

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 (Bauutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) folgende

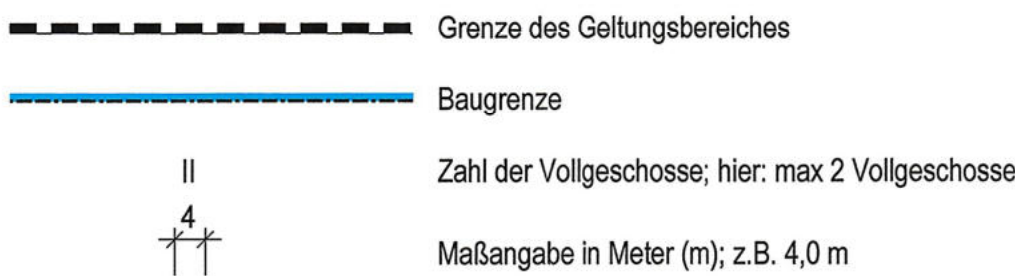
Außenbereichssatzung

§ 1

1. Geltungsbereich

Von der Satzung erfasst sind die Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen (-TF) Fl.Nrn. 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 Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

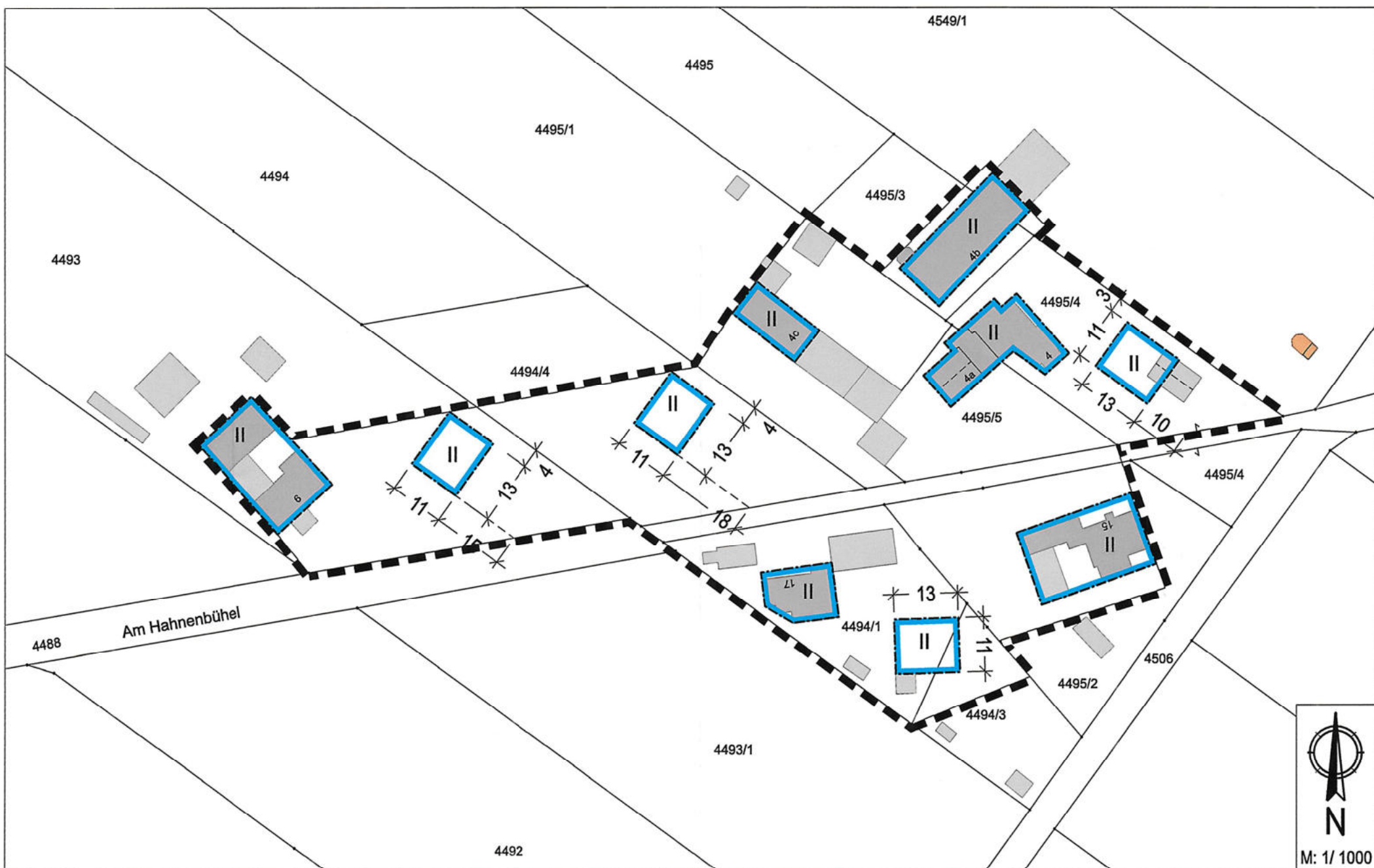
Festsetzungen durch Text

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) 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 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 Geländeniveau 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

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete, unversiegelte Grünflächen auszuführen und zu unterhalten. Diese Flächen sind mit standortgerechten, klimaangepassten Gehölzen, Stauden und Rasensaatgut zu bepflanzen. Großflächige Gestaltung mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien und Vliesen, ist unzulässig. 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. Neupflanzungen sind innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung des jeweiligen Bauwerks ordnungsgemäß durchzuführen. Alle Baumpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall 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 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) zu beachten.

§ 4

Bestandsschutz

Bestehende zulässigerweise errichtete Gebäude genießen Bestandsschutz.

§ 5

Hinweise

Grundwasser
Das Planungsgebiet 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 einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln. Die Erkundung des Baugrundes einschl. 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 § 8 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 Kanalnetz angebunden. Schmutzwasserkanäle sind grundsätzlich nicht geeignet, anfallendes Niederschlagswasser aufzunehmen. Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf daher nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, sondern ist vor Ort vorzugsweise über eine bewachsene Oberbodenmulde zu versickern. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen). Eine Ableitung auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zugelassen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest auf dem jeweiligen Baugrundstück nachgewiesen werden. Auf die notwendige Vorbehandlung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorabgrundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf 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 BayWgmt TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Alllasten und schädliche Bodenveränderungen
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.

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 Denkmalschutz-gesetz) 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 werde. Diese landwirtschaftliche Nutzung darf nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sind ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen in jedem Fall zu dulden.

Geschützte Flächen
Auf die südlich der Fl.Nrn. 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 18920 (einzusehen im Stadtbauamt 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 zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune zu installieren und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Während der Bauphase müssen Kräne so aufgestellt werden, dass Altbäume nicht geschädigt werden. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau, Torkred-Spritzwand, o.ä.) vorzunehmen. Die Wurzelbereiche von Bestandsbäume dürfen nicht überfüllt werden. Die Verkehrssicherheit von Bäumen ist durch den Eigentümer des jeweiligen Baugrundstücks sicherzustellen.

Artenschutz
Die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 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, Haussperlinge u.a., 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, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die vorgenannten artenschutzrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (01. März bis 30. September) erfolgen.

Versorgungsleitungen
Im Satzungsgebiet, insbesondere auf dem Grundstück Fl.Nr. 4488, Gemarkung Weilheim, (öffentliche Verkehrsfläche „Am Hahnenbühl“) befinden sich Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen (z.B. Bayernwerk Netz GmbH und Deutsche Telekom Technik GmbH). Diese Leitungen stehen im Eigentum des Anlagenbetreibers. Das Eigentum an diesen Anlagen, ihre ungestörte Nutzung und die Vermögensinteresse der Anlagenbetreiber darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Über den genauen Verlauf der Leitungen erteilen Die Anlagebetreiber auf Anfrage Auskunft.

§ 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
red. geändert 09.07.2026

T. Wahlefeld
Tillmann Wahlefeld
1. Bürgermeister

Außenbereichssatzung „Am Hahnenbühl“
Gemarkung Weilheim

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB am 15.05.2025 beschlossen.

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

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

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 09.07.2026, Nr. Ö 50 / 2026 die Außenbereichssatzung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit die Außenbereichs-satzung Rechtskraft erlangt. Die Außenbereichssatzung 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 der Satzung und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Außenbereichssatzung schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i.OB (Stadtbauamt) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, soll ist dabei darzulegen.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt und Aushang am 20. Aug. 2026
Weilheim i.OB, 20. Aug. 2026
Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i.OB