

**Bebauungsplan „Im Paradeis“
Gemarkung Weilheim i.OB
16. vereinfachte Änderung**

B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Paradeis“ setzt in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 1963 für das ca. 2.200 m² große Grundstück Fl.Nr. 2894/2, Gemarkung Weilheim, eine durch vordere und seitliche Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche fest, die mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten die Kubatur der bestehenden ehemaligen Hofstelle umschreibt.

Die Eigentümer des Grundstücks haben sich nun an die Stadt Weilheim i.OB gewandt mit der Bitte, das bestehende Baurecht maßvoll zu erweitern und eine weite Baufläche für ein Gebäude im Geschosswohnungsbau auf dem Baugrundstück zuzulassen.

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB befasste sich in seiner öffentlichen Sitzung am 18.07.2023 mit dem Sachverhalt und beschloss, den Bebauungsplan „Im Paradeis“ für das Grundstück Fl.Nr. 2894/2, Gemarkung Weilheim, zu ändern.

Zur Umsetzung einer geordneten Nachverdichtung auf dem Grundstück wird die bisherige überbaubare Grundstücksfläche nach Süden und Westen erweitert und eine weitere überbaubare Grundstücksfläche im nördlichen Bereich des Grundstückes parallel zu Merckstraße festgesetzt.

Mit der nun ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche und einer 3-geschossigen Bebauung mit Dachgeschoss als Vollgeschoss kann eine städtebaulich verträgliche verdichtete Bebauung auf dem Grundstück entstehen, die in ihrer Höhenentwicklung das gestalterische Bindeglied zwischen der nördlich der Merckstraße gelegenen 4-geschossigen Bebauung und der südlich und östlich angrenzenden 2-geschossigen Bebauung darstellt. Die Festlegung einer Mindesthöhe für die Oberkante des Rohfußbodens trägt der Gefahr einer möglichen Überflutung im Hochwasserfall Rechnung. Die zugelassene Wandhöhe entspricht den im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Maß für vergleichbare Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Auf Grund der Nähe zur Ammer sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oberirdisch zu erstellen. Eine geländemäßige Einbindung der ammerseitigen Garagenflächen in und an die Topographie des Ammerdamms ist möglich und wird ausdrücklich aus städtebaulichen Gründen favorisiert.

Mit den weiteren Festsetzungen zur Grünordnung und Gartengestaltung wird eine naturnahe Anbindung an die Grünanlagen des Ammerdamms gefördert.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Grundstückes erfolgt von Norden über die Merckstraße als öffentliche Verkehrsfläche.

Das Verfahren zur Bebauungsplanänderung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung und ist städtebaulich vertretbar. Ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung

einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht begründet. Durch die Bebauung erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (keine FFH-Gebiet oder Bereiche der Vogelschutzrichtlinie). Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Stadt Weilheim i.OB, 14.05.2024

Markus Loth
1. Bürgermeister