

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

„Obere Stadt IIIe“

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 Bebauungsplan-änderung als Satzung.

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan „Obere Stadt IIIe“ wird für die Grundstücke Fl.Nr. 768, 768/2, 768/3, 768/4, 768/5, 768/6, 769 und 770, Gemarkung Weilheim, bezüglich der Festsetzung zu den Baugrenzen, der Geschossigkeit sowie der Art der baulichen Nutzung wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Festsetzung durch Planzeichen

	Geltungsbereich der Änderung
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Höhenentwicklung)
MI	Mischgebiet nach § 6 BauNVO
III	3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Dachgeschoss- ausbau zulässig
IV	4 Vollgeschosse als Höchstgrenze mit Dachgeschoss als Vollgeschoss
SD	Satteldach
+ 5.0 +	Maßzahl in Metern, z. B. 5,00 m
	Firstrichtung
	öffentliche Verkehrsfläche
	private Grünfläche
	Bäume anzupflanzen

2. Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung**
Das Gebiet wird als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO), werden nicht zugelassen. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- Für den Änderungsbereich wird eine GRZ von max. 0,8 festgesetzt.
- Die Wandhöhen dürfen traufseitig folgende Werte nicht überschreiten:
bei III max. 9,50 m
bei IV max. 9,50 m
- Dachneigung bei III: max 35°
- Dachflächenfenster sind außerhalb des Bereiches „Denkmalschutz Ensemble“ unabhängig von ihrer Flächengröße allgemein zugelassen.
- Die erforderlichen KFZ-Stellplätze sind nach den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

3. Hinweise durch Planzeichen

	Denkmalschutz Ensemble
	Sanierungsgebiet

4. Hinweise durch Text

- Der Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes berührt folgende Baudenkmäler bzw. befindet sich im Nähebereich folgenden Baudenkmals:
 - E-1-90-157-6, Ensemble Obere Stadt,**
Das Ensemble umfasst die östlich vor dem ehem. Obertor in West-Ost-Richtung sich hinziehende Obere Stadt in dem 600 m langen Bereich zwischen Schleifermühle und Bärenmühle. Die Entstehung dieser Handwerker- und Ackerbürger-Vorstadt zu beiden Seiten des Stadtbaches und in einer lang gestreckten Angerform geht auf das 15. Jh. zurück. Zwischen vier im Abstand von etwa 300 m liegenden, den Bach überbauenden Mühlen, die zum alten Besitz der Stifter Ettal und Habach und zum alten Weilheimer Spital gehörten, erfolgte eine geschlossene Bebauung durch meist niedrige Häuser (der Bereich zwischen Bärenmühle und Zotzenmühle im Osten gehört nicht zum Ensemble). Der Bachlauf, im Westteil hochgestaut, wird von einer doppelten Baumreihe begleitet. Ein Brand 1810 veranlasste eine Neuordnung und Regulierung; insbesondere wurde die Häuserzeile südlich des Baches weiter südwärts zurückgesetzt. - Die meisten Bauten im Ensemble entstammen dem Wiederaufbau nach 1810. Im Westteil herrschen zweigeschossige verputzte Traufseitbauten vor, im Ostteil giebelständige Bauten mit Flachsatteldächern, unter denen die geschlossene Reihe Nr. 117 bis Nr. 137 (ungerade Nrn.) besonders herausragt. Eckbauten zeigen häufig abgewalmte Dächer, ebenso die drei großen, die Mittelachse des Ensembles beherrschenden Baukörper der Mühlen und der ehemals der mittleren Feyerabendmühle sich zuordnende Ettaler Zehntkasten, nach 1862 Bezirksamt.
 - D-1-90-157-150, Wohnteil des ehem. Ackerbürgerhauses, Rathausplatz 13**
zweigeschossiger Giebelbau mit Schopfwalmdach und Putzgliederung, im Kern 18. Jh.Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/ Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- Im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Folgendes ist daher zu beachten:
 - Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 - Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.

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

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

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbauamt Weilheim, 13.07.2017
redaktionell geändert 19.09.2017

Andrea Roppelt
Stadtbauamt



Verfahrensvermerke zur 1 vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet

„Obere Stadt IIIe“

Gemarkung Weilheim i.OB

in der Fassung vom 13.07.2017
redaktionell geändert am 19.09.2017

Der Änderungsplan wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange am 24.07.2017 zur Stellungnahme zugeleitet. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 20.07.2017 beteiligt.

Weilheim, den 29. Sep. 2017

Markus Lotz
Bürgermeister

Die vereinfachte Änderung wurde am 19.09.2017 gemäß §§ 10 und 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 29. Sep. 2017

Markus Lotz
Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB vom 03. Okt. 2017, Nr. 1, womit die Änderung Rechtskraft erlangt. Der geänderte Bebauungsplan wird im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den 05. Okt. 2017

Markus Lotz
Bürgermeister