

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
„Obere Stadt IIIb“
Gemarkung Weilheim

Die Stadt Weilheim i.OB 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 (PlanZVO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

§ 1

Der Bebauungsplan „Obere Stadt IIIb“ wird für die Grundstücke Fl.Nrn. 775/5 und 776/4, 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)
III SD	3 Vollgeschosse (III) mit Dachgeschoss als Vollgeschoss; Dachform: Satteldach (SD)
	Fläche für Garagen/Carport (Ga) und Stellplätze (St)
± 6.00 ±	Maßangaben in Meter; z.B. 6,00 m
565.24 ●	Höhenmaßpunkt (in m ü.NN; außerhalb des Geltungsbereiches); hier: 565.24 m ü.NN

2. Festsetzungen durch Text

2.1

Die Festsetzung C.3 Hauptgebäude wird nach Satz 1 wie folgt neu gefasst:

Wandhöhen dürfen traufseitig folgende Werte nicht überschreiten:

bei I	max. 3,50 m
bei II	max. 7,00 m
bei III SD	max. 7,00 m

Als Wandhöhe das Maß von der Geländeoberkante des Baugrundstücks bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Geländeoberkante wird auf 565.24 m ü.NN festgelegt.
Diese Festsetzungen gelten nicht für bestehende Gebäude.

2.2

Die Festsetzung C.5 Dachgestaltung wird in Satz 5 wie folgt neu gefasst:

Als Dachneigung wird vorgeschrieben:

bei I	25° - 35°
bei II	28° - 35°
bei III SD	28° - 35°

2.3

Die Festsetzung C.5 Dachgestaltung wird in Satz 6 wie folgt neu gefasst:

Dachgauben sind nur zulässig bei einer Dachneigung von 35° als stehende Einzelgauben mit Schleppdach und einer Gesamtbreite von max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge.
max. Breite Einzelgaube 2,00 m
max. Höhe Traufseitig 2,30 m

3.

Der bisherige Planteil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.1997 wird für den Änderungsbereich gemäß § 1 durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

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

§ 2

1.

Der Bebauungsplan „Obere Stadt IIIb“ wird für seinen gesamten Geltungsbereich wie folgt geändert:

1.1

Die Festsetzung C.4 Garagen und Nebengebäude wird in Satz 1 wie folgt neu gefasst:

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

1.2

Die Festsetzung C.5 Dachgestaltung wird wie folgt ergänzt:

Garagen und Carports sind auch in Flachdachbauweise mit zumindest extensiver Begrünung zugelassen.

1.3

Dachflächenfenster sind unabhängig von ihrer Flächengröße (einzeln und in ihrer Gesamtheit) allgemein zugelassen.

2.

Der Bebauungsplan „Obere Stadt IIIb“ wird für seinen gesamten Geltungsbereich im Punkt D. Hinweise durch Text wie folgt ergänzt:

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nähebereich des amtlich festgestellten Bodendenkmals „D-1-8132-0129 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der „Obere Stadt“ von Weilheim i.OB“ (vgl. beigefügte Karte Bodendenkmal).
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.



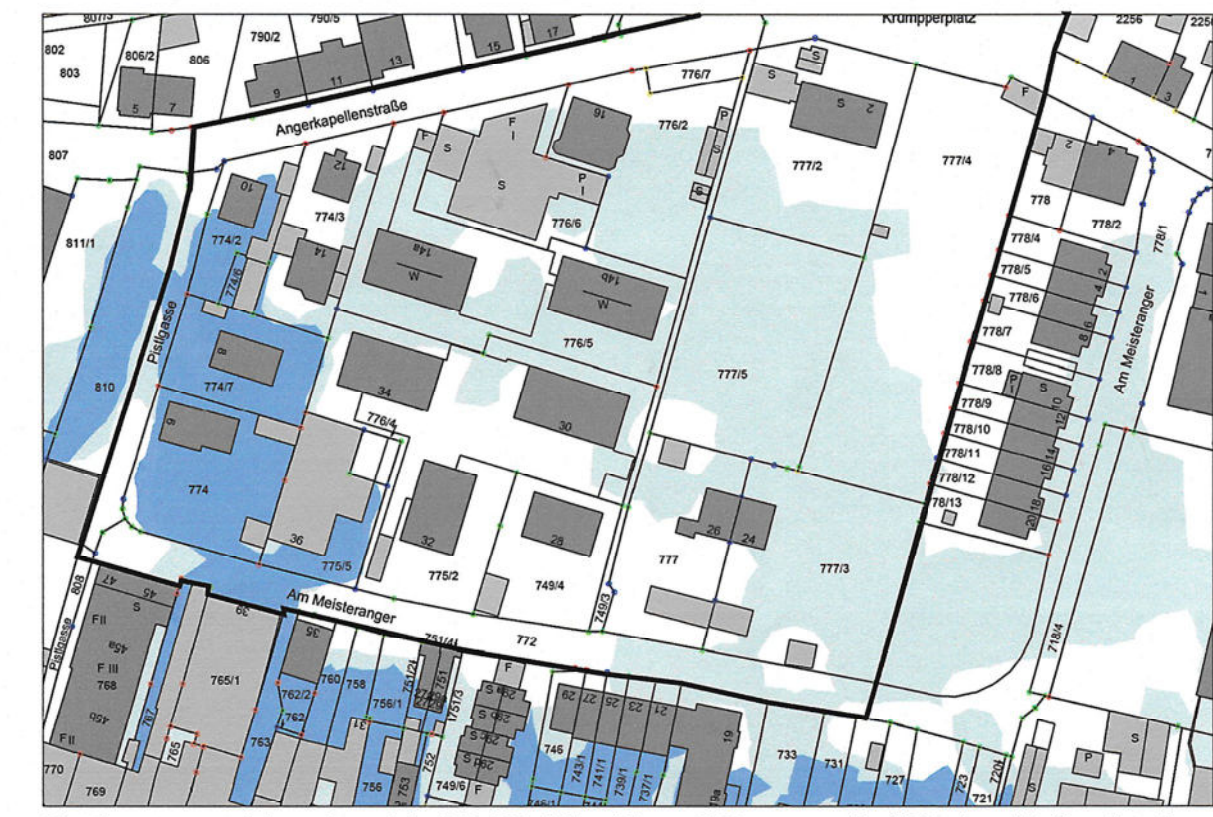
Wasserrechtliche Situation, Starkregenereignisse und Niederschlagswasser-beseitigung

Das Planungsgebiet liegt teilweise in einem Hochwasser-Risikogebiet (HQ100 bzw. HQ extrem; vgl. beigefügte Karte Hochwassergefahrenbereich). Dies muss bei der Ausführung von Bauvorhaben gem. § 5 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.
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.
Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sofern 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.
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 unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV 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 NWFreiV).
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift – NWFreiV – 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.
Sollte eine Einleitung / Teileinleitung von Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal geplant sein, ist zuvor eine Genehmigung der Stadtwerke Weilheim i.OB KU einzuholen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Misch- und Regenwasserkanäle sowie auch Straßenentwässerung in der Regel für ein 2- bis 5-jähriges Regenereignis ausgelegt sind. Bei größeren Regenereignissen ist damit zu rechnen, dass überschüssiges Wasser unkontrolliert über den Straßenraum und die angrenzenden Grundstücke abfließt. Ausreichende Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Überhöhung gegenüber der wasserführenden Schicht und andere Schutzmaßnahmen für bauliche Anlagen sind von jedem Bauherr in Eigenverantwortung zu planen. Umfangreiche Informationen stellt das Bayerische Landesamt für Umwelt auf der Homepage zur Verfügung (https://www.lfu.bayern.de).
Im bauordnungsrechtlich erforderlichen Antragsverfahren sind Entwässerungspläne mit allen Abwasserleitungen einschließlich Regenwassersammel- und -ableitungseinrichtungen vorzulegen. Ein Ableiten des Oberflächenwassers auf öffentliche Flächen (wie z. B. Gehwege, Straßenflächen, Grünflächen etc.) ist grundsätzlich nicht gestattet. Im Bereich der Garagen und der Zufahrt ist daher eine Entwässerungsrinne vorzusehen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Misch- und Regenwasserkanäle sowie auch Straßenentwässerung in der Regel für ein 2- bis 5-jähriges Regenereignis ausgelegt sind. Bei größeren Regenereignissen ist damit zu rechnen, dass überschüssiges Wasser unkontrolliert über den Straßenraum und die angrenzenden Grundstücke abfließt. Ausreichende Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Überhöhung gegenüber der wasserführenden Schicht und andere Schutzmaßnahmen für bauliche Anlagen sind von jedem Bauherr in Eigenverantwortung zu planen. Umfangreiche Informationen stellt das Bayerische Landesamt für Umwelt auf der Homepage zur Verfügung (https://www.lfu.bayern.de).
Im bauordnungsrechtlich erforderlichen Antragsverfahren sind Entwässerungspläne mit allen Abwasserleitungen einschließlich Regenwassersammel- und -ableitungseinrichtungen vorzulegen. Ein Ableiten des Oberflächenwassers auf öffentliche Flächen (wie z. B. Gehwege, Straßenflächen, Grünflächen etc.) ist grundsätzlich nicht gestattet. Im Bereich der Garagen und der Zufahrt ist daher eine Entwässerungsrinne vorzusehen.



3.

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

§ 3 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, den 15.01.2024
red. geändert 11.06.2024

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt

Bebauungsplan „Obere Stadt IIIb“
6. 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 05.12.2023 beschlossen.

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

Der Entwurf des Änderungsplans 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 11.06.2024, Nr. O 73 / 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 05.07.2024

Weilheim i.OB, 05.07.2024
Stadtbauamt Weilheim
Stadtbauamt
Admiral-Hippel-Strasse 20
82362 Weilheim i.OB

Weilheim i.OB, den 01. Juli 2024
Markus Loh, 1. Bürgermeister
Weilheim i.OB, den 01. Juli 2024
Markus Loh, 1. Bürgermeister
Weilheim i.OB, den 01. Juli 2024
Markus Loh, 1. Bürgermeister

