

**Bebauungsplan „Schachenmayr II“
4. vereinfachte Änderung und Neubekanntmachung
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

Der Bebauungsplan „Schachenmayr-Änderung“, Gemarkung Weilheim, in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 29.11.1978 erhält die neue Bezeichnung „Schachenmayr II“.

§ 2 Inhalt

Der Bebauungsplan „Schachenmayr II“ wird für seinen Geltungsbereich mit den Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen (-TF) Fl.Nrn. 3235/43, 3235/50 bis 3235/80 und 3268-TF, Gemarkung Weilheim, wie folgt ergänzt bzw. geändert:

A. Festsetzung durch Planzeichen

	Geltungsbereich
	Art der baulichen Nutzung; hier: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
	Baugrenze Fläche für Garagen (Ga), Carport (CA) bzw. offene Kfz-Stellplätze (St)
	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Bauweise; hier: Zahl der Vollgeschosse
	Zahl der zugelassenen Vollgeschosse; hier: mind. 2 Vollgeschosse, max. 3 Vollgeschosse mit Dachgeschoss als Vollgeschoss
	erdgeschossige Anbauten (s. Festsetzung B.3.3)
	Bauweise: Hausgruppe (H)
	max. zulässige Grundfläche (GR) je Baugrundstück
	Dachform: Satteldach
	zugelassene Dachneigung (DN); hier: 28° bzw. 35°
	Maßangabe in Meter; z.B. 11 m
	verbindliche Firstrichtung
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentlicher Fußweg
	öffentliche Grünfläche
	Höhenbezugspunkt im m ü.NN; z.B. 557,01 m ü.NN

B. Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Je Baugrundstück ist eine Grundfläche (GR) von max. 110 m² zugelassen. Die max. GR kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

3. Bauweise

3.1 Wohngebäude sind als Hausgruppen (H) zugelassen.

3.2 Es wird folgende Wandhöhen festgesetzt:
Bebauung mit 2 Vollgeschossen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss)
- Wandhöhe 6,20 m
Bebauung mit 3 Vollgeschossen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss)
- Wandhöhe 7,70 m
Eine abweichende Bauweise wird hierbei zugelassen.

Als Fußpunkt für die Bemessung der Wandhöhe gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFB EG). OKFFB EG muss mindestens auf 559,00 m über NN liegen und darf max. 0,30 m über dem bestehenden Geländeniveau an der Südfassade der Gebäude angeordnet sein.

3.3 Neubauten sind in Hochwasser angepasster Bauweise zu errichten.

3.4 Erdgeschossige Anbauten - auch jeweils in verglaster Ausführung - sind innerhalb hierfür festgesetzten Baugrenzen mit einer traufseitigen max. Wandhöhe von 2,50 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis Außenkante Dachhaut, mit einer max. Tiefe von 3,50 m, gemessen ab Außenkante der Südfassade des Hauptgebäudes, und Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zugelassen.

3.5 Quergiebel, Wiederkehren, Zwerchhäuser, Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

3.6 Dachflächenfenster sind grundsätzlich bis zu einer Neigung von 10° über die Dachfläche hinaus sowie mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Außenkante der Giebelwand, zur Außenkante der traufseitigen Fassade sowie zu Oberkante der Firstlinie auf max. 30% der zugehörigen Dachfläche zugelassen. Für den Einbau von Dachflächenfenstern sind die Vorschriften der FeuV (Feuerungsanlagenverordnung), insbesondere des § 9 FeuV, und der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) zu beachten. Auf die diesbezüglichen Hinweise unter Abschnitt C. dieses Bebauungsplanes wird verwiesen.

4. Abstandsflächen

Die Regelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) finden Anwendung, soweit dieser Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung enthält.
Die Regelungen des Art. 6 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) finden keine Anwendung für Gebäude und Gebäudeteile innerhalb einer Hausgruppe. Dies gilt auch für zugelassene erdgeschossige Bauteile bis zu einer Tiefe von 3,50 m, gemessen Außenkante der jeweiligen Südfassade.

5. Garagen und offene Kfz-Stellplätze

5.1 Garagen und offene Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zugelassen.

5.2 Garagen sind mit zumindest extensiv zu begründendem Flachdach herzustellen. Offene Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit einem Fugenanteil von mind. 30% oder Rasengitterbelag) herzustellen.

5.3 Die Anzahl der nachzuweisenden und herzustellenden Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.

6. Freiflächengestaltung und Einfriedungen

6.1 Nicht überbaubare Grundstücksbereiche sind gärtnerisch anzulegen. Je 300 m² Fläche des Baugrundstücks ist mind. 1 heimischer Laubbaum / ein Obstgehölz zu pflanzen bzw. ein bereits vorhandener Baumbestand zu erhalten.

6.2 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 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO einschließlich Gartengerätehütten mit einer Grundfläche bis max. 15 m sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche zugelassen.

6.4 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m, gemessen ab der Oberkante des vorhandenen Geländeniveaus zugelassen. Zwischen vorhandenem Gelände und der Unterseite der Einfriedung ist ein Durchlass mit mind. 10 cm Höhe für Kleintiere zu belassen. Mauern, Gabionen und geschlossene Wandteile einschließlich Stabgitterzäune mit Sichtschutzstreifen sind als Einfriedung nicht zugelassen. Eine Hinterpflanzung der Einfriedungen mit heimischen Rankpflanzen oder Heckengehölzen (keine Thuja) ist nach Maßgabe der Bestimmungen des AGBGB zugelassen. Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. Bestehende Einfriedungen und Bepflanzungen haben Bestandsschutz nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

C. Hinweise durch Text

Nachhaltiges Bauen

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, dass 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 hingewiesen.

Die Empfehlungen der „Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau“ (online einsehbar unter: <https://www.weilheim.de>) sind zu beachten.

Artenschutz

Die 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.

Alltasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Hochwassersituation

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Ammer und teilweise in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet HQextrem. 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. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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 Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Senken, die bei Starkregen überflutet werden können, sind von Bebauung freizuhalten. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einsch. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DWVK-A 138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.
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 (TRENKW) hingewiesen.
Zur Gartenbewässerung sollte Regenwasser verwendet werden, soweit dies mit dem Versickerungskonzept vereinbar ist.

rechtliche Vorgaben in Bezug auf Heizgasanlagen

Nach den einschlägigen Vorschriften der FeuV und der 1. BImSchV ist ein Mindestabstand (in der Regel 9 m oder 15 m - abhängig vom Heizmedium) zwischen Schornstein und einem höher liegenden Fenster einzuhalten. Alternativ muss ein Schornstein in der Regel mindestens 1 m über dem Niveau von Fenstern emittieren. Sollte dies baulich nicht umsetzbar sein, können insoweit nur feststehende, d.h. nicht öffnere, Fenster eingebaut werden. Die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften obliegen den jeweiligen Bauherren.

Sonstiges

Im westlichen und südlichen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 3225/64 sowie in den südlichen Bereichen der Grundstückes Fl.Nrn. 3235/65 bis 3235/69 verläuft nach Kenntnis der Stadt Weilheim i.OB ein privater Regenwasserkanal (exakte Verlauf nicht bekannt).

Das Plangebiet befindet sich in Schneelastzone II.

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

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

§ 3

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich alle früheren Fassungen des Bebauungsplanes.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, 28.02.2023

geändert 13.07.2023

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbaumeister

**Bebauungsplan „Schachenmayr II“
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 20.04.2021 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 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 17.10.2023, Nr. G 136 / 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 **28.02.2023**

Weilheim i.OB, **28.02.2023**
Stadtbaumeister
Admiral-Ripper-Str. 20
82362 Weilheim i.OB
(Unterschrift)

Weilheim i.OB, den 25.10.2023

Markus Loh
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 25.10.2023

Markus Loh
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 25.10.2023

Markus Loh
1. Bürgermeister



-Entwurf-
Bebauungsplan „Schachenmayr II“
4. vereinfachte Änderung
Stadtbaumeister, 28.02.2023
geändert 13.07.2023

