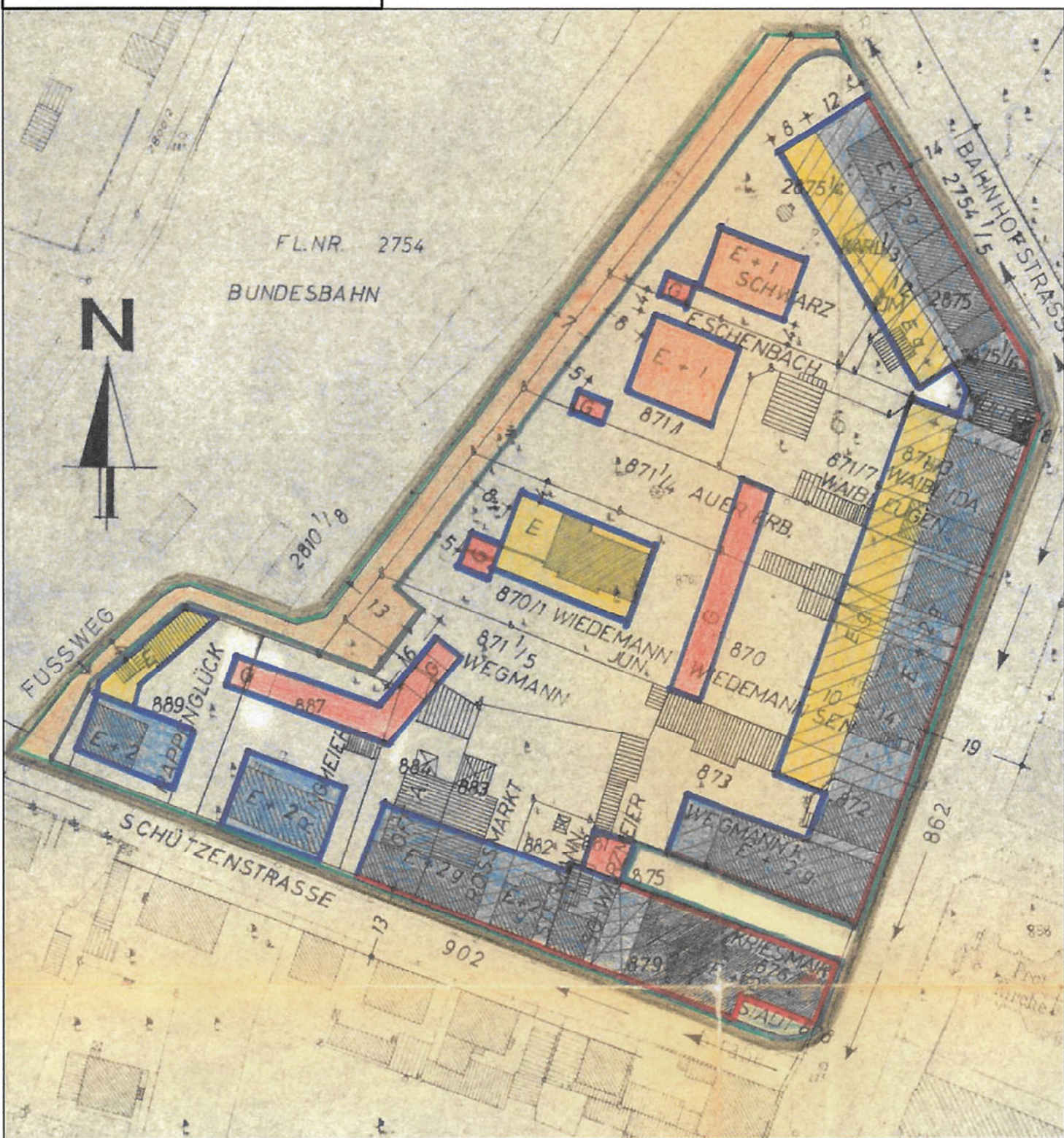


Lageplan 1 : 500, geänderte Fassung



Lageplan bisherige Fassung, M: ohne



**Bebauungsplan
„Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“
Gemarkung Weilheim**

12. vereinfachte Änderung

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“ wird für die Grundstück bzw. Teilflächen der Grundstücke (-TF) Fl.Nrn. 870, 870/1, 871/5, 871/8, 882, 883, 884, 885/2, 887, 889, 2754/47-TF und 2754/54-TF, Gemarkung Weilheim, entsprechend beiliegendem Plan und den u.a. Festsetzungen und Hinweisen geändert bzw. ergänzt:

1. Festsetzungen durch Planzeichen:

	Geltungsbereich
	Baulinie
	Baugrenze
II, III	2 bzw. 3 Vollgeschosse
g	geschlossene Bauweise
GR 130	Grundfläche, z.B. GR 130
SD/WD	Satteldach / Walmdach
	Zufahrt Tiefgarage
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentlicher Fuß- und Radweg
	Begrenzung öffentl. Verkehrsfläche und Fuß- und Radwege
	Durchfahrt
	Bereich für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
GO	Grundrissorientierung (vgl. 3.5)
	Maßangaben in m, z.B. 12 m

- Bäume (Bestand, zu erhalten)
- Fläche für Amphibien (anzulegen)

1. Hinweise durch Planzeichen

- (Neben-) Gebäude, abzubrechen

2. Festsetzungen durch Text:

3.1

Für die zur Schützenstraße (Fl.Nr. 902/1, Gemarkung Weilheim) ausgerichteten Gebäude in geschlossener Bauweise entspricht die zugelassene GR der durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche.

Soweit nicht ausdrücklich eine Dachform vorgeschrieben ist, sind Sattel, Walm-, Pult- oder Flachdach zugelassen.

Bei Dachform Flachdach ist über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ein Penthouse-Geschoss mit folgenden Maßgaben zugelassen:

- Die Grundfläche des Penthouse-Geschosses darf max. 50% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses erhalten.
- Die Außenwände des Penthouse-Geschosses sind um mindestens 1,00 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

3.2

Die Firsthöhe und die Dachneigung sind bei geschlossener Bauweise an die bestehende Firsthöhe und Dachneigung der angrenzenden Bebauung anzuleichen.

Zugelassene Pultdächer sind ganz oder teilweise extensiv zu begrünen oder flächenbündig mit Anlagen zur Gewinnung solarer Energien zu belegen. Zugelassene Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen. Auf zugelassenen Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung solarer Energien in aufgeständerter Anordnung zugelassen, sofern sie um das Maß ihrer Aufständigkeit von der Außenkante der Attika eingerückt hergestellt werden.

3.3

An der straßenzugewandten Gebäudeseite sind Dachgauben als Schleppgauben mit einer Ansichtsbreite von max. 2,50 m zugelassen. Insgesamt darf die Ansichtsbreite von Dachgauben in Summe max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudefassade betragen.

3.4

Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrtsbauwerke, Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Garagen und überdachte Stellplätze sind in Flachdachbauweise mit zumindest extensiver Begrünung auf den Dachflächen herzustellen. Um eine gute Durchgrünung der Grundstücksbereiche zu erreichen, welche durch eine Tiefgarage unterbaut werden, ist über der Tiefgarage eine durchwurzelbare Bodenschicht mit mindestens 0,80 m Mächtigkeit über der Oberkante der Decke der Tiefgarage Retentionsraumverlust für Niederschlagswasser durch ein geeignetes Grundstücksentwässerungssystem (z.B. ein System aus Riegeln und Rückhalteziele) kompensiert wird. Dies ist in der Eingabeplanung darzustellen. Die Überdeckung der Tiefgarage mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist an das Niveau des umgebenden Geländes anzupassen.

3.5

Lärmschutz

Für festgesetzte grundrissorientierende Maßnahmen zum Lärmschutz (GO) gilt Folgendes:

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen in der ersten Bauzeile entlang der „Schützenstraße“, der „Münchener Straße“ sowie der westlich gelegenen Bahnstrecke sind schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau) sind dies z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume) so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der jeweils abgewandten Gebäudeseite besitzen. Ausnahmsweise werden abweichende Bauausführungen (z.B. Abschirmung von Lüftungsfenstern mittels eines (zulässigen) Wintergartens, (teil-)verglaste Balkons, eigenen Gebäudetells, Laubengangs u.ä.) zugelassen, wenn die Geeignetheit der abweichenden Bauausführung im dann erforderlichen Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen i.S.v. § 29 b BImSchG nachgewiesen wird. Die ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (mind. Entsprechend DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) ist bei den mit „GO“ gekennzeichneten Bauräumen nachzuweisen. Bestehende Nutzungen in Bestandsgebäuden sind hiervon ausgenommen.

Erschütterungsschutz

Bei Neu- und Erweiterungsbaumaßnahmen bis zu einem Abstand von 50 m zu einer Bahnlinie (Schienen) ist durch Untersuchungen eines Sachverständigen i.S.d. § 29 b BImSchG zu prüfen, ob/obwohl Maßnahmen zum Erschütterungsschutz erforderlich sind. Die erforderlichen Maßnahmen sind bei der Gebäudeerrichtung umzusetzen.

3.6

Nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Erschließungsflächen und bauliche Anlagen nach 3.4 genutzt werden. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum bzw. 1 heimisches Obstgehölz zu pflanzen und zu erhalten.

Die Herstellung und Gestaltung zusammenhängender Flächen des Baugrundstücks in Form von Kies-, Geröll-, Splitt- oder Schotterflächen (sog. Schottergärten) sind nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind festgesetzte Bereiche für Maßnahmen aus Gründen des Artenschutzes sowie Flächen für notwendige Zuwegungen und Kfz-Stellplätze.

3.7

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m, über dem gewachsenen Gelände zugelassen. Mauern, Gabionen und geschlossene Wandteile einschließlich Stabgitterzäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zugelassen. Eine Hinterpflanzung der Einfriedigungen mit heimischen Rankpflanzen oder Heckengehölzen (nicht: Thuja) ist nach Maßgabe der Bestimmungen des AGBGB zugelassen.

3.8 Hinweise:

Altlasten / Kampfmittel

Aushubarbeiten im Geltungsbereich sind durch einen Mitarbeiter des Kampfmittelräumdienstes zu begleiten. Sofern auf den Baugrundstücken im Zuge der Baumaßnahmen Altlasten und/oder Bodenverunreinigungen aufgefunden bzw. festgestellt werden, sind diese in Absprache mit dem zuständigen Landratsamt sach- und fachgerecht zu entsorgen.

Baumbestand

Vorhandener Baumbestand sollte erhalten bleiben. Fällung von Bestandsbäumen sollte auf das zur Umsetzung der zugelassenen Bebauungen notwendige Mindestmaß zu beschränkt werden. Auf die Einhaltung der DIN 18920 – Baumschutz auf Baustellen – wird für alle Baumaßnahmen in der Nähe bestehender und insbesondere zu erhaltender Bäume - auch auf benachbarten Grundstücken - hingewiesen.

4. 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 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

5.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1967 hinsichtlich GRZ und GFZ werden für den Geltungsbereich dieser Änderung aufgehoben.

Weiter werden die Festsetzungen 6. (Dachüberstände), 7. (Bauweise Garagen) und 8. (Einfriedigungen) des Bebauungsplanes „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1967 aufgehoben.

6.

Der bisherige Plananteil des Bebauungsplanes „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1967 sowie der Plananteil der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2016 werden für den Geltungsbereich dieser 12. vereinfachten Änderung durch den beiliegenden Plananteil ersetzt.

§ 2

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung aufrechterhalten.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Änderungsatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, den 15.11.2021
geändert 21.04.2022
red. geändert 21.06.2022

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbaumeister

**Bebauungsplan „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“
12. vereinfachte Änderung
Gemarkung Weilheim**

Vorfahrensvermerke

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 (Stadtbaumeister) 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 19.01.2021, 09.03.2021 und 20.07.2021 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 11.05.2022 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.05.2022 mit 14.06.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 21.06.2022, Nr. O 102 / 2022 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.07.2022

Weilheim i.OB, 20.07.2022
Stadtbaumeister Weilheim

(Unterschrift)

Weilheim i.OB, den 11. Juli 2022

Marcus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 11. Juli 2022

Marcus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 11. Juli 2022

Marcus Loth
1. Bürgermeister