

**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 (BauNutzungsverordnung - 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. Teilflächen (-TF) der Grundstücke Fl.Nrn. 3229/4-TF, 3229/8-TF, 3229/64, 3229/99 und 3229/100, Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert:

**A. Festsetzung durch Planzeichen**

	Geltungsbereich der Änderung
	Baugrenzen
	Baulinie
	Planbereich A bzw. B
	Bauweise: Einzelhaus / Doppelhaus
	Maßangaben in Meter (m), z.B. 6,00 m
	Abgrenzung Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung
	Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
	Grundrissorientierung
	Fläche für Garagen und Carports
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentlicher Fuß- und Radweg
	private Grünfläche
	Höhenfixpunkte (HFP) je Planbereich in m ü.NN, z.B. 556,715 m ü.NN

Die beigegefügte 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 Höhenniveau 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 m<sup>2</sup>
- **im Planbereich B** für Einzelhäuser eine max. Grundfläche (GR) von 320 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser eine max. Grundfläche (GR) von 160 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte zugelassen.

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

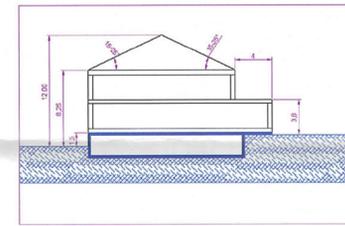
2.4 Nicht überdachte Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der „privaten Grünfläche“ bis zu einer Gesamfläche von 20 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zugelassen

**3. Bauweise, Baugestaltung**

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

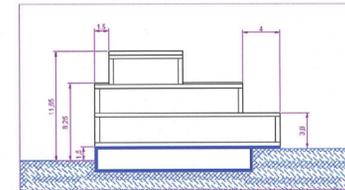
- Bautyp 1:**
- 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss
  - Satteldach, Walmdach oder Zelt Dach; Dachneigung 15° - 25°
  - Wandhöhe WH 1 max. 8,25 m über dem Höhenfixpunkt HFP (A) bzw. (B)

**Schemaschnitt Bautyp 1 (ohne Maßstab):**



- Bautyp 2:**
- 2 Vollgeschosse und Penthousegeschoss mit einer Grundfläche von max. 50% der Grundfläche des darunter liegende Geschosses; die Außenwände des Penthousegeschosses müssen mind. 1,50 m abgerückt von der Außenkante des darunter liegende Geschosses angeordnet werden. Dies gilt nicht für eine Ausführung als Doppelhaus im Bereich der Kommunwand.
  - Flachdach, begrünt
  - Wandhöhe WH 1 max. 8,25 m über dem Höhenfixpunkt HFP (A) bzw. (B) bis OK Attika
  - Wandhöhe WH 2 max. 11,65 m über dem Höhenfixpunkt HFP (A) bzw. (B) bis OK Attika

**Schemaschnitt Bautyp 2 (ohne Maßstab):**



3.2 Straßenseitige Überdachungen und Zugangstreppen können die festgesetzten Baulinien bis zu einer konstruktiven Tiefe von 1,50 m überschreiten. Bei Bestandsgebäuden wird eine Überschreitung der straßenseitigen Baulinie für Maßnahmen der energetischen Sanierung zugelassen.

3.3 Soweit für überbaubare Grundstücksflächen Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) festgesetzt sind, sind Wohn- und Schlafräume sowie Räume mit Nutzungen, die einen längeren Aufenthalt von Menschen in diesen Räumen bedingen, sind so anzuordnen, dass mindestens ein zu öffnendes und zur Belüftung geeignetes Fenster nach Norden, Süden oder Westen gerichtet ist (Grundrissorientierung - GO -).

3.4 Die Abstandsflächen nach den Vorschriften der BayBO sind einzuhalten soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen sind.

3.5 Die Errichtung von Anlagen zur energetischen Nutzung von Sonnenenergie auf dem Flachdach wird zugelassen.

**4. Garagen, Carports, offene Stellplätze und Nebenanlagen**

4.1 Garagen / Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Grundstücksbereichen zugelassen. Offene Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind straßenseitig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zugelassen.

4.2 Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kfz ist die „Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen“ der Stadt Weilheim i.OB. in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

**5. Bestandsschutz**

Bestehende bauliche Anlagen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung baurechtlich genehmigt wurden oder baurechtlich zulässig waren, haben Bestandsschutz.

**6. Grünordnung, Einfriedungen**

6.1 Nicht überbauten, straßenabgewandte und nach Süden ausgerichteten Grundstücksbereiche sind bei Umsetzung der zugelassenen Bebauung als Neubaumaßnahme mit unbelasteten Aushubmaterial in einem Bereich von mindestens 3,00 m Breite ab der südlichen Außenfassade der Bebauung bis zu einem Höhenniveau von mind. 1,25 m über Höhenfixpunkt (HFP) A bzw. B aufzufüllen. Zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist die Auffüllung auf die Höhenlage des jeweils benachbarten Grundstücks anzugleichen (Böschungswinkel max. 60°). Abtragungen sind auf den straßenabgewandten Grundstücksbereichen nicht zugelassen.

6.2 Die unbebauten Grundstücksbereiche sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO in Anspruch genommen werden. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung oder 1 Obstgehölz auf dem Baugrundstück zu pflanzen und zu erhalten. Eine weitere Bepflanzung der Grundstücke mit heimischen Sträuchern und Hecken (keine Thujen!) ist zugelassen.

Entlang von Grundstücksgrenzen sind Heckenpflanzungen (keine Thujen!) zugelassen. Dies gilt nicht für die straßenseitig ausgerichteten Vorgartenbereiche. Die Wuchshöhe ist auf max. 2,00 m zu beschränken. Für Pflanzungen wird auf die Einhaltung der Bestimmungen des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch und anderer Gesetze (AGBGB) hingewiesen. Die Herstellung und Gestaltung zusammenhängender Flächen des Baugrundstücks in den straßenzugewandten Bereichen (Vorgartenbereiche) in Form von Kies-, Geröll-, Splitt- oder Schotterflächen (sog. Schottergärten) sind nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige Zuwegungen und Kfz-Stellplätze.

6.3 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m in nicht blickdichter Ausführung und ohne durchgehenden Sockel zugelassen. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberfläche ist ein Durchlass von 0,10 m freizuhalten. Durchgänge Mauern und Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.

6.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der „privaten Grünfläche“ nicht zugelassen. Dies gilt nicht für Spielgeräte und Beenanlagen, 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 Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 u. 44 BNatSchG möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (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 Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Weilheim i.OB vom 02.12.2009, insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang, (§ 5) 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 sind, sind 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.

Stadtbaumeister Weilheim, 21.07.2020  
geändert 06.10.2020  
09.03.2021  
11.05.2021

Andrea Roppelt-Sommer  
Stadtbaumeisterin

**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 (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 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 § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt. Dies wurde örtlich bekannt gemacht.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 20.07.2021, Nr. O 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 jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Örtlich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt und Aushang am 23.01.2024

Weilheim i.OB, 23.01.2024  
Stadtbaumeister

(Unterschrift)

Weilheim i.OB, den 11.01.2024

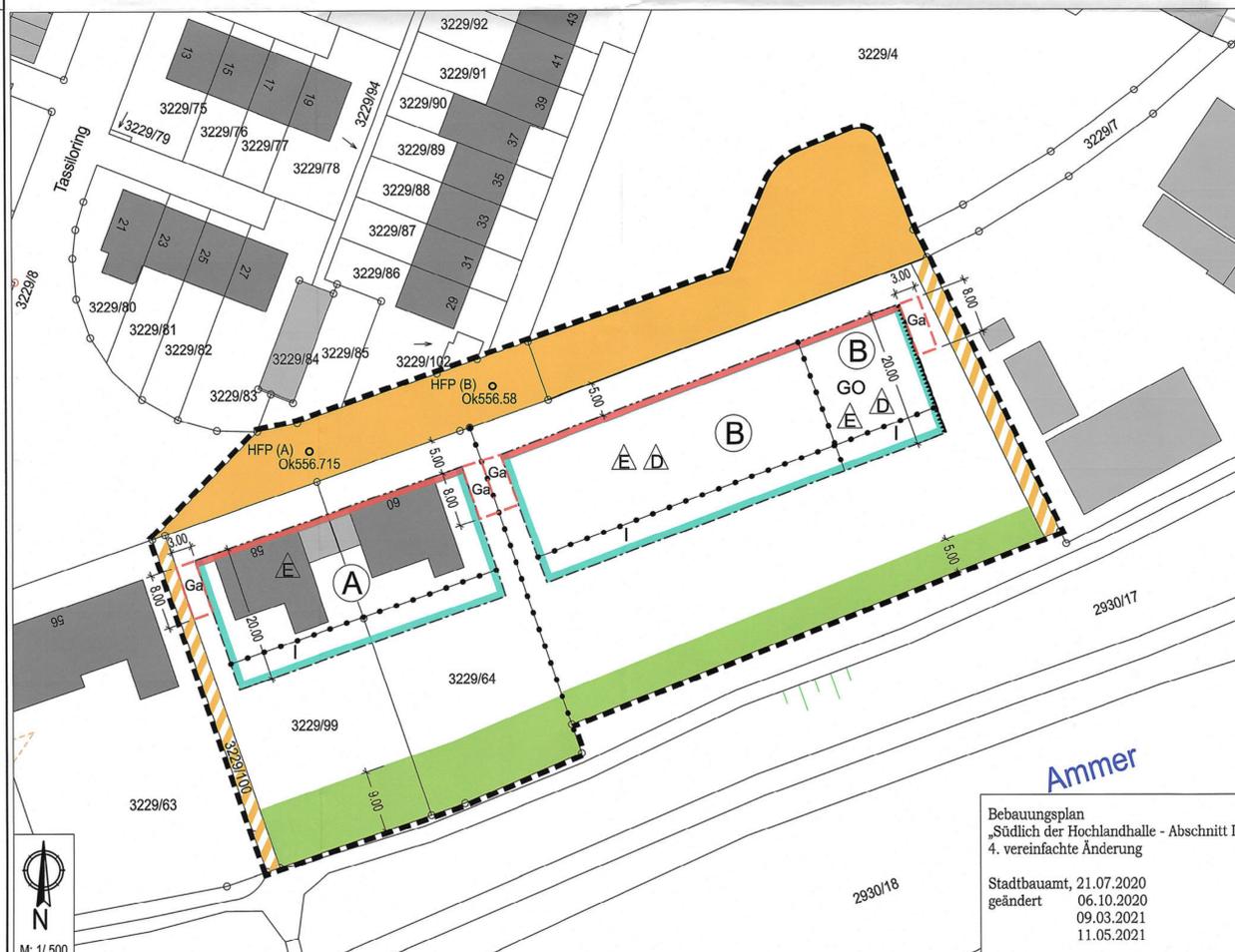
Markus Lohr  
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 11.01.2024

Markus Lohr  
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 11.01.2024

Markus Lohr  
1. Bürgermeister



Bebauungsplan  
„Südlich der Hochlandhalle - Abschnitt I“  
4. vereinfachte Änderung  
Stadtbaumeister Weilheim, 21.07.2020  
geändert 06.10.2020  
09.03.2021  
11.05.2021

