

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

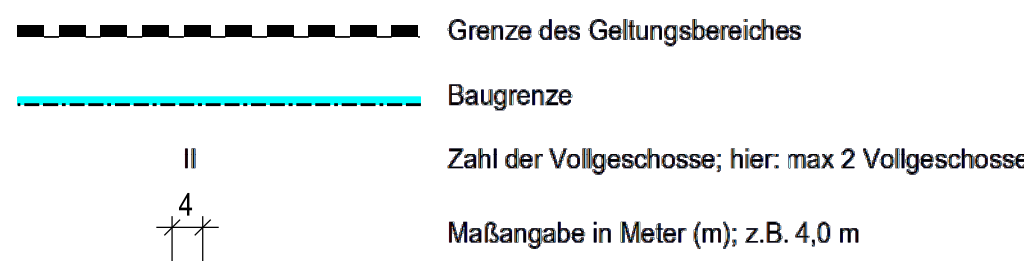
Außenbereichssatzung

§ 1

1. Geltungsbereich

Von der Satzung erfasst sind die Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen (TF) Fl.Nm. 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:



3. Hinweise durch Planzeichen:

4494/4
Bezeichnung amtliche Flurnummer (Fl.Nr.), 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 Spaltenröhrenbildung befürchten lassen.

§ 3

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Satzung wird als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfliches Wohngebiet“ (MDw) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.
Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 Nrn. 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. Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude 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 Gesamthöhe 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 Geländeniveau im Eingangs Bereich anzusetzen.
- (3) Die Dachform wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - max. 35° festgesetzt.

5. Terrassen, Anbauten, Balkone

- (1) Gänge 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 verglaste 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 Putzdicke mit einer Dachneigung von 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

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete, unversiegelte Grünflächen auszuführen und zu unterhalten. Diese Flächen sind mit standortgerechten, klimangepassten Gehölzen, Stauden und Rasensaatgut zu bepflanzen. Großflächige Gestaltung mit Kunststrassen, Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien und Wiesen, ist unzulässig.
Je angelayene 300 m² Fläche des Baugrundstücks ist mindestens ein heimischer Laubb Baum oder ein Obstgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Laubbäume oder Obstgehölze werden angerechnet.
Neupflanzungen sind innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung des jeweiligen Bauwerks ordnungsgemäß durchzuführen. Alle Baumpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abwurf spätestens in der folgenden Pflanzperiode (Anfang März bis Ende April bzw. Ende September bis Anfang Dezember) nachzupflanzen.
Bei allen Pflanzungen sind die einzuhaltenden Grenzabstände nach den Vorschriften des ACOBG (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) zu beachten.

§ 4

Bestandsschutz

Bestehende zulässigweise errichtete Gebäude genießen Bestandsschutz.

§ 5

Hinweise

Grundwasser

Das Planungsbereich ist teilweise durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Bauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umlenkung, Absenkung) wird.
Ein Eingriff in das Grundwasser stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar. Benutzungen sind in erdennwasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.
Die Errichtung des Baugrundes einseitig der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
Muss während der Bauausführung Grund-/Schichtenwasser abgesenkt, abgeleitet oder umgeleitet werden, so ist rechtzeitig vorher beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 WHG i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayWG (Bayerisches Wassergesetz) einzuholen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist abwassertechnisch über einen Schmutzwasserkanal an das städtische Kanalsystem angebunden. Schmutzwasserkanäle sind grundsätzlich nicht geeignet, anfallendes Niederschlagswasser aufzunehmen.
Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf daher nicht der öffentlichen Kanalsation zugeleitet werden, sondern ist vor Ort vorzugsweise über eine bewachsene Oberbodenmulde zu versickern. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwasserbeseitigung (Bspw. Zisternen). Eine Ableitung auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zugelassen.
Die Aufnahmeleistung des Untergrundes sollte mittels Sickerlast auf dem jeweiligen Baugrundstück nachgewiesen werden.
Auf die notwendige Vorbehandlung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.
Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Riegeln, sind ohne geeignete Vorrückung nicht zulässig. Sicherungsschleusen sind unzulässig. / vorzuzugestrichen ist technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuziehen.
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierfür kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENÖG (Technische Regeln zum schädlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitungen in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubniserfüllenden Benutzung im Sinne der NW-nrV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENÖG (Technische Regeln für das zum schädlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofort bei Ent- 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.

Denkmalschutz

Derzeit sind im Bereich dieser Satzung keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Eventuell im Zuge von Aufgrabungsarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau. Die Vorschriften der Art. 8 und 9 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) ist zu beachten.

Landwirtschaftliche Nutzung

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

Geschützte Flächen

Auf die südlich der Fl.Nm. 4488, 4493/1 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.

Baumschutz

Für bestehende Bäume ist die DIN 18520 (einzusehen im Stadtbaumamt der Stadt Weilheim i.OB) zum Baumschutz auf Baustellen ist zu beachten und einzuhalten. Insbesondere sind vor Beginn der Erd-, Abriss- und/oder Bauarbeiten zum Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zusätzlich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune zu installieren und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Während der Bauphase müssen Krone so aufgestellt werden, dass Äste nicht geschädigt werden. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18520 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen tangieren, sind vertikale Verankerungen (Befestigung Verbau, Torwed-Spritzwand, o.ä.) vorzunehmen. Die Wurzelbereiche von Bestandsbäumen dürfen nicht überflutet werden. Die Verkehrssicherheit von Bäumen ist durch den Eigentümer des jeweiligen Baugrundstücks sicherzustellen.

Artenschutz
Die Beschäftigung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 29 und 44 BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Deshalb ist vor Abbruch von Bestandsgebäuden und vor der Fällung von Bäumen zu überprüfen, ob geschützte Tierarten, z.B. Vögel wie etwa Schwalben, Mauersegler, Hausperlinge u.ä., Fledermäuse und andere Arten, von der Maßnahme betroffen sind. Ist dies der Fall, ist die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen und geeignete Maßnahmen (z.B. Ersatznistplätze, Verzicht auf Durchführung von Maßnahmen während der Brutzeit usw.) zu vereinbaren.
Die Beseitigung von Bäumen, Stauden und Hecken darf im Hinblick auf die vorgenannten artenschutzrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (01. März bis 30. September) erfolgen.

§ 5

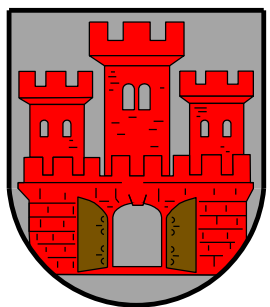
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB in Kraft

Stadt Weilheim i.OB, 23.10.2025
geändert 03.02.2026

Markus Loh
1. Bürgermeister

Außenbereichssatzung für das Gebiet „Am Hahnenbühl“

Gemarkung Weilheim i.OB



Weilheim i.OB

Stadtbaumamt Weilheim, 23.10.2025
geändert 03.02.2026

