmsweise zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

   b) Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

   a) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die nachfolgend festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), durch die nachfolgend festgesetzte maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO).

   b) GRZ 0,32 — Grundflächenzahl max. z.B. 0,32 (§ 16, 19 BauNVO)

   Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu einer GRZ II von 0,70 bzw. in Baugebiet Nr. 3 bis zu einer GRZ II von 0,80 zulässig.

   c) GFZ 0,84 — Geschossflächenzahl max. z.B. 0,84 (§ 16, 20 BauNVO)

   d) Zahl der Vollgeschosse (§ 16, 20 BauNVO)

   III — Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze

   e) Die Wandhöhe (WH) wird für Gebäude mit

   III — mit maximal 8,50 m festgesetzt (§ 18 BauNVO)

   Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKFFB EG) im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer an der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut.

   f) Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Grundflächenzahl (GRZ 1) / Geschossflächenzahl (GFZ)

4. Bauweise

   a) Im Baugebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO).

   b) Gebäude sind in möglichst kompakter Bauweise zu planen und zu errichten.

   c) Zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie für passive solare Gewinne sollte die Hauptfassade nach Süden und ohne Verschattung ausgerichtet sein.

   d) Gebäude sind so auszurichten, dass Frischluftkorridore erhalten bleiben.

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

   a) Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baugrenzen bestimmt. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen von Vordächern um max. 1,50 m Tiefe und von Balkonen um max. 1,0 m Tiefe sowie von Terrassen um max. 3,0 m Tiefe überschritten werden.

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

Bestehende Bauteile sind von den einschlägigen Regelungen ausgenommen.

b)  Mit Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden die Abstandsflächen in den gekennzeichneten Teilbereichen zwischen Haus 1 und 2 bzw. Haus 4 und Nr. 2 (Bestand) verkürzt.

6. Stellung baulicher Anlagen

 Firstrichtung zwingend siehe Planeintrag

7. Höhenlage baulicher Anlagen

 571,30 Höhenkote in Metern über Normal Null; z.B. 571,30 m ü. NN

Bei Neubauten darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OKFFB EG) max. 30 cm über den festgesetzten Höhenkoten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

8. Baugestaltung

a) Als Grundform für Hauptgebäude sind Rechtecke oder Quadrate möglich. Bei Baukörpern mit einer längeren Seite (rechteckige Baukörper) hat die längere Seite an der Traufseite zu liegen.

b) Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Zierputzarten und Glasbausteine, Tropenhölzer, toxische Schwermetalle (z.B. Blei, Cadmium) sowie (H)FCKW/CKW - und HBCD - haltige Dämmstoffe sind unzulässig.

c) Baulicher Schallschutz (i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen i.S.der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen“ gelten nachfolgende Festsetzungen:

1. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH („LA19-285-G01-E01-01“ vom 29.06.2026) sind im Plan „Anlage 17.8“ die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln und im Plan „Anlage 17.9“ die zum Lüften geeignete Bereiche festgesetzt.
2. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, - Teil 1:Mindestanforderungen“ dürfen nicht unterschritten werden.
3. Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade verfügen.
4. Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern, wie in 3.) vorgegeben, nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.
   Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minimierung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 10 dB(A)) bzw. wenn

das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.
Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

5. Die gem. Nr. 1 festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" ermittelt werden.
Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.
6. An den Westfassaden der Baufelder Haus 1, Haus 3, Haus 4 und Haus 5 sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.) nur zulässig, wenn durch vorgelagerte Maßnahmen (z. B. Wintergärten, Loggien, Schiebeverglasungen, andere Pufferzonen oder Prallscheiben) eine Minderung des Beurteilungspegels für Verkehrslärm um mindestens 6 dB(A) sichergestellt ist.
Außenwohnbereiche an den genannten Fassaden sind auch zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel von 64 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Bei der Berechnung dürfen Pegelminderungen durch vorgelagerte Maßnahmen oder Abschirmungen durch Gebäude berücksichtigt werden.

▲▲▲ Fassaden mit Immissionsrichtwerten > 64 bB(A) tags

<u>Baulicher Schallschutz zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze</u>

1. Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung einzubauen und zu betreiben.
2. Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.
3. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endposition zu beachten.
4. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).
5. Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

9. Dachgestaltung

a) Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 22° zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

b) 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 - Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der Dachfläche entspricht (**Photovoltaik-Mindestfläche**). Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Photovoltaik-Mindestfläche entspricht.

c) Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind nur auf Dachflächen, an Balkonen

oder senkrecht an Außenwänden zugelassen.
Sog. „Stecker-PV-Anlagen“ an Balkonen sind über die gesamte Breite des Balkons senkrecht bzw. bis max. 10° ausgestellt zum Balkon zulässig.

d) Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile dürfen neben Satteldächern auch mit Pult- oder Flachdächern errichtet werden. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind vollständig zu begrünen. Sollte eine Dachbegrünung nicht möglich sein, ist eine Begrünung in Form horizontaler Rankgerüste und/oder eine Fassadenbegrünung umzusetzen.

e) 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. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig.

10. Öffentliche Verkehrsflächen; Feuerwehrzufahrt

a) Öffentliche Verkehrsfläche

b) Straßenbegrenzungslinie

c) Grundstücksein- und Ausfahrt

d) 

Feuerwehrzufahrt

11. Garagen und Stellplätze; Fahrradabstellplätze

a) 

Fläche für Stellplätze

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.
Sie dürfen, soweit festgesetzt, nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen oder Baugrenzen errichtet werden.

b) 

Fläche für Tiefgarage (geplant / Bestand)

Für das Baugebiet „Römerstraße / Hardtkapellenstraße“ wird neben der bestehenden Tiefgarage eine weitere Tiefgarage festgesetzt.



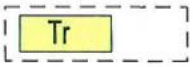
Tiefgaragenrampe und Rampeneinhausung

Die neue Tiefgaragenzu- und -abfahrt ist schallabsorbierend einzuhausen. Das Tor ist in der unteren Ebene anzuordnen. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

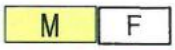
c) Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche:
Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:
- Rasen / niedrige Bepflanzung: 60 cm
- hochwachsende Sträucher: 100 cm
- Bäume: 150 cm

d) Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung. Sie dürfen die im Bebauungsplan festgelegte Grundfläche überschreiten und außerhalb der Bauräume liegen. Eine Überdachung ist zulässig.

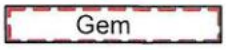
12. Nebenanlagen



zulässige Standorte für Trafostation mit hindernisfreiem Bewegungsraum



Standort für Nebengebäude (Müll / Fahrräder)



Gemeinschaftsraum

Bestehende Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig.

13. Einfriedungen

a) Zur Einfriedung von Grundstücken ist nur die Verwendung von Draht- oder Stabgitterzäunen oder Holzzäunen mit einer Höhe von max. 1,20 m und mind. 0,10 m Bodenfreiheit zulässig. Zaunsockel sind nicht gestattet.

b) Mauern oder Gabionenwände und Sichtschutzwände jeglichen Materials sind nicht zugelassen.

c) Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. Die Herstellung und Gestaltung zusammenhängender Flächen des Baugrundstücks in Form von Kies-, Geröll-, Splitt- oder Schotterflächen (sog. Schottergärten) sind nicht zugelassen.
Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige Zuwegungen und Kfz-Stellplätze.

14. Grünordnung

a) Von den im „Grundlagenplan, F. 27.01.2020 “ der Schubert Vermessungen GmbH aufgemessenen Bäumen werden 21 straßenbegleitende Bäume sowie 3 Bäume im bebauten Bereich in den Bebauungsplan übernommen. Die danach als erhaltenswert eingestuften Bäume werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltend festgesetzt.



zu erhaltender Baumbestand



Bestandsbäume (Nr. 23 und 24) zu erhalten oder im Stadtgebiet zu versetzen

Die als „zu erhaltend“ freigegebenen Bäume (Nr. 23 und 24) sind - soweit sie nicht erhalten und nach DIN 18920 während der Bauphase geschützt werden - durch den Grundeigentümer / Vorhabenträger in Absprache mit den Stadtwerken zu verpflanzen. Nach Möglichkeit soll eine Umpflanzfläche in der Nähe zum gegenständlichen Baugebiet zur Verfügung gestellt werden. Die Kosten trägt der Bauwerber.

Hinweis: Die Beschreibung der erhaltenswerten Bäume (Art, Größe, Kronendurchmesser und Stammdurchmesser) kann der Begründung entnommen werden.

b) Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind wasserdurchlässig gemäß Empfehlung BSt MI / BSt MELF Mabl. Nr. 10/1985 auszubilden.

Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit als Gartenflächen entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 3. Ordnung gem. Pflanzlistenvorschlag (14.c) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die unter Nr. 14.a) als „erhaltenswert“ eingestuften Bestandsbäume sind hierbei nicht anzurechnen.

Mindestpflanzgrößen:
Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm (Bäume 3. Ordnung)

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie von Ziergehölzen wird von diesen Festsetzungen nicht beschränkt.

Es ist stets zu beachten, dass die zu pflanzenden Bäume einen ausreichend großen durchwurzelbaren Bodenbereich haben, der möglichst frei von Sparten oder Leitungen sein soll (mind. 12 m³ bei Bäumen 3. Ordnung). Offene Baumscheiben im Bereich von Belags- oder Stellplatzflächen müssen für Bäume 3. Ordnung mind. 6 m² betragen. Auf eine gute Belüftung und Bewässerung des Wurzelbereiches (größtmögliche Baumscheibe) ist zudem zu achten.

Ausfallende Bäume sind spätenstens in der darauf folgenden Vegetationsperiode (Anfang März bis Ende April bzw. Ende September bis Anfang Dezember) in gleichwertiger Art und selber Wuchsordnung nachzupflanzen.

c) Pflanzlistenvorschlag für standortgerechte bzw. klimaverträgliche Bäume:

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume):

Sal-Weide	Salix caprea (`mas`)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria („Klimabaum“)
Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme	

Klimabäume

Im Umfeld versiegelter Flächen oder in unterbauten Bereichen kann es sinnvoll sein, sog. „Klimabäume“ zu pflanzen, die besonders robust hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels sind. Folgende Baumarten sind zu empfehlen:

Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Dreizahn Ahorn	Acer buergerianum
Baum-Hasel	Corylus colurna
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Fächerblattbaum	Ginko biloba
Gleditschie	Gleditisia triacanthos
Scharlach-Apfel	Malus tschonoskii
Hopfenbuche	Ostyra carpinifolia
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Robinie	Robinia pseudoacacia
Schnurbaum	Sophora japonica
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Ulme	Ulmus Lobel

d)  Kinderspielplatz

15. Hochwasserschutz / Starkregen

Bei offener Bauweise ist auf den Dachflächen gesammeltes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Möglichkeit von abgedeckten Regenwassersammelbehältern zur Grauwassernutzung (z.B. Zisterne) ist zu prüfen und deren Errichtung und Nutzung wird empfohlen.
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückstauklappen.

Die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers ist mit einem Sickernachweis zu belegen.

16. Bodenschutz

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, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für sonstige unbefestigte Flächen soweit als möglich.

17. Artenschutz / Insektenschutz / Beleuchtung

a) Die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzrechtes (§§ 39 und 44 ff. BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Um insbesondere die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, bedarf es im Vorfeld einer speziellen artenschutzrechtlichen Überprüfung (saP).

b) Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freiflächen nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,50 m, nach unten gerichtetem blendfreien Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

c) Für Photovoltaikanlagen sind nur Module zugelassen, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

18. Ordnungswidrigkeiten

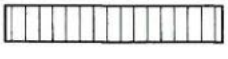
Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
Die Ordnungswidrigkeit kann für jeden Verstoß mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

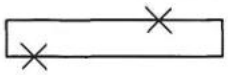
C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücke

2264	Flurstücksnummer; z.B. 2264
	bestehende Grundstücksgrenze
	Nr. des vorgeschlagenen Baugrundstücks; z.B. 2

2. Gebäude, Anlagen

	bestehendes Hauptgebäude
	bestehendes Nebengebäude



abzubrechende Gebäude



vorgeschlagene Bebauung

Haus 1 Durchnummerierung der geplanten Gebäude; z.B. 1



offene Überdachung

3. Nachhaltiges Bauen

a) 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 Recycling-Produkten (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

Auf die entsprechenden spezialgesetzlichen Vorschriften dazu wird verwiesen.

b) Die Festlegungen der „Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau“ sind zu beachten.

c) Das Planungsgebiet befindet sich in Schneelastzone II.

d) Kabelverteilerschränke sollen vorderfrontbündig zur Gehweghinterkante aufgestellt werden.

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

f) Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

g) Auf die Bekanntmachungen des BSt MI vom 22.06.1976, betreffend „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“, Mabl. Nr. 21 vom 22.07.1976 wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere für die Bepflanzung von Spielplätzen.

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

4. Grünordnung



vorgeschlagener Standort von zu pflanzenden Laubbäumen

5. Artenschutz

Die zu genehmigende Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen.

6. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

   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.

7. Lage angrenzend an wassersensible Bereiche

   a) Auf die Lage des Planungsgebietes angrenzend an ausgewiesene wassersensible Bereiche wird hingewiesen. Bei extremem Hochwasser (HQ100extrem) ist ein Anstieg des Grundwassers bis ca. 2,0 m unter OK Gelände anzunehmen.

   b) Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden.

8. Starkregenereignisse

   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 Fahrbahnoberkante 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.

   Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

9. Grundwasser

   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.

10. Niederschlagswasserbeseitigung

    a) Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.

    b) Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen oder den versiegelten Grundstücksflächen soll anstelle von einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte vorrangig möglichst breitflächig und oberflächennah versickert werden. Hierzu wird auf die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) hingewiesen.

    c) Zur Gartenbewässerung sollte Regenwasser verwendet werden, soweit dies mit dem Versickerungskonzept vereinbar ist.

11. Immissionsschutz

    a) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten.
    Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile erge-

ben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

b) Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

c) Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Weilheim i.OB (Stadtbauamt) zu den üblichen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen und Richtlinien können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

12. Denkmalschutz

a) Nach den Bestimmungen des Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Maßnahmen an bzw. in der Nähe von Baudenkmälern und im Bereich von denkmalgeschützten Ensembles erlaubnispflichtig.

b) Nach den Bestimmungen des Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Aufgrabungen im Bereich von bekannten oder vermuteten Bodendenkmälern bzw. in der Nähe von bekannten oder vermuteten Bodendenkmälern erlaubnispflichtig. Die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG sind zu beachten.

13. Barrierefreies Bauen

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum barrierefreien Bauen des Art. 48 der BayBO und der DIN 18040-2 und 18040-3 wird hingewiesen. Diese Bestimmungen sind bei Um-, Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.

14. Energieversorgung

—◇—◇—◇— bestehende unterirdische Gashochdruckleitungen

Weilhein i. OB, den 09.11.2026

Tillman Wahlefeld
(1. Bürgermeister)

Utting, den 23.10.2026

Silke Drexler - Büro stadtundland
(Planfertigerin)

D. 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 Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 17.07.2026 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Weilheim, den 21.07.2026

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.07.2026 mit 17.09.2026 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 01.10.2026 Nr. Ö 68 / 2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 09.11.2026

Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB vom 20.11.2026; womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Der Bebauungsplan wird samt Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den 09.11.2026

Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister



STADT WEILHEIM i.OB.

Bebauungsplan
„Römerstraße / Hardtkapellenstraße“

E. Übersicht (M = 1 : 5 000)

Nord