



**Bebauungsplanes „Münchener Straße Ost“  
Gemarkung Weilheim**

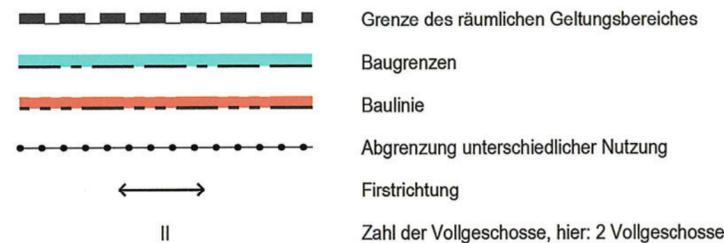
**5. vereinfachte Änderung**

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über der Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

**§ 1 Inhalt:**

Der Bebauungsplan „Münchener Straße Ost“ wird für die Grundstücke Fl.Nrn. 2737/7, 2737/9, 2737/10 und 2737/13, Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert:

**1. Festsetzungen durch Planzeichen**



Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich dieser Änderung durch den beigefügten Planteil ersetzt.

**2. Festsetzungen durch Text**

**2.1**

Die Festsetzung **„2. Maß der baulichen Nutzung“** wird für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wie folgt neu gefasst:

Das zugelassene Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die überbaubare Grundstücksfläche, die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien und der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse.

Eine Überschreitung der sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche ergebenden max. zugelassenen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassen.

**2.2**

Die Festsetzung **„3. Bauweise“** wird wie folgt ergänzt:

Die Abstandsflächen nach den Vorschriften des Art. 6 BayBO sind einzuhalten, soweit nicht eine abweichende Bauweise zugelassen ist.

**2.3**

Die Festsetzung **„5. KFZ-Stellplätze, Garagen“** wird für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wie folgt neu gefasst:

**5. KFZ-Stellplätze, Garagen**

Zahl und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.

Garagen, Rampengebäude für Tiefgaragen, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und offene Kfz-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen in den straßenzugewandten Bereich der Baugrundstücke zugelassen. Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Tiefgaragenrampen sind mit Überdachung in Flachdachbauweise, zumindest extensiv begrünt, sowie schallabsorbierender Seitenverkleidung und Tor herzustellen.

**3. Hinweise durch Text**

Die **„Hinweise durch Text“** werden wie folgt ergänzt:

**Artenschutzrechtliche Bestimmungen**

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen darf. 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.

**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. Unverschmutztes 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 (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENWV 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. Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so zu errichten, dass festgesetzte Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.

Im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren ist ein Gesamtentwässerungsplan vorzulegen.

**§ 2**

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Münchener Straße Ost“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.2000 weiter fort.

**§ 3 Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, 30.09.2024  
red. geändert 14.01.2025

Stadt Weilheim i.OB  
Stadtbauamt

**Bebauungsplan „Münchener Straße Ost“  
5. 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 20.09.2022 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 14.01.2025, Nr. Ö 06 / 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 27. Jan. 2025

Markus Loth  
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 27. Jan. 2025

Markus Loth  
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 27. Jan. 2025

Markus Loth  
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt und Aushang am 05. Feb. 2025

Weilheim i.OB, 05. Feb. 2025  
Stadtbauamt Weilheim  
Stadt Weilheim i.OB  
Stadtbauamt  
Postfach 1684 ☎ 08 81 / 682-0  
Telefax 08 81 / 682493  
82360 Weilheim i.OB