

**Bebauungsplan „Adlhoehstraße“  
4. Änderung  
Gemarkung Weilheim**

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund § 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 (PlanZV) für die Grundstücke Fl.Nr. 3047, 3047/6-TF, 3048, 3048/2, 3048/3, 3048/4, 3048/5, 3048/6, 3048/7, 3048/8, 3048/9, 3048/10, 3048/11, 3048/12, 3048/13, 3048/14, 3048/15 und 3048/16, Gemarkung Weilheim, diesen Bebauungsplan als Satzung:

**§ 1**

**1. Festsetzungen durch Planzeichen**

	Geltungsbereich
	Art der baulichen Nutzung; hier: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
	Planungsbereich A bzw. C
	Baugrenze
	Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze öffentliche Verkehrsfläche
	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
	Fläche für Versorgungsanlagen hier: Abwasser bzw. Trafostation
	bestehende Bäume; zu erhalten
	Bäume; zu pflanzen (ohne Standortfestsetzung)
	Ortsrandeinsparung
	Maßangabe in m, z.B. 5,00 m
	Grundstückszufahrt
	Bezugshöhe Straße für Geländeneiveau im Bereich der Grundstückszufahrt, z.B. 553,585 m ü.NN

**2. Hinweise durch Planzeichen**

	bestehende Gebäude
	bestehende Grundstücksgrenzen
	Umgrenzung Fläche Wasserwirtschaft (hier: 60m-Bereich für Anlageneingangs- pflicht nach BayWG)

**3. Festsetzung durch Text**

**3.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

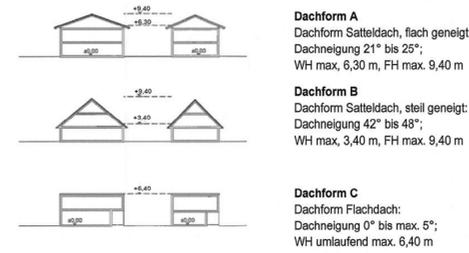
**3.2 Bauweise**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
Hausgruppen sind insgesamt nicht zugelassen.

**Für den Planbereich A gilt:**

Es sind Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit jeweils max. 2 Vollgeschossen zugelassen. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zugelassen.  
Die zugelassene Wandhöhe bemisst sich von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche (außen).  
Bei Dachform Flachdach entspricht der obere Messpunkt der Oberkante der Attika.  
Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss der Gebäude im Planbereich A wird auf 0,25 m bis max. 0,30 m über dem jeweils festgesetzten Niveau der Zufahrt zu den Baugrundstücken festgesetzt.

Festsetzung der zulässigen Dachformen und der zugehörigen max. Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH):



Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Wohngebäude mit einer Grundfläche (GR) von mind. 50 m² bis max. 150 m² bei Bebauung mit Einzelhaus bzw. bis max. 80 m² je Haushälfte bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus zugelassen. Die festgesetzte max. GR darf durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO in Summe um bis zu 50% überschritten werden.  
Die zugelassene GR kann darüber hinaus durch Terrassen mit einer Fläche von bis zu 15 m² in wasserdurchlässiger Ausführung sowie durch eingeschossige Anbauten in leichter Holz- oder Metallkonstruktion, auch jeweils in verglaster Ausführung überschritten werden. Erdgeschossige Anbauten sind mit einer max. Wandhöhe traufseitig von 2,40 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis Außenkante Dachhaut, mit einer max. Tiefe von 3,50 m, gemessen ab Außenkante der Fassade des Hauptgebäudes, und Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 15° auszuführen.  
Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m ab Außenkante der Fassade des Hauptgebäudes über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zugelassen.  
In Unter-/Kellergeschosse dürfen keine Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO eingerichtet werden. Unter-/ Kellergeschosse sind zumindest für ihre unterhalb des Geländeneiveaus gelegenen Bauteile in wasserdichter Bauweise auszuführen.

**Für den Planbereich C gilt:**

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist ein Gebäude für betriebsbezogene Nutzung mit einer Grundfläche von max. 100 m² und einem Vollgeschoss zugelassen.  
Die Wandhöhe darf max. 4,00 m, gemessen vom natürlichen Geländeneiveau der Baufäche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche (außen), betragen.  
Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss der Gebäude wird auf mind. 0,25 m bis max. 0,30 m über dem jeweils festgesetzten Niveau der Zufahrt zu den Baugrundstücken festgesetzt.

**Abstandsflächen**

In den Planbereichen A und C sind die Abstandsflächen nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

**3.3 Zufahrten, Garagen, Carports und offene Stellplätze**

Zufahrten zu den Baugrundstücken dürfen, soweit in der Planzeichnung durch Planzeichen dargestellt, nur in den gekennzeichneten Bereichen erstellt werden. Soweit keine Zufahrt festgesetzt ist, steht die Lage der Zufahrt frei.  
Das Höhenniveau von richtet sich nach der nächst gelegenen Bezugshöhe Straße.  
Oberirdische Garagen, Carports (überdeckte, seitlich offene Stellplätze) und offene Stellplätze sind auf den Baugrundstücken straßenzugewandt außerhalb der als „private Grünfläche“ festgesetzten Bereiche zugelassen.  
Garagen und Carports sind mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach mit einer Neigung bis max. 7° herzustellen. Die Dachflächen von Garagen und Carports sind zumindest extensiv zu begrünen.  
Auf den Baugrundstücken sind die Zufahrten und offenen Stellplätze mit versickerungs-fähigem Belag auszuführen.  
Für Garagen, Kfz-Stellplatz und Fahrradstellplätze sind die „Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätze“ (Stellplatzsatzung) sowie die „Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder“ (Fahrradabstellplatzsatzung) der Stadt Weilheim i.OB in ihren jeweils gültigen Fassungen anzuwenden.

**3.4 Geländegestaltung und Grünordnung**

Baugrundstücke können auf eine Höhe von +0,10 m über dem jeweils festgesetzten Niveau der Zufahrt in das Baugrundstück aufgeführt werden. Zu den jeweils angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist das Geländeneiveau des Baugrundstücks im Fall einer Auffüllung durch An- bzw. Abboschung mit einem Böschungswinkel ≤ 20° und/oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durch Abtreppung anzulegen.  
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-Stell-plätze.  
Festgesetzte Ortsrandeinsparungen sind durch Pflanzungen mit heimischen Hecken und / oder Büschen herzustellen. Thuja sind ausdrücklich nicht zugelassen.  
Je angefangen 300 m² Grundstücksfläche des Baugrundstücks ist mindestens 1 heimischer Laubbaum bzw. ein Obstgehölz zu pflanzen und zu erhalten.  
Einfriedungen sind nur entlang den Grundstücksgrenzen, bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und ohne durchgehenden Sockel zugelassen. Zwischen der Unterkannte der Einfriedung und der Geländeoberfläche ist ein Durchlass von 0,10 m freizuhalten. Mauern und Gabionen sind als Einfriedung unzulässig. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

**4. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).  
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

**5. Hinweise durch Text**

**Wasserrechtliche Situation und Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungs-gebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz; HQ100 bzw. HQ extrem, vgl. beigefügte Kartendarstellungen). Bei einem Extremereignis (HQextrem) können im Planungsgebiet Wasserstände von 0,16 m bis 1,45 m auftreten. Dies muss bei der Ausführung von Bauvorhaben gem. § 5 Abs. 1 WHG entsprechend eigenverantwortlich von Bauherrenseite berücksichtigt werden. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen. Ebenso werden weitestgehende Maßnahmen zur Vorsorge im Hochwasserfall (z.B. Vorbereitungen zur Errichtung von Spundwänden o.ä.) als Maßnahme der Eigenvorsorge empfohlen.  
Durch verschiedene Hochwasserschutzmaßnahmen im Gewässersystem der Ammer im Bereich der Ortschaft von Weilheim in Oberbayern wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwasserfahrkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQextrem). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.  
Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen.  
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.  
Bei Risikogebieten hinter Hochwasserschutzanlagen: Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserverhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z.B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnenentwässerung nicht zulässig.  
Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.  
Sofort bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.  
Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Ammer (Gewässer erster Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunter-haltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 BayWG (Bayerisches Wassergesetz) genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.  
Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. Daher sollte unversickertes 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 Niederschlagswasserfeststellungsverordnung – 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.



**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/Ersatzbauten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten. Deshalb sollte vor einer geplanten Baumaßnahme auch überprüft werden, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler,...), Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatzstipplätze, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw.) getroffen werden müssen. Der Eingriffsverursacher/Bauherr ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

**Tierschutz, Insektenschutz**

Bei der Erstellung von Kellerlichtschächten und -abgängen ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass hierdurch keine „Tierfallen“ entstehen.  
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freiflächen nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,5 m, nach unten gerichteter blendfreier Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

Für Photovoltaikanlagen sind nur Module zugelassen, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

**Alllasten**

Sofort bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festzustellen, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast 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.

**Landwirtschaftliche Emissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass in der sich Nähe des Planungsgebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden. Hiervon ausgehende ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

**Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen**

Auf bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen (Sparten) im Planungsgebiet und den angrenzenden Flächen wird hingewiesen. Eine Auskunft über Art und Lage dieser Sparten erteilt der jeweilige Ver- bzw. Entsorger. Zu den Sparten ist bei Aufgrabungen beiderseits ein ausreichender Schutzabstand (mind. 0,50m) einzuhalten.

**Grünordnung und Klima**

Auf die Einhaltung der Vorschriften des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch) insbesondere zum Pflanzabstand wird hingewiesen.

Neben den Festsetzungen zur Grünordnung werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens beispielhaft empfohlen:

- **Passive Energiesparsysteme**
  - kompakte Bauweise
  - erhöhter Wärmeschutz
  - passive Nutzung der Solarenergie
  - Fenster- und Raumanordnung vorwiegend südorientiert
  - sommerlichen Wärmeschutz beachten
- **Aktive Energiesparsysteme**
  - Verwendung von Wärmepumpen
  - Verwendung von regenerativen Energien
  - Solarthermie und Photovoltaik auf Dachflächen
  - Lüftungskonzept
- **Baugestaltung**
  - extensive Dachbegrünung der Nebengebäude

**§ 2**

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan „Adlhoehstraße“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.05.1987 sowie der hierzu erlassenen Änderungen in den Fassungen der Bekanntmachung vom 20.10.1987, in der Fassung der Planung vom 03.05.2001 und in der Fassung der Planung vom 18.09.2012, welche mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft treten.

**§ 3**

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, den 30.06.2022  
geändert 16.09.2024  
red. geändert 21.11.2024

Stadt Weilheim i.OB  
Stadtbauamt

**Bebauungsplan „Adlhoehstraße“  
4. 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 begründet soll, ist dabei darzulegen.

Die Aufstellung des Änderungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB am 02.07.2020 beschlossen.

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

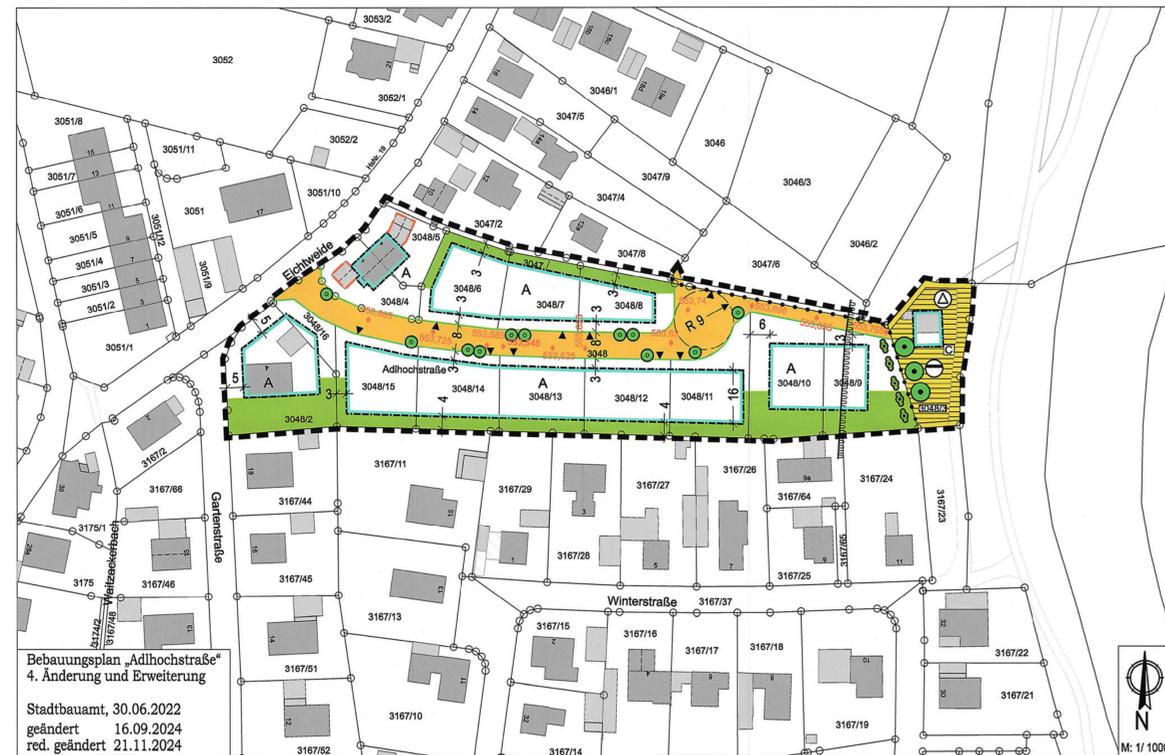
Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.11.2024, Nr. Ö 98 / 2024 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 und Aushang am **20. Dez. 2024**

Weilheim i.OB, **20. Dez. 2024**  
Stadtbauamt Weilheim  
Admiral-Hipper-Str. 20  
82362 Weilheim i.OB



Bebauungsplan „Adlhoehstraße“  
4. Änderung und Erweiterung  
Stadtbauamt, 30.06.2022  
geändert 16.09.2024  
red. geändert 21.11.2024

M: 1/1000

Weilheim i.OB, den **05. Dez. 2024**  
Markus Loth  
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den **05. Dez. 2024**  
Markus Loth  
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den **05. Dez. 2024**  
Markus Loth  
1. Bürgermeister