

**Bebauungsplanes „In der Au“
29. vereinfachte Änderung und Erweiterung
Gemarkung Weilheim i.OB**

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

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan „In der Au“ wird für die Grundstücke Fl.Nrn. 1009, 1014 und 1014/55-Teilfläche, Gemarkung Weilheim, zur Ausweisung von zusätzlichem Baurecht und Neuordnung der Erschließungssituation wie folgt geändert:

1. Festsetzung durch Planzeichen

	Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung
	Baugrenze
II	Zahl der zugelassenen Vollgeschosse; hier: 2 Vollgeschosse mit Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss
GO	Grundrissorientierung
	Flächen für Garagen / Carports
	Flächen für offene Stellplätze (St) bzw. sonstige öffentliche Stellfläche (SF))
A B C D	Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauraum), z.B. Bauraum A
3.0	Maßzahl in Metern, z. B. 3,0 m
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Zufahrt
	öffentliche Grünfläche
	Bereiche freizuhalten von Baum- und Strauchbepflanzungen mit Wuchshöhe > 2,00 m
	Bäume und Sträucher - zu pflanzen (Standortvorschlag)
558.45	Höhenlage OK FFB EG in Meter (m) ü.NN; z.B. 558.45 m ü.NN
558.02	Höhenbezugspunkt in Meter (m) ü.NN; hier: 558.02 m ü.NN

Der bisherige Planteil wird für den Änderungs- und Erweiterungsbereich durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

2. Festsetzungen durch Text

2.1 Bauweise und Grundfläche

- (1) Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Wohngebäude in Form einer Einzel- oder Doppelhausbebauung zugelassen.
- (2) Je Wohngebäude wird eine Grundfläche von mindestens 50 m² festgesetzt. Die max. zugelassene Grundfläche ergibt sich aus der jeweils durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum).
- (3) Bei Bebauung in Form eines Doppelhauses zählt jede Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude.

2.2 Höhenlage von Wohngebäuden und fertigem Gelände

- (1) Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von Wohngebäuden (OK FFB EG) wird festgesetzt auf die in der Planzeichnung für jede überbaubare Grundstücksfläche individuell festgesetzte Höhenkote (in Meter ü.NN):

Bauraum A	OK FFB EG	558.45
Bauraum B	OK FFB EG	558.45
Bauraum C	OK FFB EG	558.30
Bauraum D	OK FFB EG	558.20
- (2) Eine Auffüllung des Geländes mit geeignetem und unbelastetem Auffüllmaterial wird zugelassen bis zur Höhe der Oberkante des Leistensteins an der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Im Übrigen ist das Gelände an das Höhnenniveau der jeweils angrenzenden Baugrundstücke anzugleichen.
- (3) Ausnahmen von den Absätzen 1 und 2 können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

2.3 Immissionsschutz

Soweit innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Grundrissorientierung (GO) für Wohngebäude festgesetzt ist, sind schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) so in den jeweiligen Grundrissen zu orientieren, dass sie ein zum Lüften geeignetes Fenster in Richtung Norden besitzen. Räumlichkeiten, die nicht zum Schlafen genutzt werden, können alternativ auch mit Fenstern an der Ost- und/oder Westfassade belüftet werden, sofern diese Fenster einen Mindestabstand von 3 m zur jeweiligen Südost- bzw. Südwestecke des Gebäudes besitzen. Alternativ können die vorgenannten Räume auch an einer anderen Gebäudeseite errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines (kalten) Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.

2.4 Garagen, Carports und offene Stellplätze

Private Garagen und Carports sind nur in den durch Planzeichen festgesetzten Bereichen der Baugrundstücke oder innerhalb der die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Offene Kfz-Stellplätze und sonstige Stellflächen sind bevorzugt in den durch Planzeichen festgesetzten Bereichen sowie nachrangig ausnahmsweise in den straßenzugewandten Bereichen der Baugrundstücke zugelassen. Sie sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.

2.5 Grünordnung

Auf den Baugrundstücken ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstgehölz zu pflanzen und zu erhalten. Öffentliche Grünflächen sind mit geeigneten heimischen und standorttypischen Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen.

2.6

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

3. Ausgleichsmaßnahmen und Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleich für den Verlust eines entfallenden Bewuchses mit Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von rund 2.500 m² und waldrechtlicher Ausgleich:
Entwicklung von entsprechend nach forstökologischen Kriterien umzubauenden Teilen der Waldflächen im Bereich der städtischen Grundstücke Fl.Nrn. 2073, 2074, 2075 und 2076, Gemarkung Weilheim, (Bereich 21d, am Gögerl) sowie im Bereich des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 2301, Gemarkung Eberfling (Bereich 23d).
Gesamtfläche:
Bereich 21d 30.010 m²; daraus erforderliche Teilfläche 1.500 m²
Bereich 23d 10.990 m²; daraus erforderliche Teilfläche 1.000 m²

Auf die beigelegten Erhebungsbögen für Ausgleichmaßnahmen 21d und 23d (Anlagen 1 und 2) wird hingewiesen.

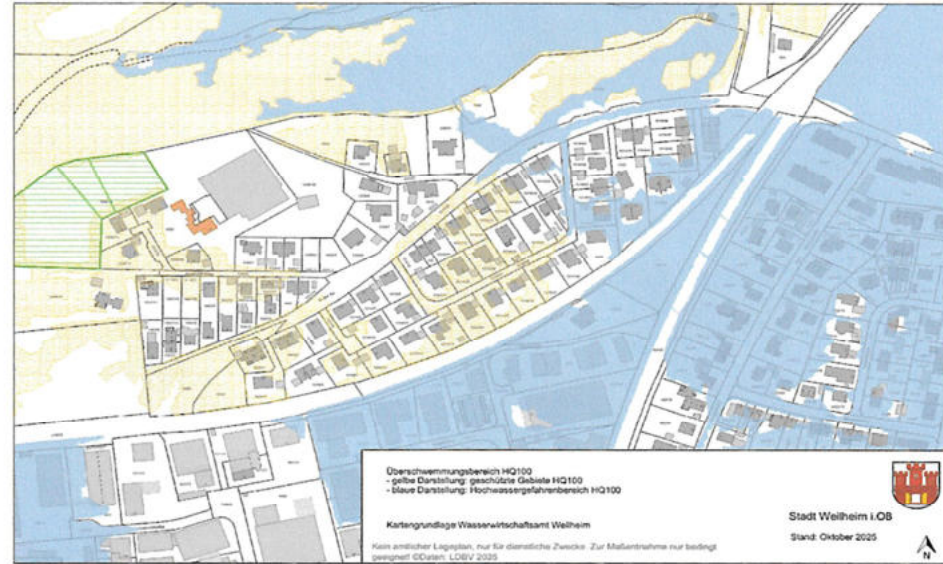
§ 2

Der Bebauungsplan „In der Au“ wird für seinen gesamten Geltungsbereich um folgende Hinweise ergänzt:

Hinweise:

Hochwassersituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in weiten Teilen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. in einem Hochwassergefahrenbereich HQ100 sowie in einem Hochwasserrisikogebiet HQextrem (vgl. beigelegte Karte). Auf Hochwasser angepasste Bauweise ist zu achten.



Heizölverbrauchsanlagen im Hochwasserrisikogebiet HQextrem sind nur unter Beachtung der Vorgaben des § 78c Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zulässig.

Grundwasser

Das Planungsgebiet ist teilweise durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Bauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) wird. Ein Eingriff in das Grundwasser stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss." Muss während der Bauausführung Grund-/Schichtenwasser abgesenkt, abgeleitet oder umgeleitet werden, so ist rechtzeitig vorher beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayWG (Bayerisches Wassergesetz) einzuholen."

Niederschlagswasser

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Es wird angestrebt, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFriV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Rigolen etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFriV). Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFriV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Eine Ableitung von anfallendem Niederschlags- und Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen und benachbarte Grundstücke ist nicht zugelassen.

Alltasten

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) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Bauvorhaben in der Nähe von Bahnanlagen

Für die Bebauung von Grundstücken, die an Flächen der Deutsche Bahn AG grenzen, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und Funktionstüchtigkeit von Bahnanlagen und Bahnstromanlagen mit weitergehenden Vorgaben durch die Deutsche Bahn AG zu rechnen. Gleiches gilt in Bezug auf die Nutzung und Bepflanzung solcher Grundstücke. Auf das der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigelegte Schreiben der Deutsche Bahn AG wird hingewiesen. Mit Erschütterungen und Lärmbelastungen ausgehend von den Bahnanlagen ist zu rechnen. Die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens durch ein geeignetes Sachverständigenbüro und die Umsetzung der dort aufgezeigten baulichen Maßnahmen zum Schutz vor Einwirkungen wird empfohlen.

Versorgungsleitung Erdgas

Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG betreibt entlang der Nordgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 1009, Gemarkung Weilheim, angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche „In der Au“, Fl.Nr. 1014/55, Gemarkung Weilheim, eine Gas Hochdruckleitung (HD 0503; DN 150, PN 70) sowie eine Gas mitteldruck-Ortsnetzleitungen (DN 100, PN 1). Es ist zu beachten, dass i einen Schutzstreifen von 2,00 m beiderseits der Leitungstrassen

- Wesentliche Veränderungen des Geländeiveaus
- Die Pflanzung von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Die Überbauung (auch mit nur teilweise geschlossenen Baukörpern)

unzulässig sind. Die Zugänglichkeit zu den Leitungen muss uneingeschränkt gewährleistet bleiben.

Versorgungsleitungen für Elektrizität

Die Bayernwerk Netz GmbH betreibt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „In der Au“, Fl.Nr. 1014/55, Gemarkung Weilheim, Versorgungsleitungen entlang deren Nord- und Westgrenze der Nordgrenze. Diese stehen im Eigentum des Anlagenbetreibes. Das Eigentum an diesen Anlagen, ihre ungestörte Nutzung und die Vermögensinteresse der Anlagenbetreiber darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Über den genauen Verlauf der Leitungen erteilt der Netzbetreiber auf Anfrage Auskunft.

Baumschutz

Für bestehende Bäume ist die DIN 18920 (einzusehen im Stadtbauamt der Stadt Weilheim i.OB) zum Baumschutz auf Baustellen ist zu beachten und einzuhalten. Insbesondere sind vor Beginn der Erd-, Abriss- und/oder Bauarbeiten zum Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zusätzlich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune zu installieren und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Während der Bauphase müssen Krane so aufgestellt werden, dass Altbäume nicht geschädigt werden. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau, Torkred-Spritzwand, o.ä.) vorzunehmen. Die Wurzelbereiche von Bestandsbäumen dürfen nicht überfüllt werden. Die Verkehrssicherheit von Bäumen ist durch den Eigentümer des jeweiligen Baugrundstücks sicherzustellen.

Artenschutz

Die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Deshalb ist vor Abbruch von Bestandsgebäuden und vor der Fällung von Bäumen zu überprüfen, ob geschützte Tierarten, z.B. Vögel wie etwa Schwalben, Mauersegler, Haussperlinge u.a., Fledermäuse und andere Arten, von der Maßnahme betroffen sind. Ist dies der Fall, ist die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen und geeignete Maßnahmen (z.B. Ersatznistplätze, Verzicht auf Durchführung von Maßnahmen während der Brutzeit usw.) zu vereinbaren. Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die vorgenannten artenschutzrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (01. März bis 30. September) erfolgen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, den 18.11.2025
geändert 08.05.2026
red. geändert 21.07.2026

Stadtbauamt Weilheim

**Bebauungsplan „In der Au“
29. Änderung und Erweiterung
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 15.07.2025 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 21.07.2026, Nr. Ö 86 / 2026 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 (digital unter www.weilheim.de) am 20. Aug. 2026

Weilheim i.OB, 20. Aug. 2026

Stadtbauamt Weilheim
Stadtbauamt
Admiral-Hipper-Straße 29
82362 Weilheim i.OB

Weilheim i.OB, den 13. Aug. 2026

Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 13. Aug. 2026

Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 13. Aug. 2026

Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister