

**C. VERFAHRENSVERMERKE**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 23.08.2012 gefasst und am 23.08.2012 ortsüblich bekanntgemacht . (§ 2 Abs. 1 BauGB)

1. Auslegung:

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2012 hat in der Zeit vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2012 hat in der Zeit vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

2. Auslegung:

Die Beteiligung der Bürger zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2013 hat in der Zeit vom 28.03.013 bis 26.04.2013 stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

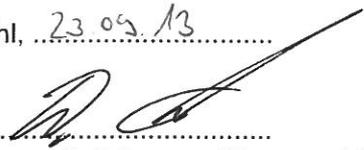
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2013 hat in der Zeit vom 28.03.013 bis 26.04.2013 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.05.2013 wurde vom Gemeinderat am 29.05.2013 gefasst (§ 10 BauGB).

Pähl, 23.05.13  


Werner Grünbauer , Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 06.06.13 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.05.13 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pähl, 23.05.13  


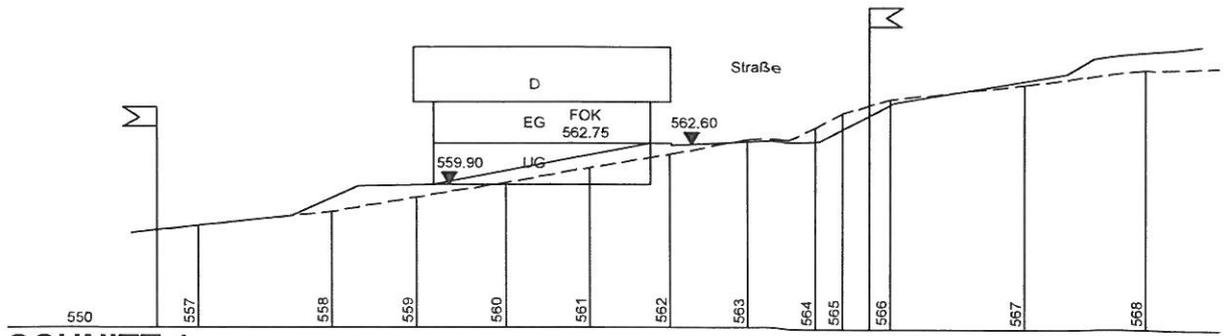
Werner Grünbauer , Bürgermeister

# Bauleitplanung der Gemeinde Pähl Ortsteil Aidenried

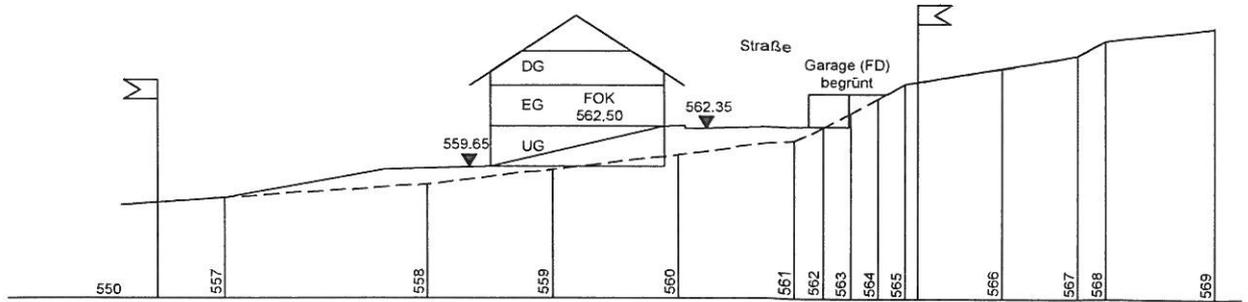
## Bebauungsplan 'Am Wiesenhang'

Betroffene Grundstücke:	FlurNr. 976
Planungsstand:	Genehmigungsfassung M 1:500
Datum:	21. Mai 2013 Plan-Nr. 4.2.03-2
Planverfasser:	LAE Fritz Erhard, Landschaftsarchitekt BDLA Am Unteren Gries 15, 83661 Lenggries T 08042-978217, F 08042-978218 info@lae-planung.de

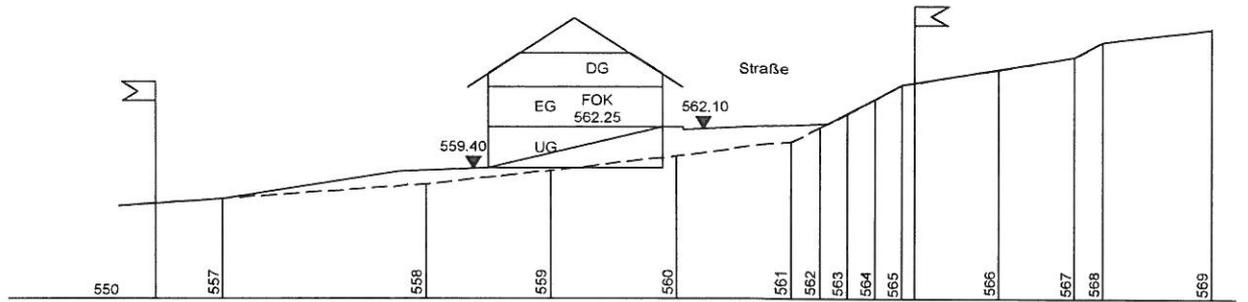
Unterschrift: .....



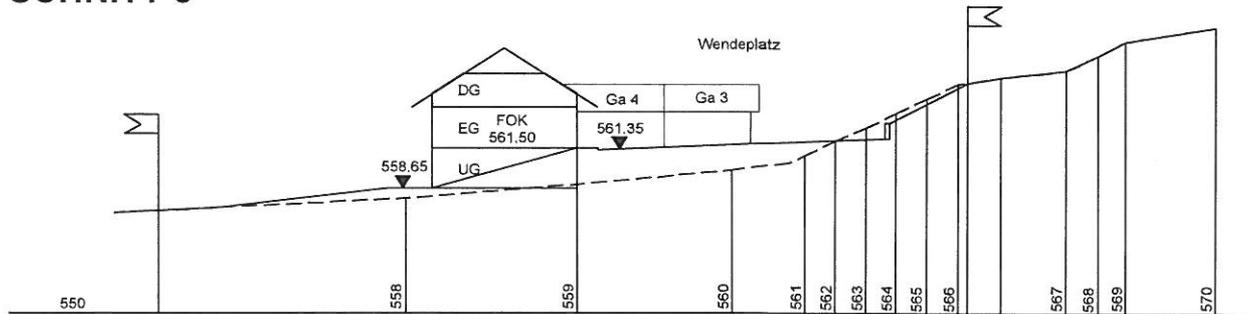
**SCHNITT 1**



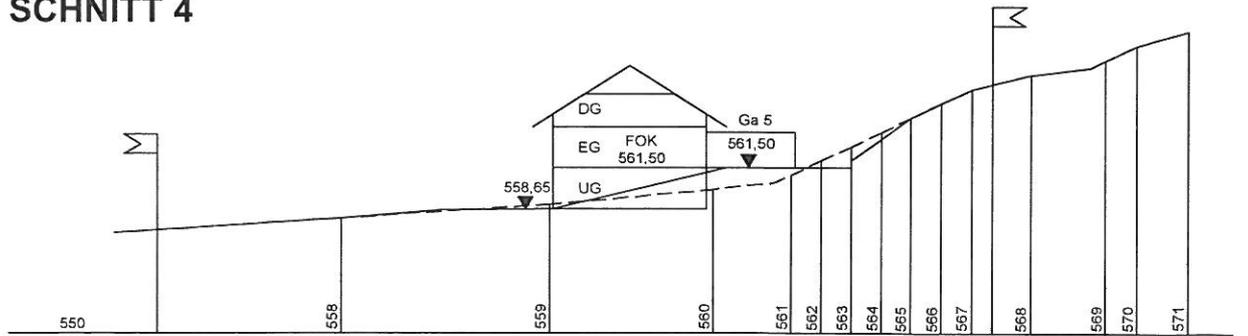
**SCHNITT 2**



**SCHNITT 3**



**SCHNITT 4**

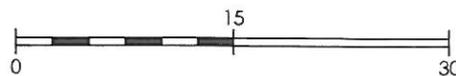


**SCHNITT 5**

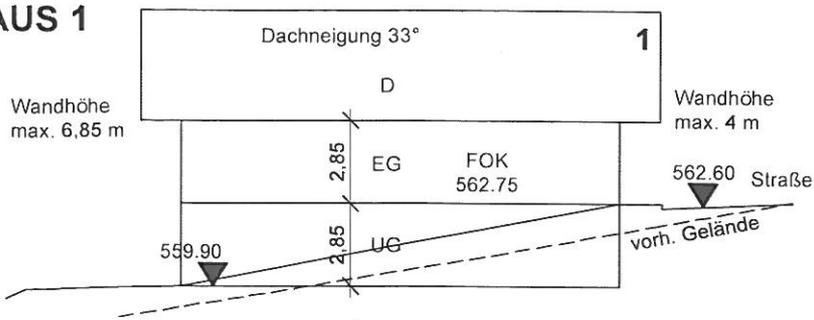
- - - - - vorh. Gelände lt. Bestandsnivelement      FOK = Fußbodenoberkante  
 ————— geplantes Gelände  
 ≡ ≡ Grundstücksgrenzen

**GELÄNDESCHNITTE**

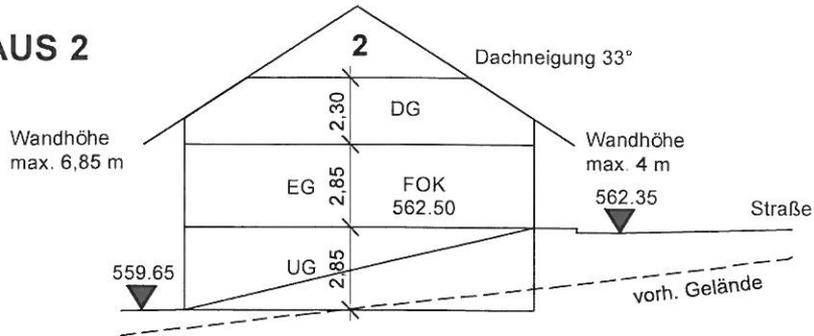
**M 1:500**



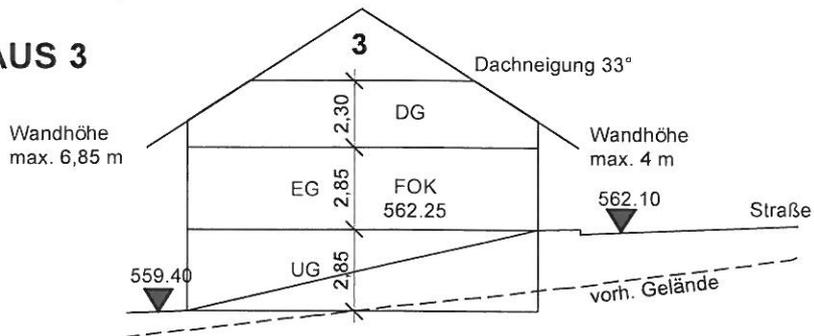
### HAUS 1



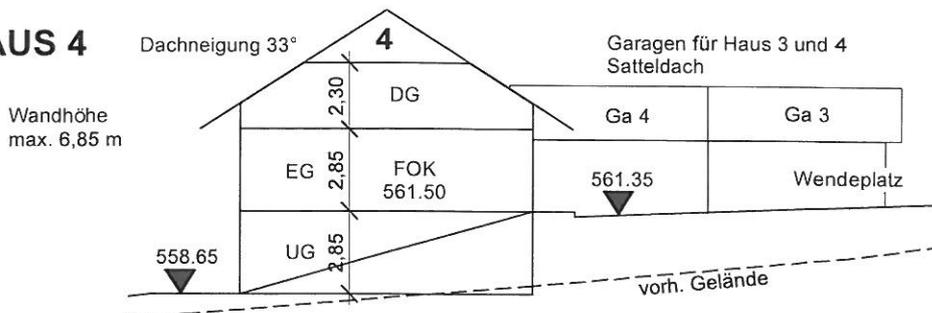
### HAUS 2



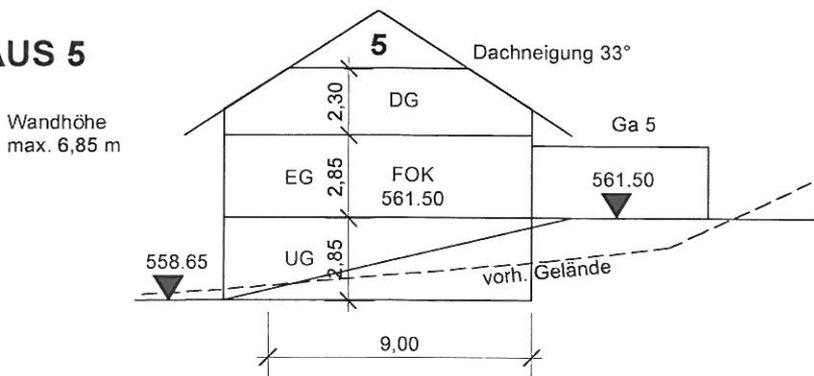
### HAUS 3



### HAUS 4



### HAUS 5



FOK = Fußbodenoberkante

HAUSSCHNITTE

M 1:250





## A. FESTSETZUNGEN

### 1. Grenzen



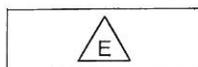
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 zulässige Grundflächen je Grundstück  
Hauptgebäude 1 = 135 m<sup>2</sup>, Hauptgebäude 2, 3, 4 = 145 m<sup>2</sup>,  
Hauptgebäude 5 = 150 m<sup>2</sup>,  
je Doppelgarage 50 m<sup>2</sup>, je Einfachgarage 25 m<sup>2</sup>  
Ist die zulässige Grundfläche für die Garage noch nicht erreicht, darüberhinaus die Überschreitungsmöglichkeit durch andere Anlagen §19 (4) BauNVO aber bereits ausgeschöpft, darf die festgesetzte Garagenfläche von 25 bzw. 50 m<sup>2</sup> für andere Anlagen gemäß § 19 (4) nicht in Anspruch genommen werden.
- 3.2 max. zulässige Wandhöhen von Wohngebäuden  
hangseitig 4,00 m, talseitig 6,85 m,  
von Garagen und Nebengebäuden 3,00 m (jeweils traufseitig)  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
- 3.3 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zur Einbindung in das Gelände zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhe.  
Die Schnittdarstellungen sind zu beachten.
- 3.4 Fußbodenoberkante EG, gemäß Schnitt M 1:250

### 4. Bauweise, Begrenzungen und Baulinien

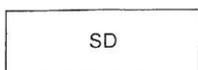


4.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

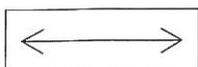


4.2 Baugrenze

### 5. Dächer



5.1 Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 28 - 35 Grad zulässig.



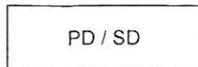
5.2 Firstrichtung zwingend

5.3 Die Dachdeckung hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

5.4 Aus Proportionsgründen werden bei Haus 4 und 5 Zwerchgiebel auf der Längsseite und innerhalb der Baugrenzen zugelassen.  
Bei Haus 1-3 sind je Dachfläche max. 2 Dachgauben mit je 1,50 m Außenbreite oder ein Wiederkehr mit einer max. Breite von 1/3 der Dachlänge zulässig.

5.5 Photovoltaikanlagen sind bis zu 2/3 der Dachflächengröße, bezogen auf die sonnenexponierte Seite des Daches, zulässig.  
In Verbindung mit Zwerchgiebel, Dachgauben und Wiederkehre sind PV-Anlagen in einer Größe von max. 40 m<sup>2</sup> oder max. 2 x 20 m<sup>2</sup> in zusammenhängender, rechteckig oder quadratischer Anordnung je Dachfläche zulässig.

## 6. Garagen und Nebenanlagen

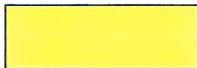


- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen. Garagen und Nebenanlagen sind nur in den festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Es sind Flachdächer oder Satteldächer mit Dachneigungen von 28 bis 35 Grad zu errichten.
- 6.3 Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 6.4 Geländeabfangung / Stützmauer bis 1,20 m Höhe

## 7. Einfriedungen

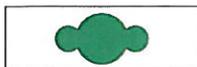
- 7.1 Ausseneinfriedungen sind sockellos herzustellen und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Es sind nur Maschendrahtzäune oder senkrechte Holzlatten zulässig. Zwischen den Grundstücken ist Maschendrahtzaun bis 1,20 m Höhe zulässig. Straßenseitige Vorgärten dürfen nicht eingefriedet werden.
- 7.2 Mauern sind nur bis zu einer Höhe 1,20 m und in Natursteinmauerwerk oder Steinsatz zulässig. Der Grenzabstand muss mind. 1,20 m betragen und die Zwischenfläche bepflanzt werden.

## 8. Verkehrsflächen



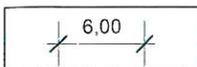
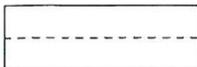
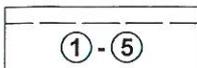
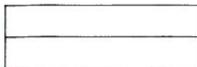
- 8.1 Straßenverkehrsfläche und Wendekreis verkehrsberuhigt mit gestalteter Oberfläche, hangseitig Schneeablagestreifen mit 1,0 m Breite.
- 8.2 Zufahrt für landwirtschaftliche Fläche

## 9. Grünordnung



- 9.1 Ausgleichsfläche gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, Feldrainpflanzung nach Zif. 9.2 und 9.3. und Altgrasflur. Weitere Ausgleichsflächen siehe Anhang zur Begründung.
- 9.2 zu pflanzende Bäume mit Lagefestsetzung, ausschließlich heimische Gehölze z.B. Linde, Esche, Kirsche Mindestpflanzgröße 18-20 cm StU
- 9.3 zu pflanzender Feldrain aus strauchartigen ausschließlich heimischen Gehölzen, Mindestpflanzgröße 80-150 cm, im Verband, Pflanzstreifenbreite 2-8 m
- 9.4 Für die Straßenraumgestaltung und Straßenbepflanzung sowie für die Ausgleichsfläche an der Böschung ist Bauantragsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## B. HINWEISE



1. bestehende Grundstücksgrenze
2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit vorläufiger Teilungs-Nr. / Fläche in m<sup>2</sup>
3. Höhenlinie (Bestand), Geländegestaltung in Schnitten
4. Maßangabe in m