

**Einfacher Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterhausen“
14. vereinfachte Änderung**

Gemarkung Unterhausen

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 einfache Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterhausen“ wird zur Neuordnung der Bebauungsmöglichkeiten für die Grundstücke Fl.Nr. 94, 142 und 158, Gemarkung Unterhausen, wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Festsetzung durch Planzeichen

	Geltungsbereich der Änderung
	Baulinie
	Baugrenzen
MD 1 MD 2	Dorfgebiet (MD), gegliedert in die Teilbereiche 1 und 2, gemäß § 5 BauNVO (vgl. 2.1)
I, II	Zahl der Vollgeschosse, hier: 1 bzw. 2 Vollgeschosse
III	Zahl der Vollgeschosse, hier: 3 Vollgeschosse mit Dachgeschoss als Vollgeschoss
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Stellplätze
	Bäume, zu erhalten
	Ortsrandeingrünung
	Zufahrt
	Maßangabe in m, z.B. 8 m
	Firstrichtung

2. Festsetzung durch Text

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke Fl.Nr. 94 und 142 -Teilfläche - werden als „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO mit den Teilbereichen MD 1 und MD 2 festgesetzt.
Für den Teilbereich MD 1 sind Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 8 BauNVO zugelassen.

Für den Teilbereich MD 2 sind Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 bis 8 BauNVO zugelassen. Eine „sonstige Wohnnutzung“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist damit im Teilbereich MD 2 nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) sind in MD 1 und MD 2 nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

Ausnahmen im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO werden in MD 1 und MD 2 nicht zugelassen.

Das zugelassene Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Größe der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse

2.2

Für die Berechnung der zulässigen Wohneinheiten im Teilbereich MD 1 ist die Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 94, Gemarkung Unterhausen, maßgeblich, die im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Dorfgebiet Unterhausen“ (Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 19.02.2004) dargestellt ist.

2.3

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum oder ein heimisches Obstgehölz zu pflanzen. Bestehende Laubbaume werden hierbei angerechnet. Berechnungsgrundlage ist hierbei die von der Änderung erfasste Grundstücksfläche. Die Pflanzung der Bäume hat spätestens 6 Monaten nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfolgen.

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung ist spätestens 6 Monate nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück mit heimischen Büschen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Je 5m Länge der festgesetzten Ortsrandeingrünung ist eine Pflanzung - einzeln oder in Pflanzgruppen - vorzunehmen

2.4

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

3. Hinweise:

Immissionsschutz

Für die zugelassene Nutzung im östliche Teil des Teilbereiches MD 2 ist für die Umsetzung einer Bebauung im Rahmen eines baurechtlichen Antragsverfahrens die immissionstechnische Verträglichkeit mit der südlich daran angrenzenden Wohnbebauung mittels einer schalltechnischen Untersuchung ggf. durch ein Sachverständigengutachten nachzuweisen.

Denkmalschutz

Sofern im Rahmen von Bauarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG). Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer

Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Auf Art. 9 BayDSchG wird im Übrigen hingewiesen.

§ 2

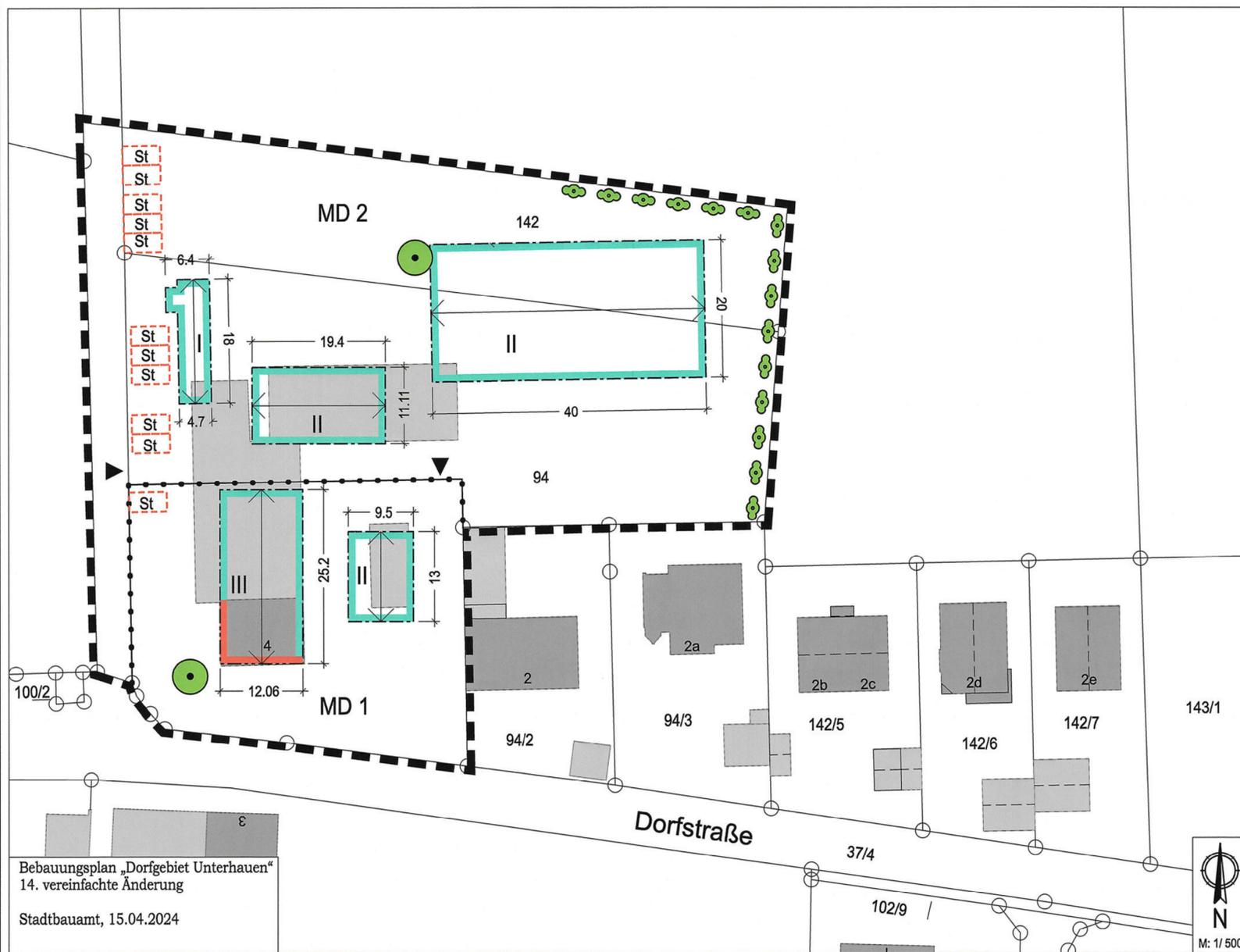
Mit Inkrafttreten dieser Änderungssatzung tritt die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der am 24.10.2013 als Satzung beschlossenen Fassung außer Kraft.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, 15.04.2024
red. geändert 17.09.2024

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbaupamt



**Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterhausen“
14. vereinfachte Änderung
Gemarkung Unterhausen**

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 (Stadtbaupamt) 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 12.03.2024 beschlossen.

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

Der Entwurf des Änderungsplanes 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 17.09.2024, Nr. Ö 109 / 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 2.1. Okt. 2024

Weilheim i.OB, 2.1. Okt. 2024
Stadtbaupamt Weilheim

(Unterschrift)

Weilheim i.OB, den 07. Okt. 2024
Markus Ertl
Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 07. Okt. 2024
Markus Loth
Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 07. Okt. 2024
Markus Loth
Bürgermeister