

8. vereinfachte Änderung des Babauungsplanes
"Obere Stadt IIlb"
Gemarkung Weilheim

Die Stadt Weilheim erlässt aufgrund des § 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 (PlanNVO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

§1
Der Bebauungsplan "Obere Stadt IIlb" wird für die Grundstücke Fl.Nr. 774/7 und 774, Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Festsetzung durch Planzeichen

	Geltungsbereich der Änderung gemäß § 1
	Baugrenze
WA	Art der baulichen Nutzung, hier: Allgemeines Wohngebiet (WA)
-----	Abgrenzung 3. Vollgeschoss (Penthouse-Geschoss), dieses muss mindestens 1 m von allen darunterliegenden Gebäudekanten eingerückt sein
II FD/PD	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Dachform: Flachdach (FD) oder Pultdach (PD)
III FD/PD	3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, 3. Vollgeschoss zwingend als Penthousegeschoss und mindestens 1m von allen darunterliegenden Gebäudekanten eingerückt, Dachform: Flachdach (FD) oder Pultdach (PD)
GR	maximal zulässige Grundfläche für Hauptbaukörper z.B. 310 m²
II WH = 6,90 m	maximal zulässige Wandhöhe bei 2 Vollgeschossen 6,90 m, gemäß Schema-Schnitt, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss
III WH = 9,70 m	maximale Wandhöhe bei 3 Vollgeschossen 9,70 m, gemäß Schema-Schnitt, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss
OKFFB EG = +565,40 ü NN	Bezugshöhe Erdgeschossfußboden, hier +565,40 üNN
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Tiefgaragen
	Lage Ein-/ Ausfahrt TG
	Kinderspielplatz, private Gemeinschaftsanlage
	zu pflanzender Baum auf Tiefgarage
	zu pflanzender Baum, freier Wurzelbereich

	private, gemeinschaftliche Grünfläche
	private Erschließungsfläche
	private Grünfläche

2. Hinweise durch Planzeichen

	Maßangaben in Meter, z.B. 1,00 m
774	bestehende Flurnummer
	Höhenbezug, Kanaldeckel 036002 +565,06 ü.N.N.

3. Festsetzungen durch Text:

- Maß der baulichen Nutzung:
Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO durch die im Plan angegebene Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die zulässige Wandhöhe in Bezug auf die festgelegte Bezugshöhe des Erdgeschossfußbodens festgelegt.
Die zulässige Wandhöhe darf im Bereich der Aufzugsüberfahrt bis zu 1 m überschritten werden.
- Dachgestaltung:
Als Dachneigung bei Pultdächern wird eine Neigung von 5-7° vorgeschrieben. Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen. Auf mindestens 50% der Dachfläche sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu erstellen.
Bei allen Dachformen sind technische Aufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über OK Dach zulässig.
- Garagen und Nebengebäude:
Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie müssen außerhalb der Hochbauten mit einer durchwurzelbaren Erdschicht überdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,80 m betragen.

Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen. Die Einhausung ist schallabsorbierend nach dem Stand der Technik auszuführen. Tore von Tiefgarageein- und ausfahrten sowie davor gelegene Regenrinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen.

Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze richtet sich nach den Regelungen der Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Weilheim i. OB, die Anzahl der herzustellenden Fahrradstellplätze nach den Regelungen der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung) der Stadt Weilheim i. OB, jeweils in der aktuellen Fassung.

Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen sind Gartenhütten in den privaten Grünflächen bis zu einer Grundfläche von 4 m².

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über dem HW100 -Wasserspiegel (+564,99 ü.NN) und 25 cm über Fahrhahnoberkante (564,93 bis 565,00 ü.NN) festgesetzt.
In Wohngebäuden müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden. In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. In Kellerräumen sind keine Aufenthaltsräume zulässig. Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HW100 angepasst sein.

4. Hinweise durch Text:

Die geplante Bebauung liegt im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Angerbaches. Die Wassertiefen betragen bis zu 37 cm. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes) Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehende) Vorkehrungen obliegen auch dem Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern (siehe Maßnahmen Überschwemmungsgebiet).

Es wird auf die Nähe des amtlich festgestellten Bodendenkmals "untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der Oberen Stadt von Weilheim i. OB" (D-1-8132-0129) hingewiesen.
Auf die Hinweise der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Obere Stadt IIlb" zum Denkmalschutz wird insoweit hingewiesen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (hier: Landratsamt Weilheim-Schongau) zu beantragen ist.

Der bisherige Planteil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.1995 wird für den Änderungsbereich gemäß § 1 durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes "Obere Stadt IIlb" in der jeweils gültigen Fassung aufrechterhalten.

§2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke

Gemäß § 216 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 (Stadtbaamt) 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 16.04.2024 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 Bauausschusses vom 05.03.2025 Nr. 053/2025 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.

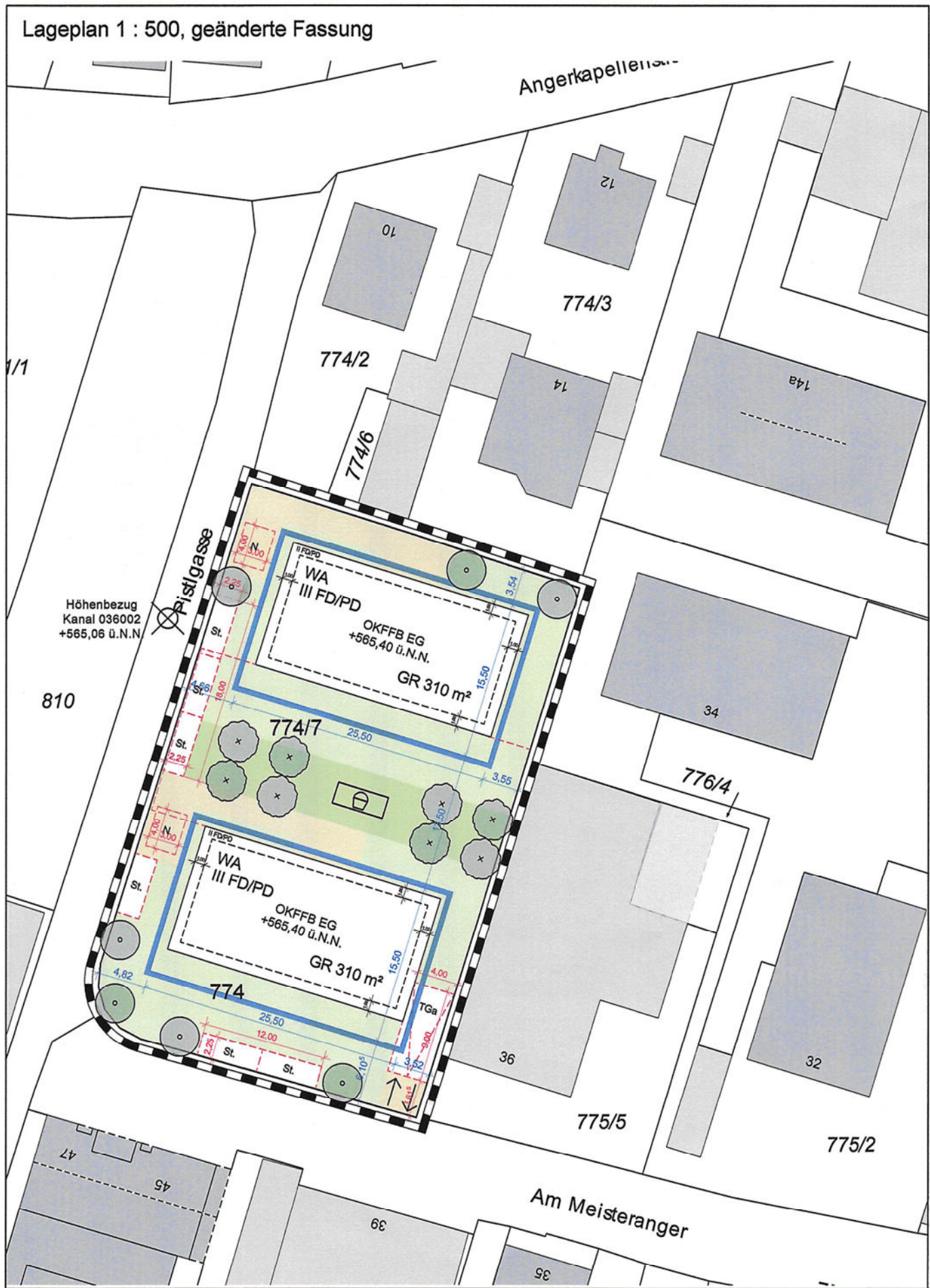
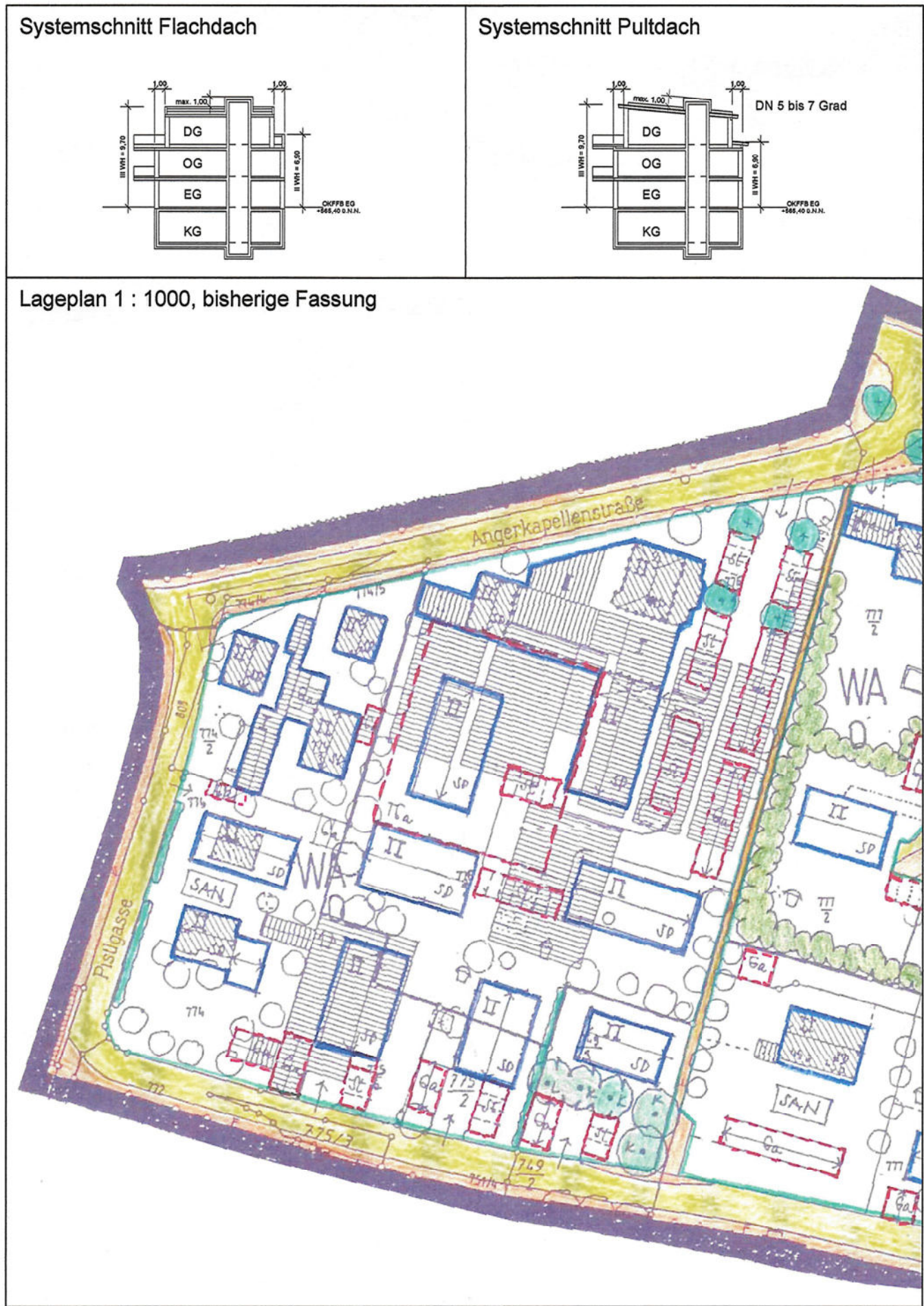
Weilheim i.OB, den 24. Feb. 2025
Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 24. Feb. 2025
Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 24. Feb. 2025
Markus Loth
1. Bürgermeister

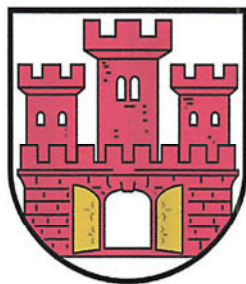
Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt und Aushang am 05.03.2025.

Weilheim i.OB, 05.03.2025
Stadtbaamt Weilheim
Stadtbauamt i.OB
Admiral-Hepp-Strasse 20
82362 Weilheim i.OB.
(Unterschrift)



Bebauungsplan "Obere Stadt IIlb"
8. vereinfachte Änderung

Gemarkung Weilheim



Weilheim i. OB

Weilheim, den 17.07.2024
Geändert am : 08.10.2024

Planfertiger:

florian lechner architektur
Marienplatz 15a
82362 Weilheim i. OB
Tel. 0881 / 637618