

**Innenbereichssatzung für das Gebiet  
„Eichtweide-Nord“  
Gemarkung Weilheim i.OB**

Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) folgende städtebauliche Satzung:

**Innenbereichssatzung „Eichtweide-Nord“**

**§ 1**

Der im Lageplan dargestellte Geltungsbereich dieser Satzung wird unter Einbeziehung einzelner unbebauter Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen als Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt.

Von der Satzung sind die Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke Fl.Nrn. 2977-TF, 3026-TF, 3034-TF, 3034/1, 3036/1-TF, 3036/2, 3039-TF, 3050-TF, 3061/2-TF, 3057-TF, 3058-TF, 3059-TF, 3059/1-TF, 3061-TF, 3061/3-TF, 3061/4, 3061/6-TF, 3061/7-TF, 3061/8, 3061/9, 3061/10-TF und 3061/11-TF, Gemarkung Weilheim i.OB, erfasst.

Festsetzung durch Planzeichen:



Grenze des Geltungsbereiches

Der beigefügte Lageplan vom 24.09.2020, Maßstab 1:1000, mit Darstellung des Geltungsbereiches (Anhang 1) ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

**1) bauplanerische Einordnung**

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 BauGB, soweit im Folgenden keine anderen Regelungen getroffen werden.

**2) Bauweise**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser als Wohngebäude zugelassen.

Hausgruppen sind nicht zugelassen.

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zugelassen

**3) Abstandsflächen**

Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### **4) Dachgestaltung**

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° und nur als stehende Gauben mit maximal 1,80 m Breite (inkl. Wärmedämmung) zulässig. Die Summe der Gauben darf 45% der traufseitigen Wandlänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Negative Gauben oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Bereiche mit Flachdach sind zumindest extensiv zu begrünen.

#### **5) Stellplätze, Garagen**

Die Zahl der erforderlichen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Garagen und Stellplätzen richtet sich nach der Satzung über Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind die Zufahrten und Stellplatzflächen wasserdurchlässig auszuführen.

#### **6) Geländegestaltung, Grünordnung, Einfriedungen**

##### **6.1**

Die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke im Geltungsbereich dieser Satzung dürfen max. bis zum Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche aufgefüllt werden.

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist die Auffüllung auf die Höhenlage des benachbarten Grundstücks anzuböschten (Böschungswinkel max. 60°).

Abgrabungen sind nicht zugelassen.

##### **6.2**

Die unbebauten Grundstücksbereiche sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO in Anspruch genommen werden.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung oder 1 Obstgehölz auf dem Baugrundstück zu pflanzen und zu erhalten.

Eine weitere Bepflanzung der Grundstücke mit heimischen Sträuchern und Hecken (keine Thujaen!) ist zugelassen.

Entlang von Grundstücksgrenzen sind Heckenpflanzungen (keine Thujaen!) zugelassen. Dies gilt nicht für die straßenseitig ausgerichteten Vorgartenbereiche. Die Wuchshöhe ist auf max. 2,00 m zu beschränken.

Für Pflanzungen wird auf die Einhaltung der Bestimmungen des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch und anderer Gesetze (AGBGB) hingewiesen.

##### **6.3**

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m in nicht blickdichter Ausführung und ohne durchgehenden Sockel zugelassen. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberfläche ist ein Durchlass von 0,10 m freizuhalten.

Durchgängige Mauern und Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.

#### **7) Hinweise**

##### Hochwassersituation

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in den Hochwasserkarten des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim zu großen Teilen als „Hochwassergefahrenfläche HQextrem“ dargestellt. (vgl. beigefügte Karte Anhang 2).

Im Geltungsbereich der Satzung ist daher auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten.

### Biotopflächen

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 3026, Gemarkung Weilheim, das amtlich kartierte Biotop Nr. 8132-0131-005 (von Schilfröhricht durchsetzte Hochstaudenflur; vgl. beigefügte Karte Anhang 3).

Eine Bebauung ist so durchzuführen, dass das Biotop in seinem Bestand erhalten bleibt.

### Artenschutz

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

Im Falle von An-/Umbauten können ggf. Gebäudebrüter und/oder Fledermäuse betroffen sein, für deren Vorkommen ggf. Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen getroffen werden müssen.

### 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) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### Wasser- und Abwasser

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 i.OB 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, darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet werden. Es 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 (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

## § 3

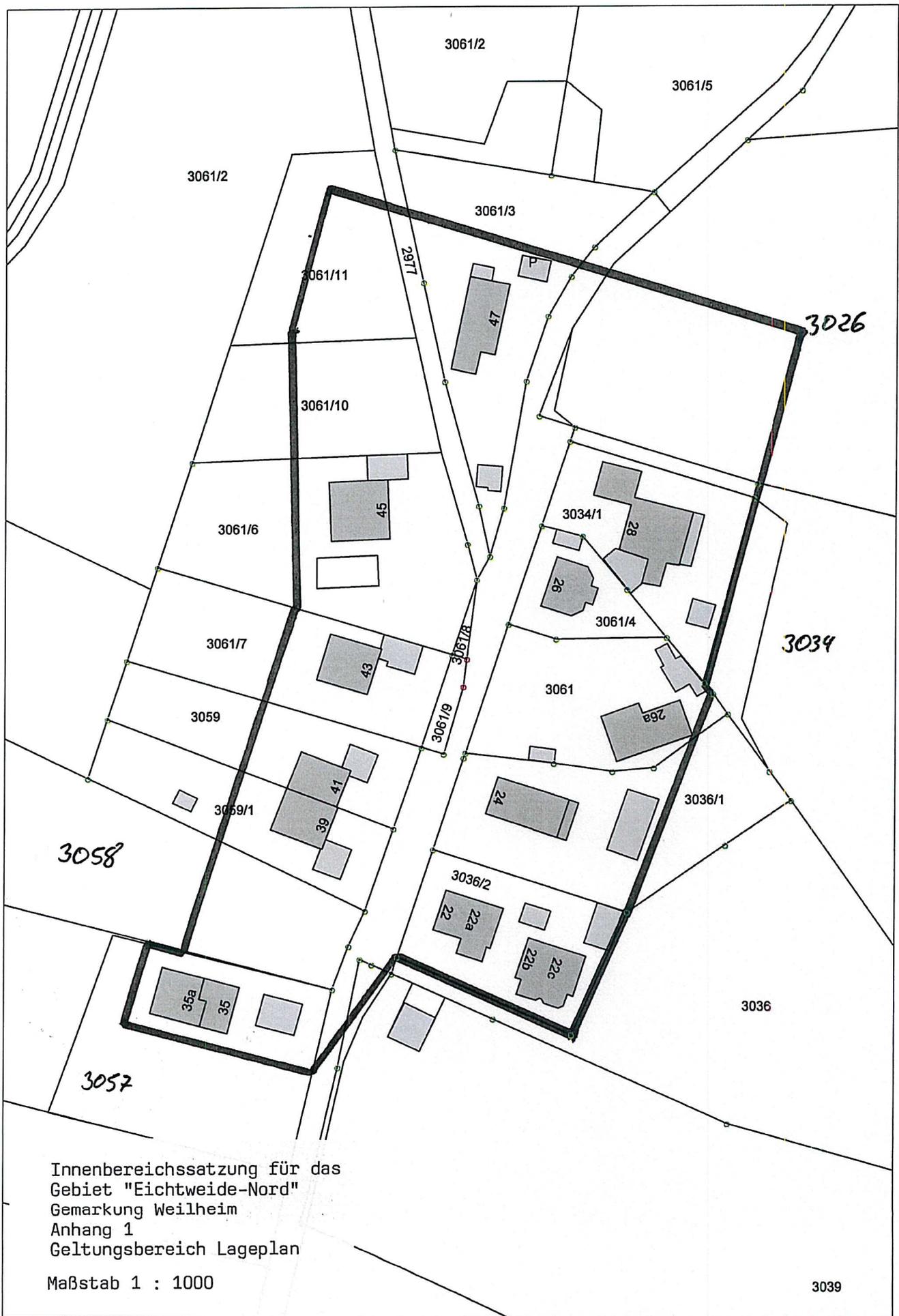
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB in Kraft.

Weilheim i.OB, den 22.04.2020  
geändert 24.09.2020

Stadt Weilheim i.OB

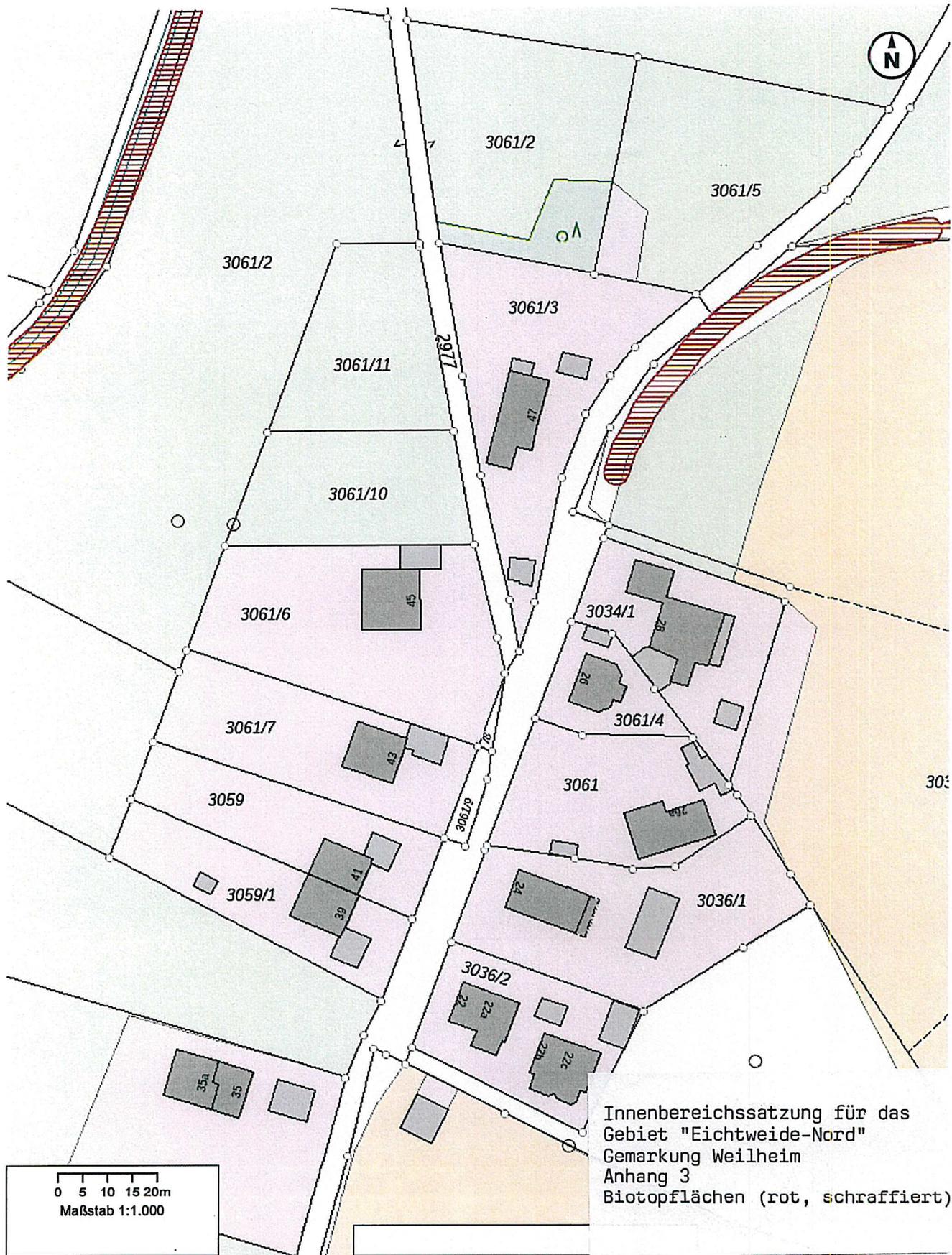
Markus Loth  
1. Bürgermeister





Innenbereichssatzung für das  
 Gebiet "Eichtweide-Nord"  
 Gemarkung Weilheim  
 Anhang 1  
 Geltungsbereich Lageplan  
 Maßstab 1 : 1000





Innenbereichssatzung für das Gebiet "Eichtweide-Nord" Gemarkung Weilheim Anhang 3 Biotopflächen (rot, schraffiert)

## 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 der Satzung und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung 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 der Satzung wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB am 30.04.2020 beschlossen.

Der Entwurf der Satzung wurde mit allen Unterlagen am 07.01.2021 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf der Satzung wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.01.2021 mit 19.02.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim, den 29.03.2021



Markus Loth  
1. Bürgermeister

Weilheim, den 29.03.2021



Markus Loth  
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2021, Nr. Ö 25 / 2021, die Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB Nr. 6 vom 06.04.2021, womit die Satzung Rechtskraft erlangt. Die Satzung wird samt Begründung, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den 29.03.2021



Markus Loth  
1. Bürgermeister