

Bebauungsplan „Südlich der Hochlandhalle – Abschnitt I“

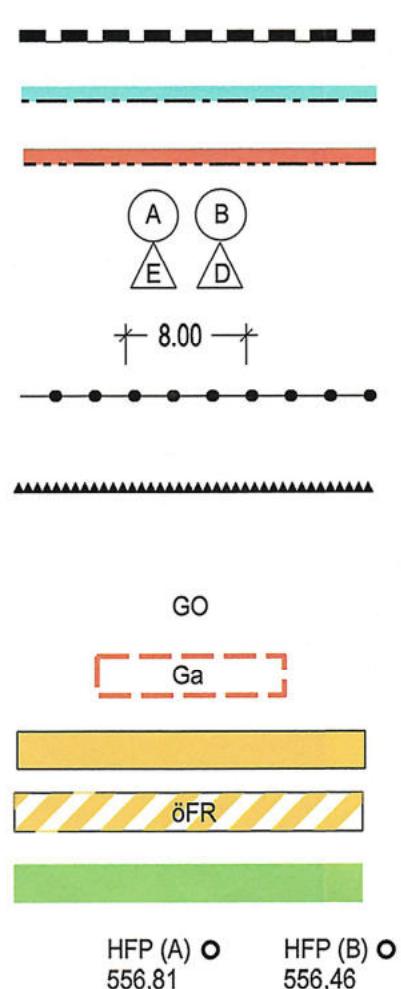
4. vereinfachte Änderung Gemarkung Weilheim

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

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan „Südlich der Hochlandhalle – Abschnitt I“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 28.09.1966 wird für die Grundstücke bzw. Teilläufen der Grundstücke Fl.Nr. 3229/4-TF, 3229/8-TF, 3229/64, 3229/99 und 3229/100, Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert:

A. Festsetzung durch Planzeichen



Die beigefügte Planzeichnung ist Bestandteil dieser Änderungsplanung.

B. Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Planbereich A zugelassen:

Einzelhäuser gemäß Bautyp 1 oder 2 sowie Wandhöhe (WH) von max. 8,25 m über dem Höhenfixpunkt HFP (A). Die max. Wandhöhe kann bei einer Ausführung nach Bautyp 2 durch notwendige Absturzsicherungen in blickoffener Ausführung um bis zu 1,00 m überschritten werden. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als unterstem Wohngeschoss (OK FFB EG) muss mind. 1,55 m über dem Höhenfixpunkt HFP (A) liegen. Dies gilt nicht für Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden durch Aufstockung, soweit das vorhandene Höheniveau OK FFB EG beibehalten wird.

2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Planbereich B zugelassen:

Einzelhäuser oder Doppelhäuser gemäß Bautyp 1 oder 2 sowie Wandhöhe (WH 1) von max. 8,25 m über dem Höhenfixpunkt HFP (B). Die max. Wandhöhe kann durch notwendige Absturzsicherungen in blickoffener Ausführung um bis zu 1,00 m überschritten werden. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als unterstem Wohngeschoss (OK FFB EG) muss mind. 1,55 m über dem Höhenfixpunkt (HFP (B) liegen).

Die beiden Hälften eines Doppelhauses sind im gleichen Bautyp auszuführen.

2.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind

- im Planbereich A für Einzelhäuser eine max. Grundfläche (GR) von 320 m²
- im Planbereich B für Einzelhäuser eine max. Grundfläche (GR) von 320 m² für Doppelhäuser eine max. Grundfläche (GR) von 160 m² je Doppelhaushälfte zugelassen.

Die max. GR kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

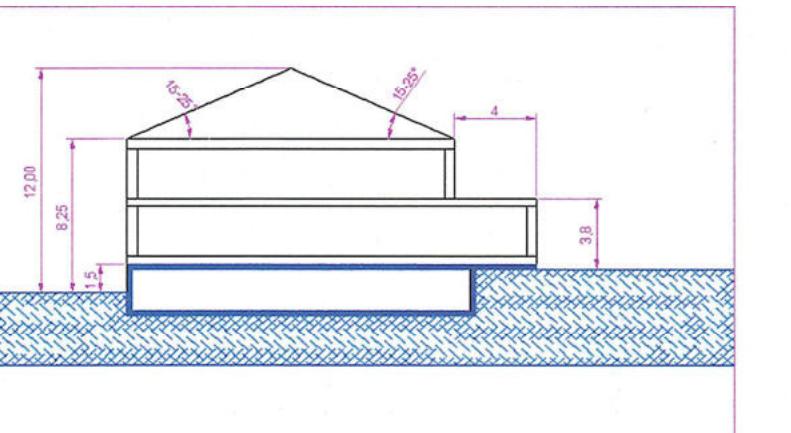
2.4 Nicht überdeckte Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der „privaten Grünfläche“ bis zu einer Gesamtfläche von 20 m² je Baugrundstück zugelassen

3. Bauweise, Baugestaltung

3.1 Für innerhalb der Baugrenzen zugelassene Gebäude sind folgende Bautypen zugelassen:

- Bautyp 1:** - 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss
- Satteldach, Walmdach oder Zeltdach; Dachneigung 15° - 25°
- Wandhöhe WH 1 max. 8,25 m über dem Höhenfixpunkt HFP (A) bzw. (B)

Schemaschnitt Bautyp 1 (ohne Maßstab):



6.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der „privaten Grünfläche“ nicht zugelassen. Dies gilt nicht für Spielgeräte und Beetanlagen, soweit diese nicht die Wirkung eines Gebäudes besitzen. Nicht zulässig sind damit z.B. Spielhäuser und Gewächshäuser.

C. Hinweise durch Planzeichen

3229/62	Flurnummern (Fl.Nr.), z.B. Fl.Nr. 3229/62
	bestehende Grundstücksgrenzen
	bestehende Gebäude

D. Hinweise durch Text

Artenschutz:
Die Besetzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 u. 44 BNatSchG möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen.
Im Falle von An-/Umbauten können ggf. Gebäudebrüter und/oder Fledermäuse betroffen sein, für deren Vorkommen ggf. Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen getroffen werden müssen.

Hochwasserschutz:
Der Planbereich grenzt unmittelbar an den Fluss Ammer (Gewässer 1. Ordnung), liegt jedoch nicht innerhalb eines amtlich festgestellten Überschwemmungsbereichs. In den Hochwasserkarten des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim sind größere Bereiche des Planbereichs als „Hochwassergefahrenfläche HQextrem“ dargestellt.
Auf Grund der Nähe des Plangebiets zum Fluss ist bei Umsetzung des Baurechts aus diesem Bebauungsplan auf eine Hochwasser angepasste Bauweise zu achten.

Wasser- und Abwasser:
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserbelebungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Einwässerungssatzung (EWS) der Stadt Weilheim i.Ob vom 02.12.2009, insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang, (§ 3) ist zu beachten.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen.
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
Ist die flächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Rigolen herzustellen bzw. ist das Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischkanal zuzuleiten.

§ 2 Inkrafttreten

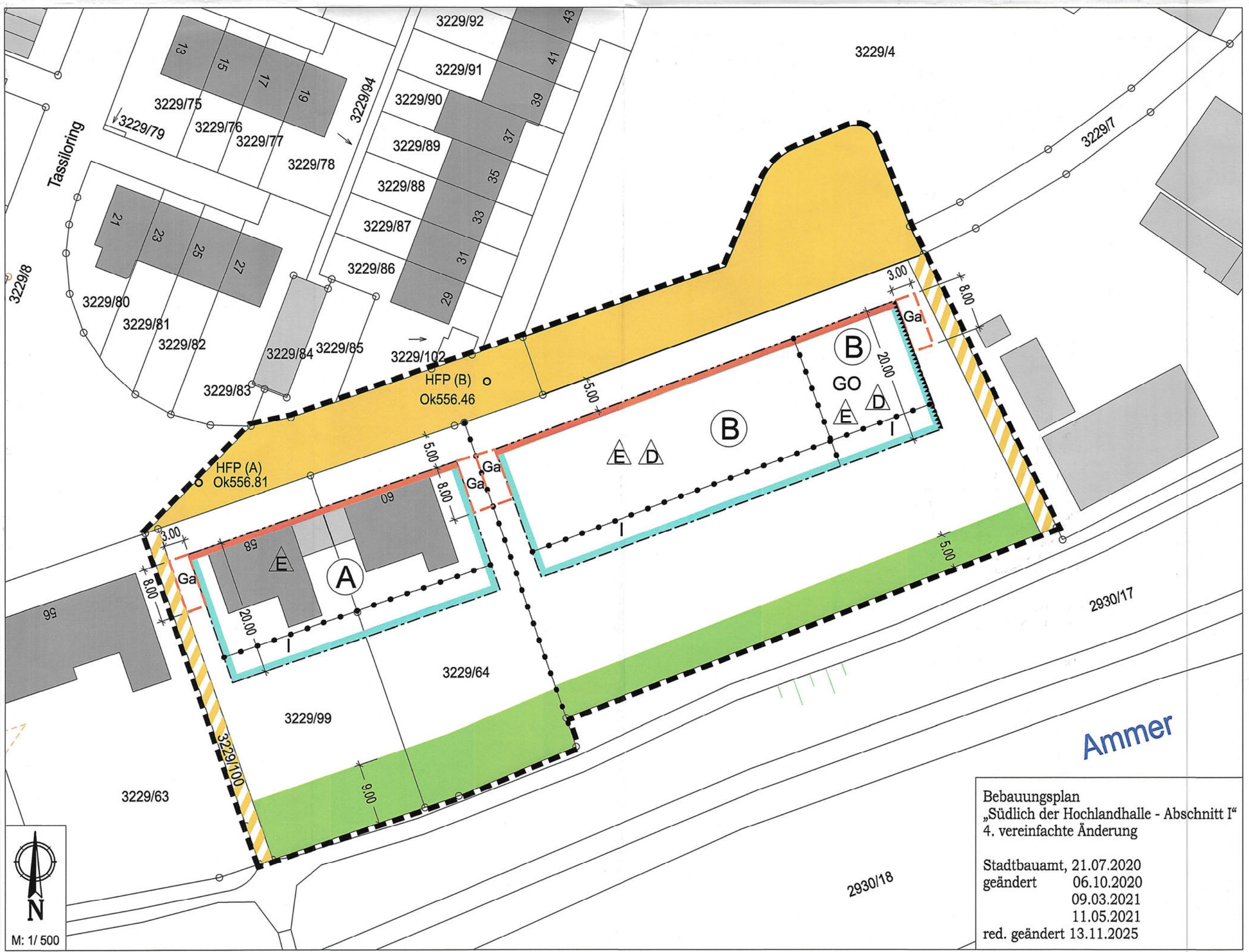
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft und ersetzt ab Inkrafttreten für ihren Geltungsbereich den Bebauungsplan „Südlich der Hochlandhalle – Abschnitt I“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.1966.

Stadt Weilheim i.Ob, geändert	21.07.2020
	06.10.2020
	09.03.2021
	11.05.2021

red. geändert

13.11.2025

Stadtbaumt



Bebauungsplan
„Südlich der Hochlandhalle - Abschnitt I“
4. vereinfachte Änderung
Stadtbaumt, 21.07.2020
geändert 06.10.2020
09.03.2021
11.05.2021
red. geändert 13.11.2025

Bebauungsplan „Südlich der Hochlandhalle – Abschnitt I“ 4. vereinfachte Änderung Gemarkung Weilheim

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 (Stadtbaumt) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet soll, ist dabei darzulegen.

Die Aufstellung des Änderungsplanes wurde vom Bauausschuss der Stadt Weilheim i.Ob am 19.01.2021 beschlossen.

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

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 4 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Weilheim i.Ob hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 20.07.2021, Nr. Ö 137 / 2021 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 samt Begründung, zu jedermann's Einsicht bereitgehalten.

Die Neubekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit der Änderungsplan Rechtskraft erlangt. Der Änderungsplan wird samt Begründung, zu jedermann's Einsicht bereitgehalten.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt (digital unter www.weilheim.de) am 05.12.2025

Weilheim i.Ob, 05.12.2025
Stadtbaumt
Admiral-Hipper-Strasse 20
(Unterschrift) 32 Weilheim i.Ob

Weilheim i.Ob, den 11.01.2024
Markus Loth
1. Bürgermeister
Weilheim i.Ob, den 11.01.2024
Markus Loth
1. Bürgermeister
Weilheim i.Ob, den 11.01.2024
Markus Loth
1. Bürgermeister
Weilheim i.Ob, den 13.11.2025
Markus Loth
1. Bürgermeister