2. 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 Bebauungsplanänderung 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
	Baugrenze Penthouse
	Umgrenzung Fläche für Tiefgarage
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Höhenentwicklung)
MI	Mischgebiet nach § 6 BauNVO
IIIP	3 Vollgeschosse inkl. Penthouse als Höchstgrenze
II / IV	2 bzw. 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze mit Dachgeschoss als Vollgeschoss
FD / PD	Flachdach / Pultdach
5.0	Maßzahl in Metern, z. B. 5,00 m
	Firstrichtung
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Grünfläche
	Bäume anzupflanzen

2. Festsetzungen durch Text

2.1 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.

2.2
Für den Änderungsbereich wird eine GRZ von max. 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 für die Unterbauung des Baugrundstücks durch eine Tiefgarage überschritten werden, sofern der außerhalb der oberirisch festgesetzten Baugrenzen gelegene unterbaute Grundstücksbereich mit mind. 0,80 m durchwurzelbarer Bodenschicht überdeckt wird und diese Grundstücksbereiche gärtnerisch angelegt werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen und der Umgrenzung der Flächen für Tiefgarage um max. 1,00 m für notwendige Lüftungseinrichtungen der Tiefgarage wird zugelassen.

Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Müllhäuschen o.ä.) sind ausnahmsweise bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 10 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

2.3
Die Festsetzung C.5 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.11.1997 wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

5. Dachgestaltung:
Dächer über Hauptgebäuden sind als Sattel-, Pult- bzw. Flachdach auszubilden.

Dachneigung	bei PD:	max. 15°
	bei IV:	max. 38°
	bei II:	max. 35°

Die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung ist zwingend.
Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mind. 35° und mit einer max. Breite von 1,40 m straßenseitig und max. 2,20 m zum Grundstücksinneren als Sattel- oder Schleppdachgauben zulässig. Die Firsthöhe von Dachgauben muss mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Die max. Breite aller Dachgauben in einer Dachfläche darf max. 1/3 der Länge der darunter liegenden Gebäudefassade betragen. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
Dachflächenfenster sind außerhalb des Bereiches „Denkmalschutz Ensemble“ unabhängig von ihrer Flächengröße allgemein zugelassen.
Zugelassene Flachdächer über dem III. Vollgeschoss sind extensiv zu begrünen.

2.4
Die Wandhöhen dürfen traufseitig folgende Werte nicht überschreiten:

bei II	max. 6,50 m
bei IIIP	max. 9,50 m
bei IV	max. 9,50 m

Die Höhe der Außenwände von Dachgauben und Quergiebeln dürfen die festgesetzte Wandhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes um max. 2,50 m überschreiten.

Im Bereich FD/II darf die zugelassene Wandhöhe für notwendige Absturzsicherungen für Dachterrassen um bis 1,00 m überschritten werden.

2.5
Für das Penthouse wird eine maximale Grundfläche von 340 m² festgesetzt.

2.6
Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind nach den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.
Der Nachweis aller erforderlichen Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage wird zugelassen.

2.7
Geländeaufschüttungen bis zu 0,50 m einschließlich der zur Abfangung erforderlichen Stützmauer im Bereich der östlichen „privaten Grünfläche“ werden zugelassen.

3. Hinweise durch Planzeichen

D	Denkmalschutz Ensemble
SAN	Sanierungsgebiet

4. Hinweise durch Text

Denkmalschutz
Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befinden sich Teile des Bodendenkmals D-1-8132-0129 „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der "Oberen Stadt" von 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.
Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befinden sich Teile des denkmalgeschützten Ensembles E-1-90-157-6 „Obere Stadt“. Er liegt weiter neben dem Einzeldenkmal D-1-90-157-150 „Rathausplatz 13“
Gemäß Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bedarf die Durchführung von Arbeiten an bzw. in der Nähe von Baudenkmälern einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

5.
Dieser Bebauungsplan ersetzt die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.2017.

6.
Der bisherige Planteil des Bebauungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.11.1997 wird für den Änderungsbereich durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

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

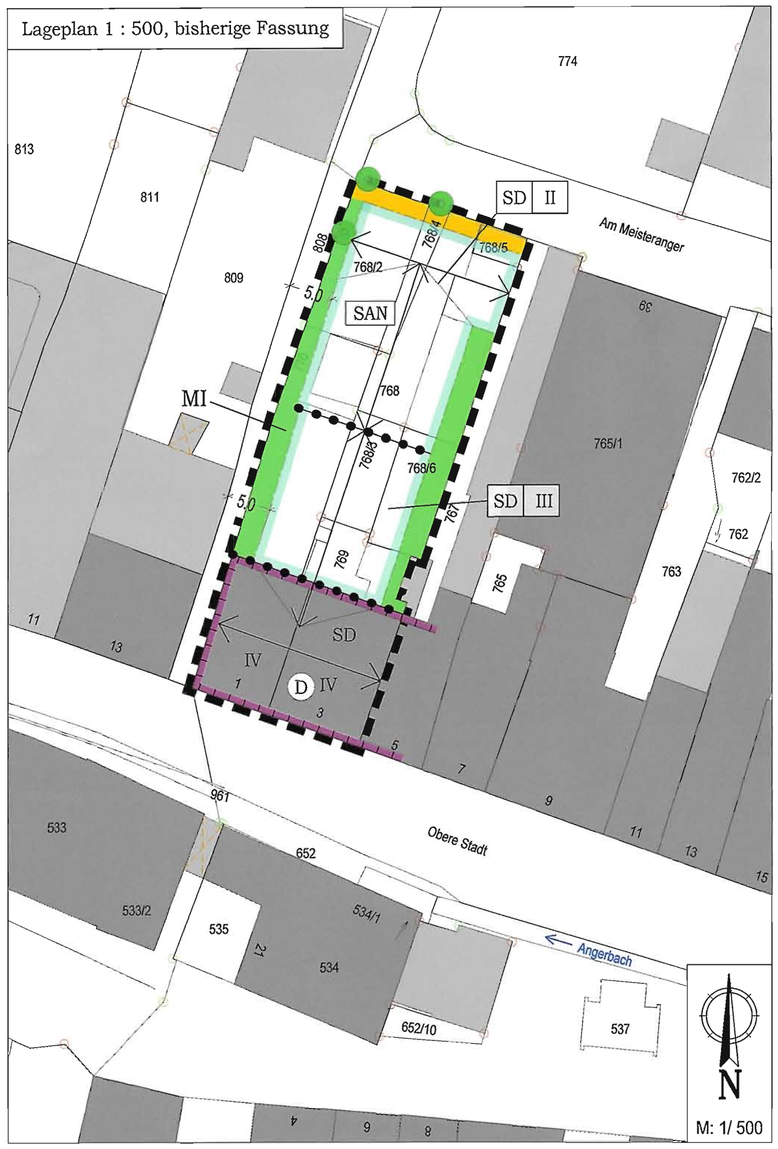
§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

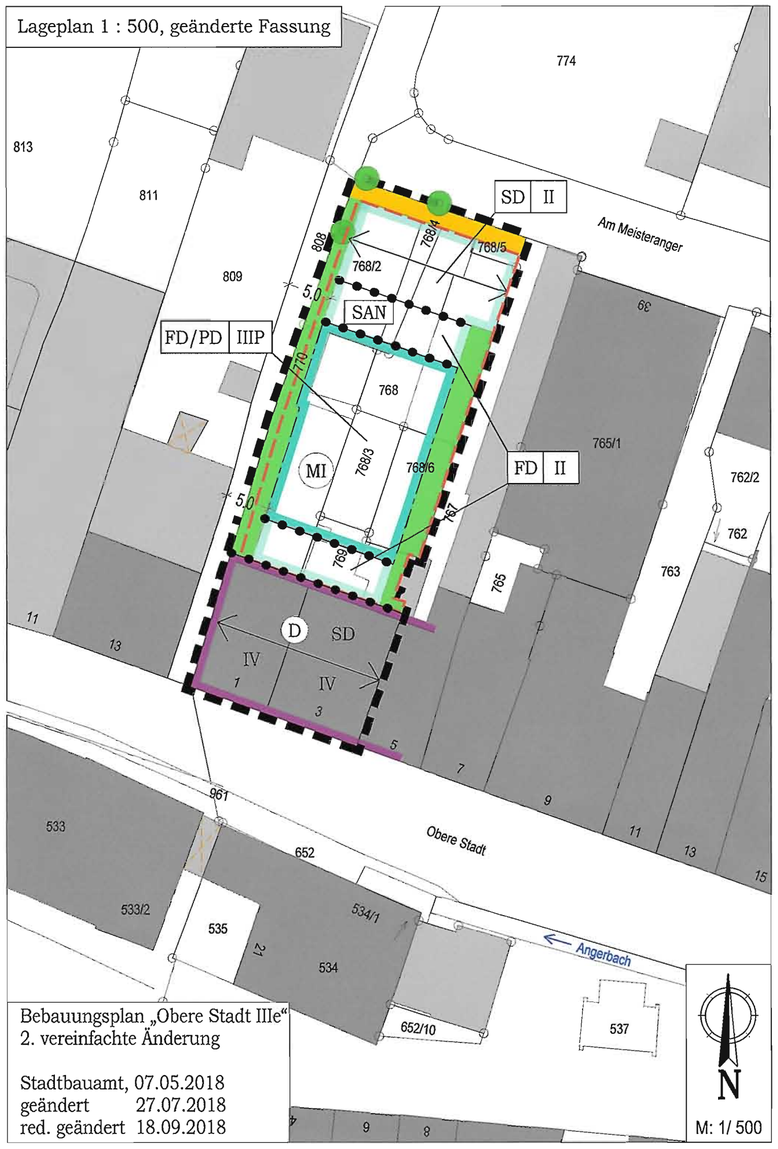
Stadtbauamt Weilheim, 07.05.2018
geändert 27.07.2018
red. geändert 18.09.2018

Andrea Roppelt
Stadtbaumeisterin

Lageplan 1 : 500, bisherige Fassung



Lageplan 1 : 500, geänderte Fassung



Bebauungsplan „Obere Stadt IIIe“
2. vereinfachte Änderung

Stadtbauamt, 07.05.2018
geändert 27.07.2018
red. geändert 18.09.2018

Verfahrensvermerke zur
2. vereinfachten Änderung des

Bebauungsplanes für das Gebiet

„Obere Stadt IIIe“

Gemarkung Weilheim

in der Fassung vom 07.05.2018
geändert: 27.07.2018
red. geändert: 18.09.2018

Der Änderungsplan wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange am 07.08.2018 zur Stellungnahme zugeleitet. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 06.08.2018 beteiligt.

Weilheim, den 01. Okt. 2018
Markus Loth
1. Bürgermeister

Die vereinfachte Änderung wurde am 18.09.2018 gemäß §§ 10 und 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den 01. Okt. 2018
Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB vom 05. Okt. 2018 Nr. 21 womit die Änderung Rechtskraft erlangt. Der geänderte Bebauungsplan wird im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den 05. Okt. 2018
Markus Loth
1. Bürgermeister