

**Bebauungsplan
„Kanalstraße / Singerstraße“ – Teilgebiet Süd**

Gemarkung Weilheim

1. vereinfachte Änderung

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des 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 „Kanalstraße / Singerstraße“ – Teilgebiet Süd in der am 05.10.2021 bekannt gemachten Fassung wird für seinen Geltungsbereich wie folgt geändert:

1.1 Festsetzungen durch Planzeichen

Die beigefügte Planzeichnung ersetzt die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Kanalstraße / Singerstraße“ – Teilgebiet Süd in der am 05.10.2021 bekannt gemachten Fassung

1.2 Festsetzungen durch Text

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) ...
- (2) **GR 1.600 m²** Zulässige maximale Grundfläche (siehe Planeinschrieb) z.B. 1.600 m²

ohne die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie ohne der Fläche eines zu erstellenden Tiefgaragenbauwerks.

Die festgesetzte GR kann durch zugelassene vorspringende Bauteile im Bereich der Erschließungskerne der jeweiligen Bauteile überschritten werden. (siehe § 6)

- (3) ...
- (4) **GF 4.350 m²** Zulässige maximale Geschossfläche (siehe Planeinschrieb) z.B. 4.350 m²

Die festgesetzte GF kann durch zugelassene vorspringende Bauteile im Bereich der Erschließungskerne der jeweiligen Bauteile überschritten werden. (siehe § 6)

- (5) ...

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) ...
- (2) **WH 1,50 m – 14,60 m** Zulässige Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß z.B. mindestens 14,50 m und maximal 14,60 m
Im Bereich von intensiv begrünten Dächern darf die zulässige Wandhöhe um bis zu 50 cm überschritten werden.
- (3) ...

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

- (1) ...
- (5) Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller und sonstige unterhalb des bestehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand von 553,5 m ü.NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden. Dies gilt nicht für bestehende Konstruktionen, soweit diese nicht durch Umbau- oder Abbrucharbeiten an den Umfassungswänden in wesentlichen Teilen geändert werden.

§ 6 Bauraumüberschreitung

- (1) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch eine notwendige Fluchttreppe je Gebäude ist ausnahmsweise bei den beiden westlichen Gebäudeteilen (Gebäudekämme) im Hofbereich bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m auf einer Länge von max. 8,50 m zulässig.
- (2) Die Baugrenzen dürfen durch die Anlage von Balkonen bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und im Bereich von Erschließungskernen bis zu einer Tiefe von 0,50 m überschritten werden.
- (3) Die östliche Baulinie darf im Bereich von Erschließungskernen bis zur Tiefe der zulässigen Laubgangbreite überschritten werden.

§ 8 Verkehrsflächen

- (1) ...
- (4) Die Zufahrtsbereiche nördlich und südlich der umgrenzten Fläche für Nebenanlagen - Tiefgarage (§ 9 (3)) sind als Feuerwehrzufahrten nach der Feuerwehrflächenrichtlinie (FwFIR) auszuführen und zu unterhalten. Sowohl im südlichen als auch im nördlichen Zufahrtsbereich ist jeweils eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr auszubilden.

§ 9 Stellplätze

- (1) ...
- (1) Im Bereich des Tiefgaragenbauwerks sind die für den Betrieb der Tiefgarage notwendigen Lüftungs- / Lichtschächte im notwendigen Umfang bis zu einer Tiefe von jeweils 1,10 m und einer Länge von jeweils 3,50 m auch außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen – Tiefgaragen zulässig. Bestehende Lichtschächte können, soweit sie technisch erforderlich sind, in ihrer baulichen Form erhalten bleiben. Im Bereich der Außenwände des Tiefgaragenbauwerkes entlang der Kanalstraße sind Belichtungs- / Lüftungsöffnungen im erforderlichen Umfang zulässig (dies gilt sinngemäß auch für Außenwände von Technikräumen).

- (2) ...

§ 10 Fahrradabstellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Form. Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 11 Nebenanlagen und Versorgungsleitungen

- (1) ...
- (1) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 6 m² je Einheit und einer Wandhöhe von max. 2,50 m innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Müllräume dürfen die vorgenannten Maße im erforderlichen Umfang überschreiten.

- (2) ...

- (5) Innerhalb der Freispielflächen der Kinderbetreuungseinrichtung ist zusätzlich jeweils ein Fahrzeug- / Geräteschrank für die Kinderbetreuungseinrichtung mit einer maximalen Grundfläche von 5 m² und einer maximalen Wandhöhe von 1,80 m zulässig.

§ 13 Einfriedungen

- (1) ...
- (3) Einfriedungen entlang der Kanalstraße sind unzulässig. Notwendige Absturzsicherungen sind durchlässig und nicht vollwandig zu realisieren und möglichst in den Grünstreifen zu integrieren. Durchgehende Sockel sind in diesem Bereich zur Aufnahme von Abdichtungen und zur Befestigung von Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 30 cm über GOK zulässig.

§ 15 Grünordnung /Gestaltung unbebauter Flächen auf Baugrundstücken

- (1) ...
- (3)  Baum (Bestand), künftig entfallend
Nach Abschluss der Bauarbeiten ist im Zuge der Freiflächengestaltung als Ersatz ein heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung am Baugrundstück an geeigneter Stelle nachzupflanzen.
- (4) ...
- (8) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zumindest extensiv zu begrünen. Mindestanforderung ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtauflbauhöhe von mindestens 10 cm. Gärtnerisch angelegte Flächen im Bereich der Flachdächer über dem 2. OG sind zulässig.
- (9) ...
- (10) Von den Festsetzungen zur Grünordnung kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung von nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Der Pflanzstreifen zum nördlich angrenzenden Grundstück ist bindend. Zudem ist entlang der Kanalstraße ein Pflanzstreifen mit einer durchschnittlichen Breite von 70 cm anzulegen.
- (11) ...

1.1

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise der Bebauungsplanes „Kanalstraße / Singerstraße“ – Teilgebiet Süd in der am 05.10.2021 bekannt gemachten Fassung weiter fort.

2. Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes „Kanalstraße / Singerstraße“ – Teilgebiet Süd tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbaumeister Weilheim, 25.10.2021
geändert 18.01.2022
red. geändert 22.03.2022

Andrea Roppelt-Sommer
Stadtbaumeisterin



**Bebauungsplan „Kanalstraße / Singerstraße“ – Teilgebiet Süd
Gemarkung Weilheim
1 vereinfachte Änderung**

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 12.10.2021 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 22.03.2022, Nr. 059/2022 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 Leth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 28.03.2022

Markus Leth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 05. April 2022

Markus Leth
1. Bürgermeister