

# Außenbereichssatzung für das Gebiet „Marnbacher Straße“

Gemarkung Deutenhausen

Die Stadt Weilheim i.O.B. 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

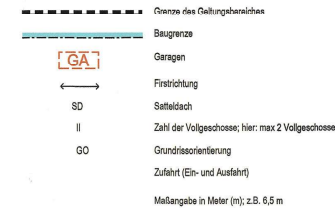
## Außenbereichssatzung

§ 1

### 1. Geltungsbereich

Von der Satzung erfasst sind die Grundstücke bzw. Grundstücksanteile (TF) Fl.Nr. 50/11 (Verkehrsfeld), 37, 49/2, 51/2, 51/31 und 51/4, Gemarkung Deutenhausen. Die Satzung enthält 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:



### 3. Hinweise durch Planzeichen:



4.

Der beigefügte Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

1. Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungrechtliche 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 oder Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder;
- die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder;
- die Entstehung oder Verfestigung einer Spaltersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Satzung wird als Art der baulichen Nutzung ein „Dörfliches Wohngebiet“ (NDw) gemäß § 56 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind zugelassen. Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) werden nicht zugelassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Eine Bebauung mit Gebäuden ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen.

(1) Der Baugrenzbereich wird eine Mindest-GrZ von 0,12 und eine GrZ max. von 0,20 festgelegt. Dabei darf die maximale Grundfläche (GR) eines Gebäudes nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> 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.

(2) 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.

(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 Gesamtanzahl der Vollgeschosse 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 zum Punkt der Wand mit der Dachhaut (außen), betragen. Ausnahmen für genehmigungspflichtige Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Hauptgebäuden mit baurechtlich genehmigter Wohnnutzung können zugelassen werden, wenn 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 Geländeebene im Einpangsbereich 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 (oben oder überdacht) und eingeschossige Anbauten in leichter Holz- oder Metallkonstruktion, auch jeweils in verklebter 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 Fußstich mit einer Längeneigung von 10° bis 15° sind für eingeschossige Überdachungen und Anbauten einzuhalten. Die festgesetzte max. zugelassene Grundfläche darf für diese Details in Summe um bis zu 15 m<sup>2</sup> 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 schuttbefähigten Räumen (Aufenthaltsräume, Kinder- und Schlafzimmer) diese Räume so zu planen, dass sie über ein zu lüftendes Fenster zur schallgedämmten 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.O.B. in der jeweils gültigen Fassung. Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufläche zugelassen. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baufläche möglich.

(2) Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind die Zufahrten und Stellplatzflächen wasserdurchlässig auszuführen.

### 9. Grünordnung

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> 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 Stabgitterzäunen oder Holzketten mit einer Höhe von max. 1,20 m und mind. 0,10 m Bodenfreiheit zulässig. Zaunbrücken 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-, spitz- oder schotterförmigen (sog. Schottergärten) sind nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige Zuwegungen und Klei-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 -rassenecke) besitzen.

(teil)umbauer

- 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 -rassenecke) besitzen.

(teil)umbauer

Falls die vorgenannte Grundrissorientierung bzw. Abschirmung nicht möglich sein sollte, sind die Fenster der betreffenden schutzbedürftigen Räumlichkeiten feststehend (z.B. auch zu Putzwerk nicht offenbar) auszuführen und es sind schallgedämmte mechanische Lüftungen einzubauen.

§ 4

Bestandsschutz

Bestehende zulässigweise errichtete Gebäude genießen Bestandsschutz.

## Hinweise

### Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

### Grundwasser / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Errichtung des Baugrundstücks einer der Grundwasseranforderungen richtet grundsätzlich dem jeweiligen Bauwerk, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufstehendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Aus 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 bewohnte Oberbodenrinne zur Versickerung zu bringen. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwasserumsetzung (sow. Zisternen). Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Voranregung nicht zulässig. Störschäden sind unzulässig. Notwendige Versickerung und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuziehen.

Hierzu wird auf die „Verordnung über die erlaubniserfordere schädliche Versickerung von gewässerten Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung – NWVfV) und die dazugehörigen technischen Regeln (TRENWV) 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 (Sand, Kies) siehe Regionalplan Region 17, Nr. 421/11, hingewiesen. Mögliche spätere Beeinträchtigungen bei Abbaumaßnahmen sind hinzunehmen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) wird bei den Gehölzplantagen hingewiesen. Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 39 und 44 BNatSchG möglichst nicht während der Vogelnist- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen.

§ 5

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

Stadt Weilheim i.O.B. 05.11.2025

Ergänzt: 09.04.2026

Ergänzt: 09.07.2026

Tilman Wahlefeld  
1. Bürgermeister

## Außenbereichssatzung „Marnbacher Straße“ Gemarkung Deutenhausen

### Verfahrensmerkmale

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.O.B. am 23.10.2025 beschlossen.

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

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

Die Stadt Weilheim i.O.B. hat mit Beschluss des Stadtrates vom 09.07.2026, Nr. 0-51/2026 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 bereitgestellt.

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.O.B. (Stadtbaumeister) 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 05.08.2026  
Weilheim i.O.B. 05.08.2026  
Stadt Weilheim i.O.B.  
(Unterschrift) Stadtbauamt  
Amalien-Platz-Straße 29  
82362 Weilheim i.O.B.

Ergänzt: 09.07.2026

## Außenbereichssatzung für das Gebiet „Marnbacher Straße“

Gemarkung Deutenhausen



Weilheim i.O.B.

Stadtbaumeister Weilheim, 05.11.2025  
Ergänzt: 09.04.2026  
Ergänzt: 09.07.2026