

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

„Ammerstraße / Wessobrunner Straße“

Gemarkung Weilheim

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

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan „Ammerstraße / Wessobrunner Straße“ wird für das Grundstück Fl.Nr. 3221 sowie einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3268, jeweils Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert:

1. Festsetzung durch Planzeichen

	Geltungsbereich der Änderung
	Baulinien
	Baugrenzen
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentlicher Fußgängerbereich
	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
	Zahl der Vollgeschosse (möglich)
	Offene Bauweise
	Firstrichtung
	Umgrenzung der Fassadenbereiche, an denen besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen zu treffen sind
	Fläche für Tiefgarage (TG); Fläche für Tiefgaragenrampe mit Einhausung
	Fläche für Garage/Carport (GA); Fläche für offene Stellplätze (St), offenporig, versickerungsfähig
	Private Zufahrtsfläche, offenporig, versickerungsfähig
	Baum zu pflanzen (ohne Standortfestsetzung)
	Baum zu erhalten

2. Festsetzungen durch Text

In den Abschnitten B Textliche Festsetzungen und C Hinweise werden folgende Änderung vorgenommen:

2.1

Festsetzung 12.0 Bauweise erhält folgende neue Fassung:

„12.0 Bauweise

Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Die maximal zugelassene Haustiefe beträgt 12,00 m bei zwingend 4 Vollgeschossen und 11,00 m bei möglichen 2 Vollgeschossen.

Über die maximale Hausbreite hinaus und mit entsprechender Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen sind untergeordnete Bauteile im Sinne von Art. 6 Abs. 6 BayBO sowie Bauteile mit einer Grundfläche von max. 8 m² je Bauraum für notwendige Treppenanlagen oder einen Aufzug als „sonstige Anlage der technischen Gebäudeausrüstung“ zugelassen. Die Überschreitung der Baugrenze darf hierbei max. 2,00 m betragen. Abstandsflächen nach den Regelungen der BayBO sind für diese Bauteile einzuhalten. Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie ist nicht zugelassen.“

2.2

Festsetzung 13.2 erhält folgende neue Fassung:

„13.2 Dachneigung: 21° - 26°“

2.3

Festsetzung 13.4 wird aufgehoben.

2.4

Festsetzung 14. Immissionsschutz wird wie neu gefasst:

„14.1 An den gekennzeichneten Fassaden sind schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade besitzen. Alternativ können die vorgenannten schutzbedürftigen Räume auch an einer gekennzeichneten Fassade errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines Laubengangs, verglasten Balkons o.ä. abgeschirmt wird. Die Geeignetheit der alternativ zugelassenen Bauausführung ist durch ein schalltechnisches Gutachten eines qualifizierten Fachbüros im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

14.2 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Einhausung ist in Flachdachbauweise auszuführen und innenseitig schallabsorbierend zu verkleiden. Die Einfahrtstore sind auf die Ebene der Tiefgarage zu legen.

14.3 Im Bereich der festgesetzten Zufahrt und der festgesetzten Stellplätze an der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 3221/10, Gemarkung Weilheim, ist entlang dieser Grundstücksgrenze eine geschlossene Mauer mit einer Höhe von 2,00 m als Lärmschutzmaßnahme zu errichten.“

2.5

Festsetzung 15.0 KFZ-Stellplätze, Garagen wird um folgende Festsetzung ergänzt:

„15.5 Die für eine Tiefgarage erforderlichen Zu- und Abfluteinrichtungen sind innerhalb der für Tiefgarage festgesetzten Grundstücksflächen zu errichten.

15.6 Gemäß der Satzung über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen in der Stadt Weilheim i.OB sind entsprechende Fahrradabstellplätze sowohl oberirdisch als auch in der Tiefgarage / Keller unterzubringen.

15.7. Garagen / Carports sind in Flachdachbauweise zu errichten.“

2.6

Festsetzung 15.2 erhält folgende neue Fassung:

„15.2 Um eine gute Durchgrünung der durch eine Tiefgarage unterbauten Grundstücksbereiche zu erreichen, ist über der Tiefgarage eine durchwurzelbare Bodenschicht mit mindestens 0,80 m Mächtigkeit über der Oberkante der Decke der Tiefgarage aufzubringen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht kann auf 0,40 m reduziert werden, wenn der Retentionsraumverlust für Niederschlagswasser durch ein geeignetes Grundstücksentwässerungssystem (z.B. ein System aus Rigolen und Rückhalteziele) kompensiert wird. Dies ist in der Eingabeplanung darzustellen. Die Überdeckung der Tiefgarage mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist an das Niveau des umgebenden Geländes anzupassen.“

2.7

Festsetzung 17.0 Grünanlagen + Einfriedungen erhält folgende neue Fassung:

„17.0 Grünanlagen + Einfriedungen

In einem baurechtlichen Antragsverfahren ist ein qualifizierter und hinsichtlich der Ausgestaltung des festgesetzten öffentlichen Fußgängerbereiches mit der Stadt Weilheim i.OB abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Hierbei ist Folgendes zu beachten:

17.1 Alle nicht Verkehrszwecken dienenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertig zu stellen.

17.2 Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung oder ein Obstgehölz zu pflanzen. Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB zur Gliederung von Stellplatzflächen sind zu beachten.

17.3 Festgesetzte Flachdächer von Garagen, Carports und Einhausungen von Tiefgaragen sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Außenfassaden der Einhausung von Tiefgaragenrampen sind zu begrünen.

17.4 Zur Einfriedung von Grundstücken ist nur die Verwendung von Maschendraht-, offenen Stabgitterzäunen oder Holzzäunen mit einer Höhe von max. 1,20 m und mind. 0,10 m Bodenfreiheit zulässig. Zaunsockel sind nicht gestattet. Mauern oder Gabionenwände und Sichtschutzwände jeglichen Materials sind als Einfriedung nicht zugelassen. Die Regelungen der Sätze 1 und 2 gelten nicht für festgesetzte Mauern als Lärmschutzeinrichtungen. Heckenpflanzungen bis max. 1,20 m Höhe sind zugelassen.

17.5 Im Planungsbereich ist ein Kinderspielplatz in ausreichender Größe und Ausstattung an geeigneter Stelle zu errichten. Bei der Situierung des Spielplatzes sind in ausreichend bemessende Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.“

2.8

Der Abschnitt C Hinweise wird wie folgt ergänzt:

„Hochwasserschutz / Starkregen

Der Planungsbereich liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Bauvorhaben sind daher in Hochwasser angepasster Bauweise zu errichten.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückstauklappen.

Insektenschutz / Beleuchtung

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für beleuchtete Werbeanlagen sowie die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freiflächen nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,5 m, nach unten gerichtetem blendfreiem 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.“

2.9

Es wird folgender Abschnitt D ergänzt:

„D Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen 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).“

3.

Der bisherige Plananteil wird für den Änderungsbereich durch den beiliegenden Plananteil ersetzt.

4.

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

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim, i.OB, den 27.08.2021

geändert 14.04.2022
red. geändert 21.06.2022

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt

Bebauungsplan „Ammerstraße / Wessobrunner Straße“ 2. 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 20.04.2021 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 20.04.2022 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.04.2022 mit 31.05.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 21.06.2022, Nr. Ö 101 / 2022 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 20.07.2022

Weilheim i.OB, 20.07.2022
Stadtbauamt Weilheim

(Unterschrift)

Weilheim i.OB, den 11. Juli 2022

Markus Lott
Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 11. Juli 2022

Markus Lott
Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 11. Juli 2022

Markus Lott
Bürgermeister