

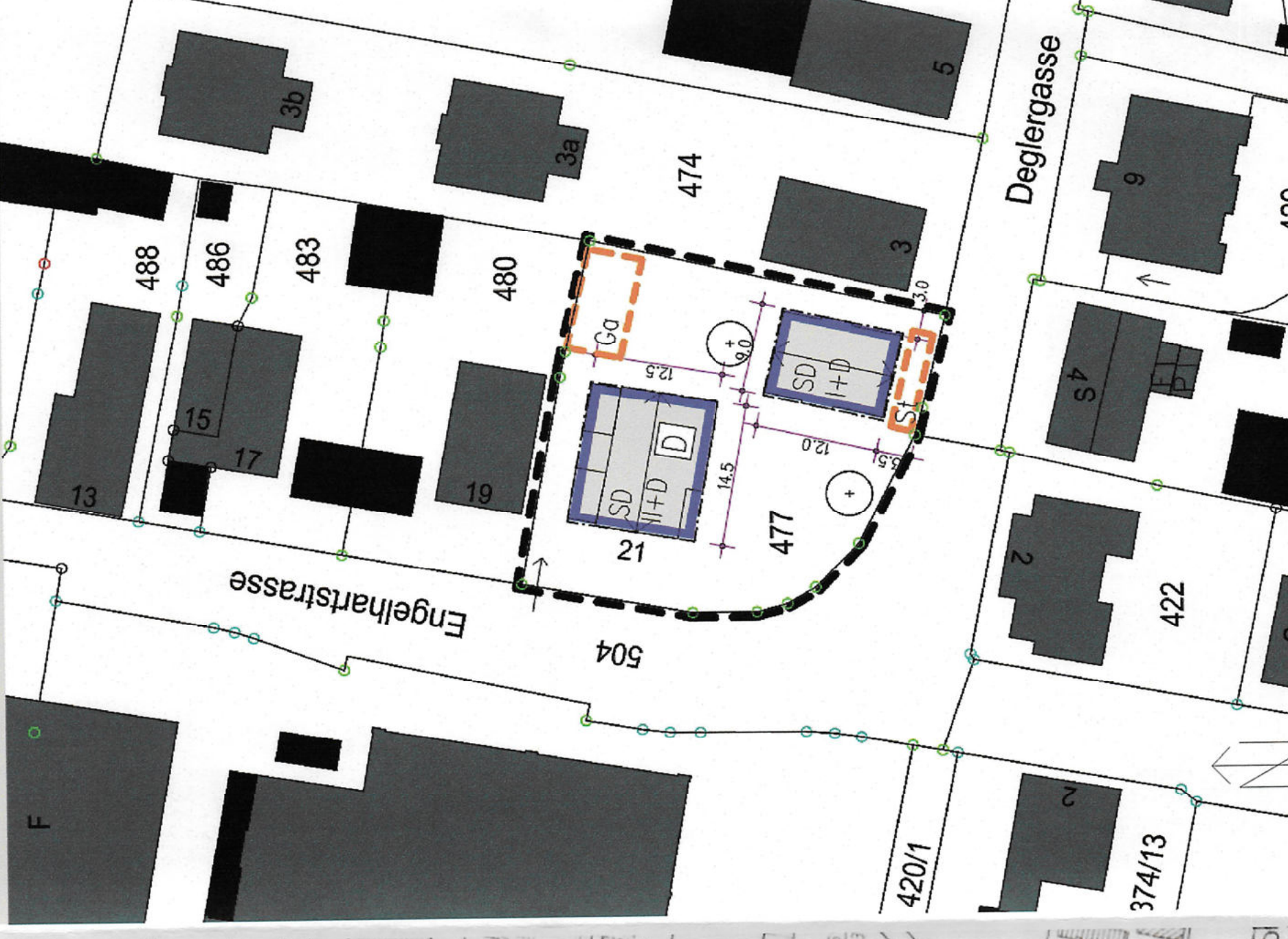
Lageplan 1 : 1000 bisherige Fassung

dipl. Ing. Erich Hein, architektur@erichhein.de, geo.: 09.08.2021



Lageplan 1 : 500 geänderte Fassung für Flur Nr. 477

dipl. Ing. Erich Hein, architektur@erichhein.de, geo.: 09.08.2021



Bebauungsplan „JOH.-BAUR-/ENGELHART-/FASSERSTRASSE/DEGLERGASSE“
14. vereinfachte Veränderung
Gemarkung Weilheim

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

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan „JOH.-BAUR-/ENGELHART-/FASSERSTRASSE/DEGLERGASSE“ wird für das Grundstück Fl.Nr. 477, Gemarkung Weilheim, in der Planzeichnung bezüglich der Festsetzung zu Bauweise, Baulinien und Baugrenzen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Anpflanzungen und Regelungen für den Denkmalschutz wie folgt geändert:

1. Festsetzung durch Planzeichen

Geltungsbereich der Änderung

- Fläche für Stellplätze
- Fläche für Garagen/Carports
- Bäume zu pflanzen
- Baugrenze
- Denkmalschutz Einzelobjekt
- Masslinie in Meter, z.B. 3

2. Festsetzung durch Text

Garagen Carports und Stellplätze:

Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kfz ist die „Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen“ der Stadt Weilheim i.OB, in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Offene Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.

3. Hinweise durch Text:

Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich dieser Bebauungsplanänderung an die öffentlichen Straßen „Engelhartstrasse“ und „Deglergasse“ grenzt. Auf Grund der dort zu erwartenden Verkehrsbewegungen ist insbesondere zu Tagzeiten (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) mit Lärmbelastungen zu rechnen. Es wird daher empfohlen, durch geeignete bauliche Massnahmen sicher zu stellen, dass schutzbedürftige Räume i.S. der DIN 4109 vor möglichen Immissionen geschützt werden.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNaturschG 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. Ersatznistplätze, 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.

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt in unmittelbarer Nähe zum Bodendenkmal D-1-8132-0061 „Strasse aus der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner)“.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäss Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigem Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich das Baudenkmal D-1-90-157-283 „Engelhartstraße 21, Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Treppenhauseinsalut und Loggia, von Josef Oswald, 1905“.

Gemäss Art 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bedürfen Arbeiten an, in oder in der Nähe von Baudenkmalen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt im erweiterten Nähebereich zum Bodendenkmal "Obere Stadt" der Stadt Weilheim i.OB. Gemäss Art.7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bedarf die Durchführung von Erdarbeiten im Bereich von bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmäler einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Wasser- und Abwasser, Niederschlagswasser

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Weilheim vom 02.12.2009, insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang, (§ 5) ist zu beachten.

Unverschlussten Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW 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 Rigolen herzustellen bzw. ist das Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischkanal zuzuleiten.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke abfließt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

Stadtbauamt Weilheim, 23.10.2020
geändert, 09.08.2021, 07.12.2021

Andrea Roppelt-Sommer
Stadtbauamtsleiterin

11. Jan. 2022



Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 28.09.2021 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.09.2021 mit 02.11.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

11. Jan. 2022



Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.12.2021, Nr. Ö 229 / 2021 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

20. Jan. 2022



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

Bebauungsplan „Joh.-Baur-/Engelhart-/Fasserstraße/Deglergasse“
14. 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 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 14.07.2020 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 28.09.2021 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.09.2021 mit 02.11.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.12.2021, Nr. Ö 229 / 2021 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.