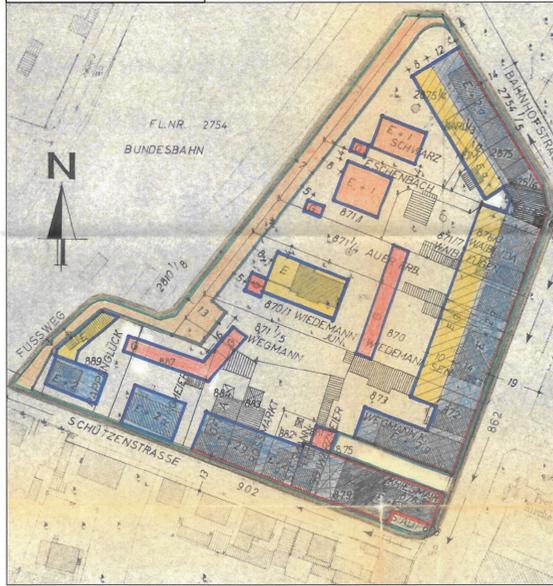


Lageplan bisherige Fassung, M: ohne



**Bebauungsplan „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“
Gemarkung Weilheim**
13. vereinfachte Änderung

Die Stadt Weilheim i.O.B. 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 „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“ wird für die Grundstück bzw. Teilflächen der Grundstücke (-TF) Fl.Nr. 870, 870/1, 871/3, 871/4, 871/6, 871/7, 871/8, 871/9, 871/11, 2754/10-TF, 2754/47-TF, 2754/53-TF, 2754/10-TF und 2754/54-TF, Gemarkung Weilheim, entsprechend belegendem Plan und den u.a. Festsetzungen und Hinweisen geändert bzw. ergänzt:

1. Festsetzungen durch Planzeichen:

- Geltungsbereich
- Baulinie
- Baugrenze
- 3 Vollgeschosse zwingend
- 2 bzw. 3 Vollgeschosse
- Fläche für Garage / Carport (Ga)
- max. Grundfläche, z.B. GR 130
- Satteldach (SD) / Walmdach (WD)
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung; hier: Zahl der Vollgeschosse und Dachform
- Zufahrt
- private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten Fl.Nr. 871/7, Gemarkung Weilheim
- öffentlicher Fuß- und Radweg
- Bereich für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Bundesimmissionschutzgesetz)
- Grundrissorientierung (vgl. 3.5)
- Maßangaben in m, z.B. 12 m
- Bäume (Bestand, zu erhalten)
- Rampen als behindertengerechter Zugang; Zugangsbereich überdacht
- Hinweise durch Planzeichen
- Grundstücksbezeichnung Flurnummer, z.B. Fl.Nr. 870
- (Neben-) Gebäude, abzubrechen

2. Festsetzungen durch Text:

3.1 Die westliche Baugrenze der zur „Münchener Straße“ hin ausgerichteten Bebauung darf bei den Grundstücken Fl.Nr. 870, 871/3 und 871/4, Gemarkung Weilheim, durch Balkone um bis zu 2,00 m auf einer Länge von insgesamt 7,00 m überschritten werden.

Die östliche Baulinie der zur „Münchener Straße“ hin ausgerichteten Bebauung darf bei den Grundstücken Fl.Nr. 870, 871/3, 871/4 und 871/7, Gemarkung Weilheim, darf durch Vorbauten in der Ausdehnung und Siltierung bestehender Vorbauten überschritten werden. Diese Baulinie darf weiter durch einzelne Vorbauten in filigraner Ausführung (z.B. Stahl-/ Glaskonstruktion) um bis zu 1,20 m im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss als Gliederungselemente der Fassade und als Lärmschutzmaßnahme überschritten werden, soweit hierdurch keine neue, durchgängig geschlossene Fassade entsteht.

Es gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO zu den Abstandsflächen, soweit nicht durch Festsetzung einer Baulinie eine abweichende Regelung als abweichende Bauweise getroffen wird.

Soweit nicht ausdrücklich eine Dachform vorgeschrieben ist, sind Sattel-, Waln-, Pult- oder Flachdach zugelassen.

Bei Dachform Flachdach ist über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ein Penthouse-Geschoss mit folgenden Maßgaben zugelassen:

- Die Grundfläche des Penthouse-Geschosses darf max. 50% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses erhalten.
- Die Außenwände des Penthouse-Geschosses sind um mindestens 1,00 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

3.2 Zugelassene Pultdächer sind ganz oder teilweise extensiv zu begrünen oder flächenbündig mit Anlagen zur Gewinnung solarer Energien zu belegen. Zugelassene Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen. Auf zugelassenen Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung solarer Energien in aufgeständerter Anordnung

zugelassen, sofern sie um das Maß ihrer Aufständerung von der Außenkante der Attika eingerückt hergestellt werden.

3.3 An der straßenzugewandten Gebäudesseite sind Dachgauben als Schleppgauben mit einer Ansichtsbreite von max. 2,50 m zugelassen. Insgesamt darf die Ansichtsbreite von Dachgauben in Summe max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudefassade betragen.

3.4 Tiefgaragen / Stellplätze
Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrtsbauwerke, Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind unter Beachtung der Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.O.B. zur Gestaltung, Ausstattung und Nutzung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, soweit nicht ausdrücklich eine bebaubare Fläche für diesen Zweck auf dem Baugrundstück festgesetzt ist.

Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze richtet sich nach den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.O.B. in der jeweils gültigen Fassung.
Offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Garagen sind in Sattel- und Flachdachbauweise, überdachte Stellplätze in Flachdachbauweise zugelassen. Flachdächer sind mit zumindest extensiver Begrünung auf den Dachflächen herzustellen. Um eine gute Durchgrünung der Grundstücksbereiche zu erreichen, welche durch eine Tiefgarage unterbaut werden, ist über der Tiefgarage eine durchwurzelbare Bodenschicht mit mindestens 0,80 m Mächtigkeit über der Oberkante der Decke der Tiefgarage aufzubringen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht kann auf 0,40 m reduziert werden, wenn der Retentionsraumverlust für Niederschlagswasser durch ein geeignetes Grundstücksentwässerungssystem (z.B. ein System aus Riegeln und Rückhalteelementen) kompensiert wird. Dies ist in der Eingabeplanung darzustellen. Die Überdeckung der Tiefgarage mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist an das Niveau des umgebenden Geländes anzupassen.

3.5 Lärmschutz
Für festgesetzte grundrissorientierende Maßnahmen zum Lärmschutz (GO) gilt Folgendes:

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen in der ersten Bauzeile entlang der „Münchener Straße“ sowie der westlich gelegenen Bahntrasse sind schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“) sind dies z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume) so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der jeweils abgewandten Gebäudesseite besitzen. Ausnahmsweise werden abweichende Bauausführungen (z.B. Abschirmung von Lüftungsfenstern mittels eines (zulässigen) Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils, Laubengangs u.ä.) zugelassen, wenn die Geeignetheit der abweichenden Bauausführung im dann erforderlichen Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen i.S.v. § 29 b BImSchG nachgewiesen wird. Die ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (mind. Entsprechend DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) ist bei den mit „GO“ gekennzeichneten Bauräumen nachzuweisen. Bestehende Nutzungen in Bestandsgebäuden sind hiervon ausgenommen.

Erschütterungsschutz
Bei Neu- und Erweiterungsbaumaßnahmen bis zu einem Abstand von 50 m zu einer Bahnlinie (Schienen) ist durch Untersuchungen eines Sachverständigen i.S.d. § 29 b BImSchG zu prüfen, ob welche Maßnahmen zum Erschütterungsschutz erforderlich sind. Die erforderlichen Maßnahmen sind bei der Gebäudeerrichtung umzusetzen.

3.6 Freiflächengestaltung
Nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Erschließungsflächen und bauliche Anlagen nach § 4 genutzt werden. Auf Grundstück Fl.Nr. 870/1 ist je 250 m² Grundstücksfläche, auf den übrigen Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes je 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Laubbaum bzw. 1 heimisches Obstgehölz zu pflanzen und zu erhalten.

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

3.7 Hochwasserschutz / Starkregen / Niederschlagswasserbeseitigung
Bei Neubauten im Plangebiet sind zum Schutz gegen unkontrolliert abfließendes Wasser (Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen) am Baugrundstück ausreichende Abflussmulden aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Züene sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

Auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück nach Möglichkeit mit Sickerpackungen zu speichern und gedrosselt zur Versickerung zu bringen (sog. „Schwammstadtprinzip“). Auf die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Sollte eine Versickerung nicht oder nicht vollständig möglich sein, kann nach ausdrücklicher Genehmigung durch die Wasserrechtsbehörden und die Stadtwerke Weilheim i.O.B. Kommununternehmen eine Einleitung in den örtlichen Abwasserkanal zugelassen werden. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig zu stellen. Ein diesbezügliches Regenwassermanagement ist bei der Stadt Weilheim i.O.B. vorzulegen.

Der Einbau eines abgedeckten Regenwassersammelbehälters zur Grauwassernutzung bzw. Gartenbewässerung (z.B. Zisterne) mit mindestens 2.000 Litern Fassungsvermögen im Grundstück wird vorgeschrieben.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebesanlagen oder Rückstauplappen.

Mit der Eingabeplanung sind die entsprechenden Nachweise dafür vorzulegen.

3.8 Einfriedigungen
Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m, über dem gewachsenen Gelände zugelassen. Mauern, Gabionen und geschlossene Wandteile einschließlich Stabgitterzäune mit Sichtschutzelementen sind nicht zugelassen. Eine Hinterpflanzung der Einfriedigungen mit heimischen Rankpflanzen oder Heckengehölzen (nicht: Thuja) ist nach Maßgabe der Bestimmungen des AGBGB zugelassen.

4. Hinweise durch Text:

Alliastest
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alliiastest, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mittlungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Kampfmittel
Aushubarbeiten im Geltungsbereich sind durch einen Mitarbeiter des Kampfmittelräumdienstes zu begleiten. Sofern auf den Baugrundstücken im Zuge der Baumaßnahmen Alliiastest und/oder Bodenreinigungen aufgefunden bzw. festgestellt werden, sind diese in Absprache mit dem zuständigen Landratsamt sach- und fachgerecht zu entsorgen.

Baumbestand
Vorhandener Baumbestand sollte erhalten bleiben. Fällung von Bestandsbäumen sollte auf das zur Umsetzung der zugelassenen Bebauungen notwendige Mindestmaß zu beschränkt werden. Auf die Einhaltung der DIN 18920 – Baumschutz auf Baustellen – wird für alle Baumaßnahmen in der Nähe bestehender und insbesondere zu erhaltender Bäume - auch auf benachbarten Grundstücken - hingewiesen.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für die Pflanzung und für die Erhaltung von Bäumen 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).

6.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1967 hinsichtlich GRZ und GFZ werden für den Geltungsbereich dieser Änderung aufgehoben.

Weiter werden die Festsetzungen 6. (Dachüberstände), 7. (Bauweise Garagen) und 8. (Einfriedigungen) des Bebauungsplanes „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1967 aufgehoben.

Die bisherigen Plananteile des Bebauungsplanes „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1967, der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.09.1994, der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.1997, der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2016 sowie der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2016 werden für den Geltungsbereich der 13. vereinfachten Änderung durch den beiliegenden Planentwurf ersetzt.

§ 2

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

§ 3 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.O.B., den 19.09.2023
geändert 05.12.2023
red. geändert 07.05.2024

Stadt Weilheim i.O.B.
Stadtbauamt

**Bebauungsplan „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“
13. vereinfachte Änderung
Gemarkung Weilheim
Verfahrensvermerke**

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bauausschuss der Stadt Weilheim i.O.B. am 18.01.2022 und 16.05.2023 beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Weilheim i.O.B. hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.05.2024, Nr. O 65 / 2024, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan wird samt Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

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 dieses Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i.O.B. (Stadtbauamt) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 05. Juni 2024

Weilheim i.O.B., den 05. Juni 2024
Stadt Weilheim i.O.B.
(Unterschrift) Stadtbauamt
Admiral-Hippoc-Straße 20
82362 Weilheim i.O.B.

Weilheim i.O.B., den 23. Mai 2024

Angelika Flock
2. Bürgermeisterin

Weilheim i.O.B., den 23. Mai 2024

Angelika Flock
2. Bürgermeisterin

Weilheim i.O.B., den 23. Mai 2024

Angelika Flock
2. Bürgermeisterin