

Lageplan 1 : 500, bisherige Fassung



### 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Obere Stadt I“

#### 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 „Obere Stadt I“ wird für die Grundstücke Fl.Nr. 520 und 524, Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert:

##### 1. Festsetzung durch Planzeichen

	Geltungsbereich der Änderung
	Baulinie
	Baugrenze
I, III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse; hier: ein Vollgeschoss (I) bzw. drei Vollgeschosse (III)
SD, FD	Dachform: Satteldach (SD) mit Dachneigung 40° - 50°; Flachdach (FD) mit zumindest extensiver Dachbegrünung
	Bereich mit zugelassener Nutzung als Dachterrasse
	verbindliche Hauptfirstrichtung
	Bereich Unterfahrt: Bauungsmöglichkeit ab dem 1. Obergeschoss
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
GO	Maßnahmen Immissionsschutz; siehe C Pkt. 9 (1)
	Umgrenzung der Fassadenbereiche, an denen besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen zu treffen sind; siehe Festsetzung C 9. (2)
	Denkmalschutz Ensemble

Der beigefügte Planteil ersetzt für den Geltungsbereich dieser Änderung den bisherigen Planteil.

##### 2. Festsetzungen durch Text

###### 2.1

Die Festsetzung „C 3. Hauptgebäude“ wird für diese Änderung wie folgt ergänzt:

- (1) ...
- (2) Folgende Wandhöhen dürfen nicht überschritten werden  
...  
Bei I (FD) max. 4,40 m bei Dachform Flachdach (FD)  
Bei III (FD) max. 10,40 m bei Dachform Flachdach (FD)
- (3) ...  
Als Wandhöhe gilt bei Dachform Flachdach (FD) das Maß von der Fußbodenoberkante im Eingangsbereich bis zur Oberkante der Attika
- (4) Auf den Dachflächen mit einer festgesetzten Dachform „Flachdach“ (FD) sind Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung oder Solarwärmekollektoren mit einer max. Erhebung von 1,00 m über die Dachfläche zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe wird insoweit zugelassen. Die festgesetzte Wandhöhe kann ferner im Bereich der Dachterrasse für notwendige Absturzsicherungen in blickdurchlässiger Ausführung um bis zu 1,00 m überschritten werden. Andere notwendige Anlagen der technischen Gebäudeausstattung sowie Absturzsicherungen in blickdurchlässiger Ausführung werden **ausnahmsweise** auf den Dachflächen zugelassen, wenn sie sich nach Größe, Form und Material einfügen. Bestehende Anlagen der technischen Gebäudeausstattung haben Bestandsschutz.

###### 2.2

Die Festsetzung „C 9. Immissionsschutz“ wird für diese Änderung wie folgt ergänzt:

- (1) ...
- (2) In Richtung Süden dürfen keine offenbaren (d.h. auch zu Putzwecken nicht offenbare) Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (gem. DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau) angeordnet werden. Fenster dieser Räumlichkeiten können allenfalls hinter vollverglasten Balkonen, Loggien o.ä. angeordnet werden. Alternativ ist im baurechtlichen Antragsverfahren mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen im Sinne von § 19b BImSchG ist nachzuweisen, dass die gemäß TA Lärm einzuhaltenen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

##### 3. Hinweise

###### 3.1

Die Hinweise des Bebauungsplanes werden für diese Änderung wie folgt ergänzt:

###### „Denkmalschutz Baudenkmal“

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich folgendes amtlich festgestelltes Baudenkmal:

###### E-1-90-157-6 Ensemble Obere Stadt:

Das Ensemble umfasst die östlich vor dem ehem. Obertor in West-Ost-Richtung sich hinziehende Obere Stadt in dem 600 m langen Bereich zwischen Schleifermühle und Bärenmühle. Die Entstehung dieser Handwerker- und Ackerbürger-Vorstadt zu beiden Seiten des Stadtbaches und in einer lang gestreckten Ankerform geht auf das 15. Jh. zurück. Zwischen vier im Abstand von etwa 300 m liegenden, den Bach überbauenden Mühlen, die zum alten Besitz der Stifter Ettal und Habach und zum alten Weilheimer Spital gehörten, erfolgte eine geschlossene Bebauung durch meist niedrige Häuser (der Bereich zwischen Bärenmühle und Zotzenmühle im Osten gehört nicht zum Ensemble). Der Bachlauf, im Westteil hochgestaut, wird von einer doppelten Baumreihe begleitet. Ein Brand 1810 veranlasste eine Neuordnung und Regulierung; insbesondere wurde die Häuserzeile südlich des Baches weiter südwärts zurückgesetzt. Die meisten Bauten im Ensemble entstammen dem Wiederaufbau nach 1810. Im Westteil herrschen zweigeschossige verputzte Traufseitbauten vor, im Ostteil giebelständige Bauten mit

Flachsatteldächern, unter denen die geschlossene Reihe Nr. 117 bis Nr. 137 (ungerade Nrn.) besonders herausragt. Eckbauten zeigen häufig abgewalmte Dächer, ebenso die drei großen, die Mittelachse des Ensembles beherrschenden Baukörper der Mühlen und der ehemals der mittleren Feyerabendmühle sich zuordnende Ettaler Zehntkasten, nach 1862 Bezirksamt.

Für jede Art von Veränderungen an einem Baudenkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

###### Denkmalschutz Bodendenkmal

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich folgendes amtlich festgestelltes Bodendenkmal:

###### D-1-8132-0129:

Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der "Oberen Stadt" von Weilheim i.OB.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

###### Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe oder Flüssigkeiten umgeschlagen und keine Kraftfahrzeuge repariert, gewartet oder gepflegt werden, ist bevorzugt über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Ist die nicht möglich. Ist eine geeignete Versickerungsanlage ggf. mit einer Vorreinigung zu wählen. Sollte dies ebenfalls nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser teilweise oder ganz dem städtischen Kanalnetz zugeführt werden. Es wird empfohlen, Regenrückhalteeinrichtungen in der konkreten Eingabe- und Entwässerungsplanung vorzusehen."

###### Hochwassergefährdung

Auf die Lage des Planungsgebietes in einem Überschwemmungsbereich HQ100 wird hingewiesen.

###### 4.

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

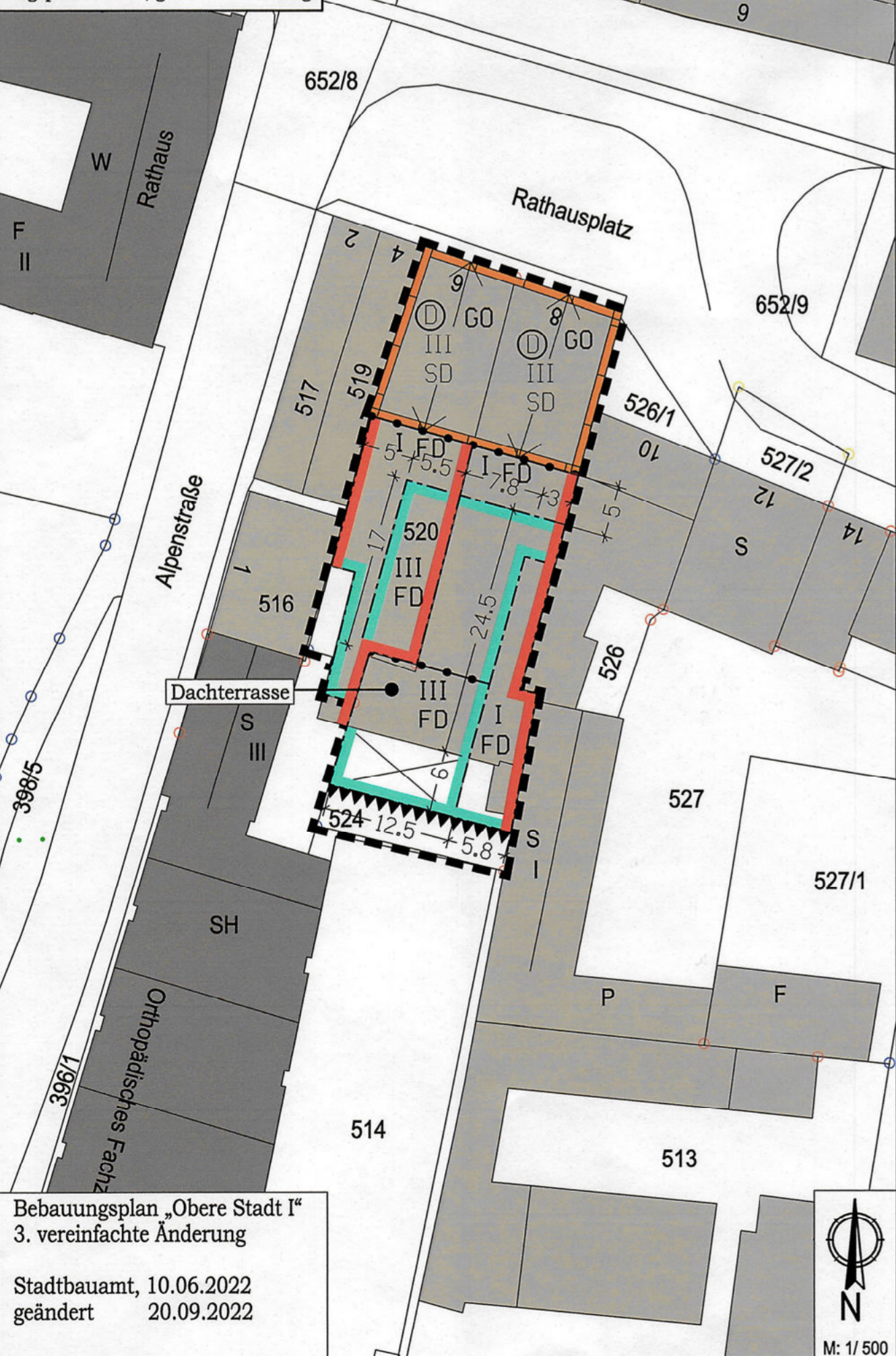
##### § 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, den 10.06.2022  
geändert 20.09.2022

Stadt Weilheim i.OB  
Stadtbauamt

Lageplan 1 : 500, geänderte Fassung



### Bebauungsplan „Obere Stadt I“ 3. 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 (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 14.01.2020 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 26.10.2022 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.10.2022 mit 30.11.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 17.01.2023, Nr. Ö 09 / 2023 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.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 07.02.2023

Weilheim i.OB, 07.02.2023  
Stadtbauamt Weilheim

(Unterschrift)

Weilheim i.OB, den 02. Feb. 2023

Markus Loth  
Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 02. Feb. 2023

Markus Loth  
Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 02. Feb. 2023

Markus Loth  
Bürgermeister

Bebauungsplan „Obere Stadt I“  
3. vereinfachte Änderung

Stadtbauamt, 10.06.2022  
geändert 20.09.2022

M: 1/500