



### 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Kohlwinklstraße“

#### Gemarkung Unterhausen

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, §§ 9, 10 und 13a 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 "Kohlwinklstraße", Gemarkung Unterhausen, wird für sein Geltungsbereich wie folgt geändert:

##### 1. Festsetzung durch Planzeichen

--- Geltungsbereich der Änderung – gesamter Bebauungsplan

##### 2.

##### 2.1

In Festsetzung durch Text 0.3 werden folgende Sätze **ersatzlos aufgehoben**:

....  
Dachflächenfenster werden nur für die I+D Häuser für Räume, die nicht als Aufenthaltsräume dienen, zugelassen. Maximal zulässige Größe der Dachflächenfenster 0,7 qm.  
....

##### 2.2

Folgende Festsetzung 0.18 wird ergänzt:

„0.18  
Die schalltechnische Untersuchung des TÜV Süd vom 02.09.2021, Bericht-Nr. F20/191-LG, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.“

Die Außenbauteile von **schutzbedürftigen Räumen** (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) müssen bei einem Dachausbau bzw. beim Einbau von Dachflächenfenstern im Lärmpegelbereich IV ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  von mind. 40 dB und im Lärmpegelbereich III ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  von mind. 35 dB einhalten. Schlaf- und Kinderzimmer sind zusätzlich mit einer mechanischen schalldämmten Be- und Entlüftungsanlage auszurüsten. In Schlafräumen sollten die Eigengeräusche von Lüftungseinrichtungen in einem Abstand von 1 m einen Schalldruckpegel von  $L_pA = 30$  dB(A) nicht überschreiten.“

##### 3.

Folgende **Hinweise durch Text** werden ergänzt:

##### Artenschutz

Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen.

##### Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

##### Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

##### Starkregenereignisse

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- oder Kellergeschosse (auch Tiefgaragen) dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

##### Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DWK-A 138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen oder den versiegelten Grundstücksflächen soll anstelle von einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte vorrangig möglichst breitflächig und oberflächennah versickert werden. Hierzu wird auf die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln (TRENW) hingewiesen.

##### Barrierefreies Bauen

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum barrierefreien Bauen des Art. 48 der BayBO und der DIN 18040-2 und 18040-3 wird hingewiesen. Diese Bestimmungen sind bei Um-, Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.

##### Nachhaltiges Bauen

Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltiges Bauen:

- kompakte und energetische Bauweise
- erhöhter Wärmeschutz

- passive Nutzung der Solarenergie
- sommerlicher Wärmeschutz
- Solarthermie und Photovoltaik
- Lüftungskonzept

Auf die entsprechenden spezialgesetzlichen Vorschriften dazu wird hingewiesen. Die Festlegungen der „Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau“ (vgl. Anlage zur Begründung) sind zu beachten.

##### 4.

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

#### § 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbaumeister Weilheim, 16.11.2021  
red. ergänzt 18.01.2022

Andrea Roppelt-Sommer  
Stadtbaumeisterin

### Bebauungsplan „Kohlwinklstraße“ 11. vereinfachte Änderung Gemarkung Unterhausen

#### Verfahrensvermerke

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. 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 (Stadtbaumeister) 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 20.07.2021 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 29.11.2021 und 15.02.2022 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.12.2021 mit 05.01.2022 und vom 16.02.2022 mit 04.03.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 28.03.2022, Nr. O 61/2022 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 28.03.2022

Markus Lotz  
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 28.03.2022

Markus Lotz  
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 05. April 2022

Markus Lotz  
1. Bürgermeister