

**Bebauungspläne „Geisenhofergelände“
Gemarkung Weilheim**


6. Änderung und Erweiterung
Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 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 (PlanZV) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Geisenhofergelände“ umfasst die Grundstücke Fl.Nm. 2812/5 und 2815/2, Gemarkung Weilheim.

§ 2 Inhalt:
Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Geisenhofergelände“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2007 sowie die 3. Änderung des Bebauungsplans „Geisenhofergelände“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2011 wird für die Grundstücke Fl.Nm. 2812/5 und 2815/2, Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert:

- A) Festsetzungen durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - Baugrenze des 5. Vollgeschosses
 - - - - - Fläche für oberirdische Kfz-Stellplätze (St) bzw. Fahrradabstellplätze (FS)
 - V 5 Vollgeschosse möglich
 - WH = 14,80 m Wandhöhe als Höchstgrenze, 14,80 m bis OK Atika des 4. Vollgeschosses, gemessen ab Gebäudeaußenwand
 - WH = 17,65 m Wandhöhe als Höchstgrenze, 17,65 m bis OK Atika des 5. Vollgeschosses, gemessen ab OK FFB EG an der straßenseitig orientierten Gebäudeaußenwand
 - FD, SD Dachform: Flachdach (FD), Satteldach (SD)
 - Hauptfächrichtung bei Dachform Satteldach (SD)

- Abgrenzung Bereiche unterschiedlicher Nutzung; hier: Dachform
 - Fläche Schutzzone für die zu erhaltenden Bäume
- Die bisherigen Planziele der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Geisenhofergelände“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2007 sowie die 3. Änderung des Bebauungsplans „Geisenhofergelände“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2011 werden für den Geltungsbereich dieser 6. Änderung und Erweiterung durch den beigefügten Planteil ersetzt.
- B) Festsetzungen durch Text**
- Festsetzung „B 8.1.0 Maß der baulichen Nutzung“ aus der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Geisenhofergelände“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2007 sowie die 3. Änderung des Bebauungsplans „Geisenhofergelände“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2011 wird für **Baukörper E** aufgehoben wie folgt neu gefasst:
„Baukörper E: Staatl. Bauamt; Bebauung IV bzw. V mit Technikgeschoss als Vollgeschoss innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, Windhöhe Traufhöhe max. 14,80 m bis OK Atika des 4. Vollgeschosses und max. 17,65 m bis OK Atika des 5. Vollgeschosses (Technikgeschoss), GR max. 2.700 m², OG FFB EG max. 0,30 m im Mittel über OK Gehsteig (Hinterkante) im Zufahrtbereich zu Fl.Nr. 2815/2
Die zugelassene Wandhöhe für das 4. Vollgeschoss kann durch notwendige Aufzugsüberfahrten in der technisch erforderlichen Höhe, jedoch max. in der Höhe des 5. Vollgeschosses (Technikgeschoss), sowie durch Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie um bis zu 1,30 m überschritten werden.“
 - Höhenlage Fertigfußboden (OK FFB EG):
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf max. 30 cm über Oberkante des angrenzenden öffentlichen Geh- und Radweges (Hinterkante), gemessen an der straßenseitigen Fassade des Baukörpers im Zufahrtbereich zu Fl.Nr. 2815/2, liegen.
 - Festsetzung „B 11.1.0 Garagen, Kfz-Stellplätze und Nebengebäude“ aus der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Geisenhofergelände“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2007 sowie die 3. Änderung des Bebauungsplans „Geisenhofergelände“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2011 wird wie folgt ergänzt:
„11.1.6 Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich nach den Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.
Bauliche Anlagen zur Unterbringung von notwendigen Abstellplätzen von Zweirädern sind in erdgeschossiger Bauweise mit einer max. Länge von 6,00m, einer max.

- überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der festgesetzten Flächen für „offene Kfz-Stellplätze“ (St) und „Fahrradabstellplätze“ (FS) zugelassen. Zwischen einzelnen Anlagen zur Unterbringung von bestehenden Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mind. 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
 - Festsetzung „B 14.1.4 Pflanzbindung“ aus der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Geisenhofergelände“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2007 sowie die 3. Änderung des Bebauungsplans „Geisenhofergelände“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2011 wird wie folgt neu ergänzt:
„Die mit Planzeichen  gekennzeichneten Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Soweit im Zuge der Ausführung der Baumaßnahme die Fällung einzelner als zu erhaltend festgesetzter Bäume aus bau- oder sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist, können diese Bäume gefällt werden. Im Zuge der Herstellung der Außenanlagen sind entfallene Bäume in der Qualität II Wüchsigkeit (vgl. 14.1.6) in gleicher Anzahl an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Auf die Bestimmungen der Art. 47 ff des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) wird hingewiesen.“
 - Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Flachdächern zugelassen. Flachdächer sind extensiv bzw. intensiv zu begrünen.
 - Im Übrigen gelten weiterhin die **Festsetzungen durch Text** der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Geisenhofergelände“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2007 sowie die 3. Änderung des Bebauungsplans „Geisenhofergelände“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2011 auch für diese 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.
- D) Hinweise durch Text**
- Artenschutzrechtliche Bestimmungen**
Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte. Im Rahmen von ggf. geplanten Umbauten/Anbauten/Erweiterungen ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten. Deshalb sollte vor einer geplanten Baumaßnahme auch überprüft werden, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwaben, Mauersegler,...), Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatzstippen, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw.) getroffen werden müssen. Der Eingriffsversacher/Bauherr ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.
- Wasser- und Abwasser, Niederschlagswasser**
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenbohrungen werden nicht zugelassen. Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Weilheim vom 02.12.2009, insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang, (§ 5) ist zu beachten. Unver-

zone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und aus-reichende Flächen hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Nieder-schlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFrV) vom 01.10.2008 erfüllt sind, die zuge-hörigen Technischen Regeln (TREGV) 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 Rippen herzustellen bzw. ist das Niederschlagswasser dem vorhandenen Mechanismus zuzuleiten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke abfließt.

Im baurechtlichen Verfahren ist ein Gesamtentwässerungsplan vorzulegen.

Im Übrigen gelten weiterhin die **Hinweise** der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Geisenhofergelände“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2007 sowie die 3. Änderung des Bebauungsplans „Geisenhofergelände“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2011 auch für diese 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

§ 3 Inkrafttreten
Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Stadtbauamt Weilheim, 05.11.2019
geändert 14.01.2020
red. geändert 19.05.2020

Andrea Roppelt
Stadtbauamtsleiterin

Verfahrensvermerke zur
6. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes für das Gebiet
„Geisenhofergelände“
Gemarkung Weilheim i.OB
in der Fassung vom 05.11.2019
geändert am 14.01.2020
redaktionell geändert am 19.05.2020



Der Änderungsplan wurde den be-troffenen Trägern öffentlicher Belange am 14.02.2020 zur Stellung-nahme zugestellt. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 20.02.2020 beteiligt.

Die vereinfachte Änderung wurde am 19.05.2020 gemäß §§ 10 und 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbe-schlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB vom 05. Juni 2020 Nr. 12, womit die Änderung Rechtskraft erlangt. Der geänderte Bebauungsplan wird im Stadtbauamt zu jedermanns Ein-sicht bereitgehalten.

