

Außenbereichssatzung für das Gebiet „Am Hahnenbühl“

Gemarkung Weilheim i.OB

Die Stadt Weilheim i.OB erläßt aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) folgende

Außenbereichssatzung

§ 1

1. Geltungsbereich

Von der Satzung erfasst sind die Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen (-TF) FLNr. 4488-TF (Straßenfläche), 4493-TF, 4494/1-TF, 4494/4-TF, 4495/1-TF, 4495/2-TF, 4495/3-TF, 4495/4, 4495/5, 4549/1-TF, Gemarkung Weilheim, Die Satzung erhält die Bezeichnung „Am Hahnenbühl“. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Dieser Lageplan ist mit den nachfolgend beschriebenen Festsetzungen durch Planzeichen Bestandteil der Satzung.

2. Festsetzung durch Planzeichen:

	Grenze des Geltungsbereiches
	Baugrenze
II	Zahl der Vollgeschosse; hier: max 2 Vollgeschosse
	Maßangabe in Meter (m); z.B. 4,0 m

3. Hinweise durch Planzeichen:

4494/4	Bezeichnung amtliche Flurnummer (FLNr.), z.B. 4494/4
--------	--

4.

Der beigefügte Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

1. Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 35 Abs. 2 BauGB.

2. Der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder,
- die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder,
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3
Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Satzung wird als Art der baulichen Nutzung ein „Dörfliches Wohngebiet“ (MDw) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 Nm. 1 und 2 BauNVO sind zugelassen. Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Eine Bebauung mit Wohngebäuden ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen.
- (2) Je Baugrundstück wird für Wohngebäude eine zulässige Grundfläche (GR) von mindestens 50 m² und maximal 130 m² festgelegt. Ausnahmen für genehmigungspflichtige Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Hauptgebäuden mit baurechtlich genehmigter Wohnnutzung können zugelassen werden, wenn die durch die Maßnahme die bestehende Grundfläche des Gebäudes nicht erweitert wird.
- (3) 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.
- (4) Es sind max. 2 Wohngebäude je Baugrundstück zugelassen.
- (5) Landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Garagen und Nebengebäude sind unter Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Zahl der Vollgeschosse

Es sind Wohngebäude max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse können Ausnahmen für genehmigungspflichtige Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Hauptgebäuden mit baurechtlich genehmigter Wohnnutzung zugelassen werden, wenn durch die Maßnahme die bestehende Gesamtkubatur des Gebäudes nicht vergrößert wird.

4. Wandhöhe

- (1) Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf max. 5,20 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (außen), betragen. Ausnahmen für genehmigungspflichtige Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Hauptgebäuden mit baurechtlich genehmigter Wohnnutzung können zugelassen werden, wenn die durch die Maßnahme die bestehende Wandhöhe des Gebäudes nicht erhöht wird.
- (2) OK FFB EG ist zum Schutz vor Überflutung bis max. 50 cm über dem natürlichen Geländeneiveau im Eingangsbereich anzuordnen.
- (3) Die Dachform wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - max. 35° festgesetzt.

3. Zahl der Vollgeschosse

Es sind Wohngebäude max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse können Ausnahmen für genehmigungspflichtige Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Hauptgebäuden mit baurechtlich genehmigter Wohnnutzung zugelassen werden, wenn durch die Maßnahme die bestehende Gesamtkubatur des Gebäudes nicht vergrößert wird.

4. Wandhöhe

- (1) Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf max. 5,20 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (außen), betragen. Ausnahmen für genehmigungspflichtige Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Hauptgebäuden mit baurechtlich genehmigter Wohnnutzung können zugelassen werden, wenn die durch die Maßnahme die bestehende Wandhöhe des Gebäudes nicht erhöht wird.
- (2) OK FFB EG ist zum Schutz vor Überflutung bis max. 50 cm über dem natürlichen Geländeneiveau im Eingangsbereich anzuordnen.
- (3) Die Dachform wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - max. 35° festgesetzt.

4. Wandhöhe

- (1) Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf max. 5,20 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (außen), betragen. Ausnahmen für genehmigungspflichtige Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Hauptgebäuden mit baurechtlich genehmigter Wohnnutzung können zugelassen werden, wenn die durch die Maßnahme die bestehende Wandhöhe des Gebäudes nicht erhöht wird.
- (2) OK FFB EG ist zum Schutz vor Überflutung bis max. 50 cm über dem natürlichen Geländeneiveau im Eingangsbereich anzuordnen.
- (3) Die Dachform wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - max. 35° festgesetzt.

4. Wandhöhe

- (1) Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf max. 5,20 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (außen), betragen. Ausnahmen für genehmigungspflichtige Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Hauptgebäuden mit baurechtlich genehmigter Wohnnutzung können zugelassen werden, wenn die durch die Maßnahme die bestehende Wandhöhe des Gebäudes nicht erhöht wird.
- (2) OK FFB EG ist zum Schutz vor Überflutung bis max. 50 cm über dem natürlichen Geländeneiveau im Eingangsbereich anzuordnen.
- (3) Die Dachform wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - max. 35° festgesetzt.

5. Terrassen, Anbauten, Balkone

- (1) Ganz oder teilweise über die Baugrenzen hinaus sind an den Fassaden der Wohngebäude befestigte Terrassen (offen oder überdacht) und eingeschossige Anbauten in leichter Holz- oder Metallkonstruktion, auch jeweils in verglaster Ausführung, zugelassen.
- (2) Eine max. Wandhöhe traufseitig von 2,40 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis Außenkante Dachhaut, eine max. Tiefe von 3,50 m, gemessen ab Außenkante der Fassade des Hauptgebäudes, und Pultdach mit einer Dachneigung vom 10° bis 15° ist für eingeschossige Überdachungen und Anbauten einzuhalten.
- (3) Die festgesetzte max. zugelassene Grundfläche darf für diese Bauteile in Summe um bis zu 15 m² überschritten werden.
- (4) Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m ab Außenkante der Fassade des Hauptgebäudes über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zugelassen.

6. Zahl der Wohneinheiten

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Ausnahmen für genehmigungspflichtige Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Hauptgebäuden mit baurechtlich genehmigter Wohnnutzung können zugelassen werden, wenn die durch die Maßnahme die Zahl der bestehenden Wohneinheiten je Wohngebäude nicht erhöht wird.

7. Abstandsflächen

Für Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

8. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude

- (1) Der Bau von Garagen und Stellplätzen ist im erforderlichen Umfang zugelassen und richtet sich nach den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind die Zufahrten und Stellplatzflächen wasserdurchlässig auszuführen.

9. Grünordnung

Je angefangene 300 m² Fläche des Baugrundstücks ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Laubbäume oder Obstgehölze werden angerechnet.

§ 4
Bestandsschutz

Bestehende zulässigerweise errichtete Gebäude genießen Bestandsschutz.

§ 5
Hinweise

Alllasten und schädliche Bodenveränderungen

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

Landwirtschaftliche Nutzung:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich nördlich, östlich und südlich angrenzend an den Geltungsbereich dieser Satzung Grundstücke befinden, die landwirtschaftlich genutzt werde. Diese landwirtschaftliche Nutzung darf nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sind ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen in jedem Fall zu dulden.

Geschützte Flächen

Auf die südlich der FLNr. 4488 und 4506, Gemarkung Weilheim, angrenzenden Biotop- und Fauna-Flora-Habitat - (FFH -) Flächen wird hingewiesen. Diese Flächen dürfen durch Baumaßnahmen oder Nutzungen im Geltungsbereich der Satzung nicht beeinträchtigt werden.

§ 5

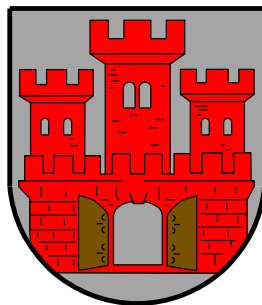
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB in Kraft

Stadt Weilheim i.OB, 23.10.2025

Markus Loth
1. Bürgermeister

Außenbereichssatzung für das Gebiet „Am Hahnenbühl“

Gemarkung Weilheim i.OB



Weilheim i.OB

