

**Außenbereichssatzung für das Gebiet
„Marnbacher Straße“**

Gemarkung Deutenhausen

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.Nr. 50-TI (Verkehrsfläche), 37, 49/2, 51/2, 513/1 und 514, Gemarkung Deutenhausen. Die Satzung erhält die Bezeichnung Außenbereichssatzung „Marnbacher Straße“.

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
	Garagen
	Einrichtung
	Satteldach
	Zahl der Vollgeschosse; hier: max 2 Vollgeschosse
	Grundrissorientierung
	Zufahrt (Ein- und Ausfahrt)
	Maßangabe in Meter (m); z.B. 4,0 m

3. Hinweise durch Planzeichen:

	Bezeichnung amtliche Flurnummer (FL.Nr.), z.B. 37
	geplante Grundstücksgrenzen
	private Zufahrt

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 Siedlung 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

- 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 150 m² festgelegt. Ausnahmen für genehmigungspflichtige Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Hauptgebäuden mit baurechtlich genehmigter Wohnnutzung können zugelassen werden, wenn 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) Landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Garagen und Nebengebäude sind unter Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Zahl der Vollgeschosse

Es sind Wohngebäude mit 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. 6,30 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 sollte zum Schutz vor Überflutung bis max. 50 cm über dem natürlichen Geländeniveau im Eingangsbereich angeordnet werden.

(3) Als Dachform wird 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 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 Pultdach mit einer Dachneigung vom 10° bis 15° sind für eingeschossige Überdachungen und Anbauten einzulassen.

Die festgesetzte max. zugelassene Grundfläche darf für diese Bauteile in Summe um bis zu 15 m² überschritten werden.

(3) Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m ab Außenkante der Fassade des Hauptgebäudes über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zugelassen und werden nicht auf die GR angerechnet.

6. Zahl der Wohneinheiten / Grundrissorientierung

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

Im Rahmen einer notwendigen Grundrissorientierung sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume, Kinder- und Schlafzimmer) diese Räume so zu planen, dass sie über ein zu lüftendes Fenster zur schallabgewandten Ost- oder Westseite verfügen. Falls eine Planung von Schlaf- oder Kinderzimmern wie Satz 1 nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten.

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. Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufelder zugelassen. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baufelder möglich.

(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.

Hinweise

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 (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Landwirtschaftliche Nutzung:

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

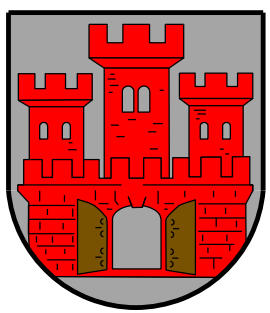
§ 5

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

Stadt Weilheim i.OB, 05.11.2025

**Außenbereichssatzung für das Gebiet
„Marnbacher Straße“**

Gemarkung Deutenhausen



Weilheim i.OB

Stadtbauamt Weilheim, 05.11.2025

