

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. Grundstücksstellflächen (TF) Fl.Nr. 50-TI (Verkehrsfläche), 37, 49/2, 51/2, 51/31 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
[GA]	Garagen
←→	Firstrichtung
SD	Satteldach
II	Zahl der Vollgeschosse; hier: max 2 Vollgeschosse
GO	Grundrisorientierung
→	Zufahrt (Ein- und Ausfahrt)
Maßangabe in Meter (m); z.B. 6,5 m	

3. Hinweise durch Planzeichen:

37	Bezeichnung amtliche Flurnummer (Fl.Nr.), z.B. 37
-----	geplante Grundstücksgrenzen
[P]	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 Siedlungsbedingung 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 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 Gebäuden ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen.

(2) Je Baugrundstück wird eine Mindest-GFZ von 0,12 und eine GFZ max. von 0,30 festgelegt. Dabei darf die maximale Grundfläche (GR) eines Gebäudes nicht mehr als 150 m² betragen. 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 und Nebengebäude sind unter Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Zahl der Vollgeschosse

(1) 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.

(2) Je Baugrundstück wird eine Mindest-GFZ von 0,12 und eine GFZ max. von 0,30 festgelegt. Dabei darf die maximale Grundfläche (GR) eines Gebäudes nicht mehr als 150 m² betragen. 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 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 Geländeneiveau 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 Putzdicke mit einer Dachneigung vom 10° bis 15° sind für eingeschossige Überdachungen und Anbauten einzuhalten. 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 / Grundrisorientierung

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

Im Rahmen einer notwendigen Grundrisorientierung 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 lufendes 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 schallgedämmten 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 Baulfelder zugelassen. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baulfelder 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 Laubbau oder ein Obstgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Laubbäume oder Obstgehölze werden angerechnet.

10. Einfriedungen

Zur Einfriedung von Grundstücken ist nur die Verwendung von Draht- oder Stahlgitterzäunen oder Holzzäunen mit einer Höhe von max. 1,20 m und mind. 0,10 m Bodenfreiheit zulässig. Zaunsockel sind nicht gestattet.

Mauern oder Gabionenwände und Sichtschutzwände jeglichen Materials sind nicht zugelassen.

Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. Die Herstellung und Gestaltung zusammenhängender Flächen des Baugrundstücks in den straßenzugewandten Bereichen (Vorgartenbereiche) in Form von Kies-, Geröll-, Splitt- oder Schotterflächen (z.B. Schottergärten) sind nicht zugelassen.

Hervon ausgenommen sind Flächen für notwendige Zuwegungen und Kfz-Stellplätze.

11. Schallschutz

Entlang der Marnbacher Straße sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen:

- schutzbedürftige Schlafräume (Kinder-, Schlaf-, Gästezimmer) so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster
- auf der Nordseite des Gebäudes besitzen

oder

- im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. Laubengang, Balkon, vorspringender Gebäudeteil, ggf. auch Prallscheibe) besitzen (teil)umbauter

- sonstige schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster
- auf der Ost- oder Westseite des Gebäudes besitzen

oder

- im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. Laubengang, Balkon, vorspringender Gebäudeteil, ggf. auch Prallscheibe) besitzen (teil)umbauter

Falls die vorgenannte Grundrisorientierung bzw. Abschirmung nicht möglich sein sollte, sind die Fenster der betreffenden schutzbedürftigen Räumlichkeiten festlegend (d.h. auch zu Putzwecken nicht offenbar) auszuführen und es sind schallgedämmte mechanische Lüftungen einzubauen.

§ 4
Bestandsschutz

Bestehende zulässigerweise errichtete Gebäude genießen Bestandsschutz.

Hinweise

Allasten und schädliche Bodenveränderungen

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

Grundwasser / Niederschlagswasserbewältigung

Die Erkundung des Baugrundstücks einschl. der Grundwasserverhältnisse 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 abgeleitet, 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 einzuholen.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, sondern ist vor Ort vorzugsweise über eine bewachsene Oberbodenmulde zur Versickerung zu bringen. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen).

Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Hierzu wird auf die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFFrV) und die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) hingewiesen.

Denkmalschutz

Nach den Bestimmungen des Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Aufgrabungen im Bereich von bekannten oder vermuteten Bodendenkmälern bzw. in der Nähe von bekannten oder vermuteten Bodendenkmälern erlaubnispflichtig. Die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG sind zu beachten.

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 ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen in jedem Fall zu dulden.

Hinweise:

Es wird auf ein nahe gelegenes Vorkommen von Bodenschätzen (Sande, Kiese) siehe Regionalplan Region 17, Nr. 431 K1, hingewiesen. Mögliche spätere Beeinträchtigungen bei Abbaumaßnahmen sind hinzunehmen.

Auf die Einhaltung der Grenzzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBB) wird bei den Gehölzpflanzungen hingewiesen.

Die Bewässerung von Bäumen, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. 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, 05.11.2025
Ergänzt: 09.04.2026
Ergänzt: 09.07.2026

Tilman Wahlefeld
1. Bürgermeister

Außenbereichssatzung „Marnbacher Straße“
Gemarkung Deutenhausen

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB am 23.10.2025 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. O 511/2026 die Außenbereichssatzung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit die Außenbereichssatzung Rechtskraft erlangt. Die Außenbereichssatzung 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 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 begründen soll, ist dabei darzulegen.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt und Aushang am _____

Weilheim i.OB, _____

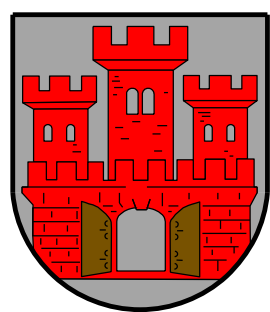
(Unterschrift)

Ergänzt: 09.07.2026

Stadtbauamt Weilheim, 05.11.2025
Ergänzt: 09.04.2026
Ergänzt: 09.07.2026

Außenbereichssatzung für das Gebiet „Marnbacher Straße“

Gemarkung Deutenhausen



Weilheim i.OB