



3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt Ia Änderung und Erweiterung“ 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 „Altstadt Ia Änderung und Erweiterung“ wird für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 47, Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert:

1. Festsetzung durch Planzeichen

	Geltungsbereich der Änderung
	Baugrenzen
	Baulinie
I, III	Zahl der Vollgeschosse; hier: 1 bzw. 3 Vollgeschosse
IV	Zahl der Vollgeschosse; hier: 4 Vollgeschosse mit Dachgeschoss als Vollgeschoss
WH 9,20	zugelassene max. Wandhöhe in Meter; z.B. Wandhöhe 9,20 m
	Satteldach mit Firstrichtung
	Flachdach, begrünt
	Abgrenzung Bereiche unterschiedlicher Nutzung
	Fläche für offene Kfz-Stellplätze

2. Hinweise durch Planzeichen

	Denkmalschutz Ensemble
	Denkmalschutz Einzeldenkmal

Die bisherige Planzeichnung wird für den Geltungsbereich dieser Änderung durch die beigefügte Planzeichnung ersetzt.

3. Festsetzungen durch Text

3.1 Für den Geltungsbereich dieser Änderung gilt geschlossene Bauweise.

3.2 In Festsetzung „3. Hauptgebäude“ wird wie folgt neu gefasst:

„5. Hauptgebäude

Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse im Eingangsbereich darf max. 0,45 m über dem Niveau der Erschließungsfläche im Bereich des Gebäudes liegen. Die festgesetzten Wandhöhen dürfen bei Gebäuden mit Dachform SD (Satteldach) für die Ausbringung einer Aufdachdämmung in Zusammenhang mit der energetischen Sanierung des Gebäudes und nach Vorliegen einer ausdrücklichen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau dazu im erforderlichen Maß überschritten werden. Darüber hinaus darf die festgesetzte Wandhöhe im Bereich der 3-geschossigen Bebauung (III) für Einhausungen von Erschließungsbauwerken zum angrenzenden Dachgeschoss im erforderlichen Umfang überschritten werden. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer an der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut, bei zugelassener Dachform „Flachdach (FD)“ bis zur Oberkante der Attika.“

3.3

a) Die Festsetzung „5. Dachgestaltung“ wird im Absatz zur vorgeschriebenen Dachneigungen wie folgt ergänzt:

„bei IV 45°“

b)

Die Festsetzung „5. Dachgestaltung“ wird im Absatz zur Gesamtbreite von Gauben wie folgt neu gefasst:

„Die Gesamtbreite der Gauben darf max. 50% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.“

c)

Die Festsetzung „5. Dachgestaltung“ wird wie folgt ergänzt:

„Festgesetzte Flachdächer (FD) sind zwingend zumindest extensiv zu begrünen.“

4. Hinweise durch Text

Denkmalschutz:

A)

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegen folgende amtlich festgestellten Baudenkmäler:

E-1-90-157-1, Ensemble Admiral-Hipper-Straße (Ehem. Obertorgasse)

Das Ensemble umfasst die ehem. Obertorgasse, eine der drei Hauptachsen der planmäßig im 13. Jh. Angelegten Stadt. Sie führt von der Ostseite des Marienplatzes, des alten Haupt- und Schrankenplatzes, ostwärts zum 1872 niedergelegten Obertor, wo sich seit 1936 das neue Rathaus erhebt. Der Straßenzug verbreitert sich zur Stadtmitte hin trichterförmig; in den Westteil dieser platzartigen Öffnung und zusätzlichen Marktfläche ist jedoch der frei stehende Block der vier Bürgerhäuser der Apothekergasse eingestellt, der eine Teilung der Achse einerseits in Richtung zum Marienplatz, andererseits zum ehem. Pflegeschloss in der Hofgasse herstellt. - Die geschlossene Bebauung des Ensembles weist überwiegend dreigeschossige bürgerliche Giebelhäuser der Mitte des 19. Jh. auf, die meist zu Geschäftshäusern ausgebaut worden sind; die Putzfassaden sind häufig gegliedert. Die Gebäude Nr. 9, 11, 13 bilden eine Traufhaus-Gruppe, die sich durch flacherker auszeichnet; Nr. 11 steht darüber hinaus anstelle des ältesten, 1538 aufgelassenen Rathauses.

D-1-90-157-7, Wohn- und Geschäftshaus, dreistöckiger Giebelbau mit Satteldach und Putzrahmung, Mitte 19. Jh.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

B)

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegen folgende amtlich festgestellten Baudenkmäler:

D-1-8132-0124, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Altstadt 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 im Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen ist.

5.

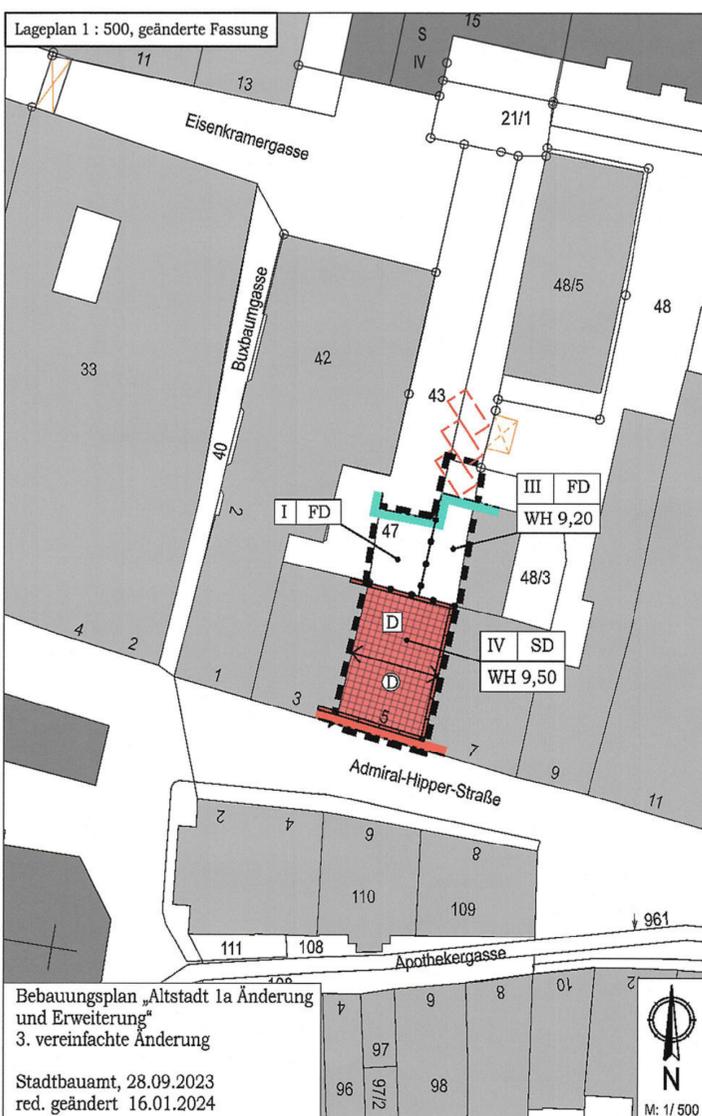
Im Übrigen bleiben die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung aufrechterhalten.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, 28.09.2023
red. geändert 16.01.2024

Stadtbauamt Weilheim



Bebauungsplan „Altstadt Ia Änderung und Erweiterung“ 3. vereinfachte Änderung Gemarkung Weilheim

Verfahrensvermerke

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans / der Satzung und des Flächennutzungsplans und
- 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 18.07.2023 beschlossen.

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

Weilheim i.OB, den 30.01.2024

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.01.2024, Nr. Ö 04 / 2024 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i.OB, den 30.01.2024

Markus Loth
1. Bürgermeister

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

Weilheim i.OB, den 30.01.2024

Markus Loth
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt und Aushang am 20.02.2024

Weilheim i.OB, 23.02.2024
Stadtbauamt Weilheim
Stadtbauamt
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i.OB