

**Bebauungsplan „Urberlweg-West“**

Gemarkung Weilheim

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, § 9, § 10 und § 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) für die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke (-TF) Fl.Nr. 4778/2-TF, 4808-TF, 4808/1, 4808/2, 4808/4, 4808/5, 4808/6, 4808/7, 4808/8, 4808/9, 4808/10 und 4808/11, Gemarkung Weilheim, diesen Bebauungsplan als Satzung:

**§ 1 Inhalt**

**1. Festsetzungen durch Planzeichen**

	Geltungsbereich
WA	Art der baulichen Nutzung; hier: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
	Baugrenze
II	Zahl der Vollgeschosse (max.) hier: max. 2 Vollgeschosse
GR 130	max. zugelassene Grundfläche gemäß Festsetzung 3.3, hier: max. 130 m² Grundfläche
WH 6,30	max. Wandhöhe, hier: 6,30 m
SD	Dachform, hier: Satteldach (SD) mit Dachneigung max. 35°
	öffentliche Verkehrsfläche
	privater Eigentümerweg, öffentlich gewidmet
	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
	private Grünfläche
	landwirtschaftliche Fläche
	bestehender Großbaum, zu erhaltend
	Ortsrandeingerüstung
	Retentionsfläche für Niederschlagswasser, Sohle mind. 0,50 m unter Geländeneiveau (Bestand)
	Maßangabe in m, z.B. 5,00 m

**2. Hinweise durch Planzeichen**

	bestehende Gebäude
	bestehende Gebäude, abzubauen
	bestehende Grundstücksgrenzen
4808/1	Grundstücksbezeichnung mit Flurnummer, z.B. Fl.Nr. 4808/1

**3. Festsetzung durch Text**

**3.1 Art der baulichen Nutzung**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

**3.2 Bauweise**  
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Hausgruppen sind nicht zugelassen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage in das Gelände einschneiden, sind bis zu einer Höhe von 0,25 m über dem jeweils hangseitigen natürlichen Geländeneiveau im Westen konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.  
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird auf mind. 0,25 m über dem jeweils hangseitigen natürlichen Geländeneiveau im Westen an der Außenfassade festgesetzt.  
Kellergeschosse / Untergeschosse sind für ihre unterhalb des Geländeneiveaus gelegenen Bauteile in wasserdichter Bauweise auszuführen.

**3.3 Grundfläche**  
Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist jeweils eine max. Grundfläche (GR) von 130 m² zugelassen. Die festgesetzte max. GR darf durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO in Summe um bis zu 50% überschritten werden.

**3.4 Geländeänderungen**  
In den als „private Grünfläche“ festgesetzten Grundstücksbereichen sind Abgrabung nur ausnahmsweise, nur in dem für die Errichtung der zugelassenen Gebäude erforderlichen Umfang und nur für die Dauer der Rohbauarbeiten am Gebäude zugelassen. Bis zum Abschluss der Rohbauarbeiten ist in abgegrabenen Grundstücksbereichen das jeweilige Geländeneiveau auf den Geländeverlauf vor Beginn der Bauarbeiten zurückzubauen.

**3.5 Wandhöhe**  
Die zugelassene Wandhöhe wird gemessen an der südöstlichen Ecke des jeweils innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Gebäudes von der Oberfläche des bestehenden natürlichen Geländes (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut - außen - (oberer Bezugspunkt).

**3.6 Terrassen, Anbauten, Balkone**

Ganz oder teilweise über die Baugrenzen hinaus sind an den Fassaden der Gebäude Terrassen und eingeschossige Anbauten in leichter Holz- oder Metallkonstruktion, auch jeweils in verglaster Ausführung, mit einer max. Wandhöhe traufseitig von 2,40 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis Außenkante Dachhaut, mit einer max. Tiefe von 3,50 m, gemessen ab Außenkante der Fassade des Hauptgebäudes, und Pultdach mit einer Dachneigung vom 10° bis 15° zugelassen.  
Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m ab Außenkante der Fassade des Hauptgebäudes über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zugelassen.

Über die festgesetzten Grundflächen hinaus ist für die einzelnen Bauräume ausnahmsweise jeweils eine zusätzliche Grundfläche von 15 m² für erdgeschossige Anbauten und ausnahmsweise eine zusätzliche Grundfläche von jeweils 15 m² für Terrassen und von Balkonen überdeckte Flächen außerhalb der Terrassenbereiche zulässig.

**3.7 Garagen, Carports und offene Stellplätze**

Oberirdische Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.  
Garagen und Carports sind mit einem zumindest extensiv begrünten Flachdach zu versehen. Auf den Baugrundstücken sind die Zufahrten und offenen Stellplätze mit versickerungsfähigem Belag auszuführen.

Für Garagen, Kfz-Stellplatz und Fahrradstellplätze sind die „Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätze“ (Stellplatzsatzung) sowie die „Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder“ (Fahrradstellplatzsatzung) der Stadt Weilheim i.OB in ihren jeweils gültigen Fassungen anzuwenden.

**3.8 Grünordnung**

Festgesetzte „private Grünflächen“ und „Retentionsflächen“ sind von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Die Herstellung und Gestaltung zusammenhängender Flächen des Baugrundstücks in den straßenzugewandten Bereichen (Vorgartenbereiche) in Form von Kies-, Geröll-, Splitt- oder Schotterflächen (sog. Schottergärten) sind nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige Zuwegungen und Kfz-Stellplätze.

Festgesetzte Ortsrandeingerüstungen sind durch Pflanzungen mit heimischen Hecken und / oder Büschen herzustellen. Thuja sind ausdrücklich nicht zugelassen.

Festgesetzte Retentionsflächen sind als Mulden auszubilden und dürfen nicht verdichtet werden.

Je angefangen 300 m² Grundstücksfläche des Baugrundstücks ist mindestens 1 heimischer Laubbaum bzw. ein Obstgehölz zu pflanzen und zu erhalten.

Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20m und ohne durchgehenden Sockel zugelassen. Zwischen der Unterkante der Einfriedigung und der Geländeoberfläche ist ein Durchlass von 0,10m freizuhalten. Mauern und Gabionen sind als Einfriedigung unzulässig.

**4. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

**5. Hinweise durch Text**

**Wasserrechtliche Situation und Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Plangebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich, in dem in besonderer Weise auf den Wasserhaushalt Rücksicht genommen werden muss. Auf der anderen Seite können Vorhaben durch Wasser beeinflusst werden. Dies muss bei der Ausführung von Bauvorhaben gem. § 5 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) entsprechend eigenverantwortlich von Bauherrenseite berücksichtigt werden. Hiernach sind insbesondere nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden.

Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG zum Schutz vor Hochwasser wird deshalb hingewiesen. Gefährdungen können insbesondere durch korrespondierendes Grundwasser entstehen. Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.  
Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFriV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Rigolen etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFriV).

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFriV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

**Artenschutzrechtliche Bestimmungen**

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

**Alllasten**

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 (Mittlungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.  
Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

**Grünordnung und Klima**

Auf die Einhaltung der Vorschriften des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch) insbesondere zum Pflanzenabstand wird hingewiesen.

Neben den Festsetzungen zur Grünordnung werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens beispielhaft empfohlen:

**Passive Energiesparsysteme**

- kompakte Bauweise
- erhöhter Wärmeschutz
- passive Nutzung der Solarenergie
- Fenster- und Raumanordnung vorwiegend südorientiert
- sommerlichen Wärmeschutz beachten

**Aktive Energiesparsysteme**

- Verwendung von Wärmepumpen
- Verwendung von regenerativen Energien
- Solarthermie und Photovoltaik auf Dachflächen
- Lüftungskonzept

**Baugestaltung**

- extensive Dachbegrünung der Nebengebäude

**§ 2 Verhältnis zu anderen städtebaulichen Satzungen**

Dieser Bebauungsplan ersetzt die Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Tankenrain Süd-West“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.2004, welche mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft tritt.

**§ 3 Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbauplan Weilheim, 11.11.2019  
geändert 13.02.2020  
geändert 17.05.2021

Andrea Roppelt-Sommer  
Stadtbaumeisterin



**Bebauungsplan „Urberlweg-West“**

**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 und des 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 dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i.OB (Stadtbauplan) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB am 11.04.2019 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 11.06.2021 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.06.2021 mit 16.07.2021 im Rathaus der Stadt Weilheim i.OB öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.09.2021, Nr. Ö 85 / 2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB Nr. 25 vom 10.12.2021, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan wird samt Begründung, und allen ergänzenden Unterlagen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den 23. Nov. 2021

Markus Loth  
Bürgermeister

Weilheim, den 23. Nov. 2021

Markus Loth  
Bürgermeister

Weilheim, den 10. Dez. 2021

Markus Loth  
Bürgermeister