

BEBAUUNGSPLAN
GEISSBICHLSTRASSE
ORTSTEIL MITTERFISCHEN
GEMEINDE PÄHL

LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU

PLANUNGSSTAND :

- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER:
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PÜTRICHSTR. 8

82362 WEILHEIM I. OB. 18. 08. 1993

I. A.

Nadler

Nadler / ha

PLANFASSUNG

GEÄNDERT
12. 11. 1993 *Ma*

31. 08. 1994 *Ma*

15. 12. 1994 *Ma*

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Pähl erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) sowie des Maßnahmengesetzes (MaßnG)/Wohnungsbauerleichterungsgesetz (Wo-BauErlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentl. Auslegung v. 21.03. - 15.04.1994 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 10.03.1994 u.v. 11.10.1994... gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.1994.. bis ..15.04.1994 im Rathaus..Pähl..... öffentlich ausgelegt. 2. Auslegung v. 24.10.1994 mit 10.11.1994
- d) Die Gemeinde Pähl hat mit Beschluß vom .20.12.1994. den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- e) Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau/~~Die Regierung von Oberbayern~~ hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom .25.01.1995. gem. § 11 BauGB genehmigt.

Weilheim i. OB., 08. MRZ. 1995....



Landratsamt Weilheim-Schongau

I.A.

München, den

Weishar
Weishar, RR

- f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 02.02.1995.. durch das Amtsblatt 1/1995 d. Gemeinde.. gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Pähl, 25. Feb. 1995
den



Widmann
Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften:

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

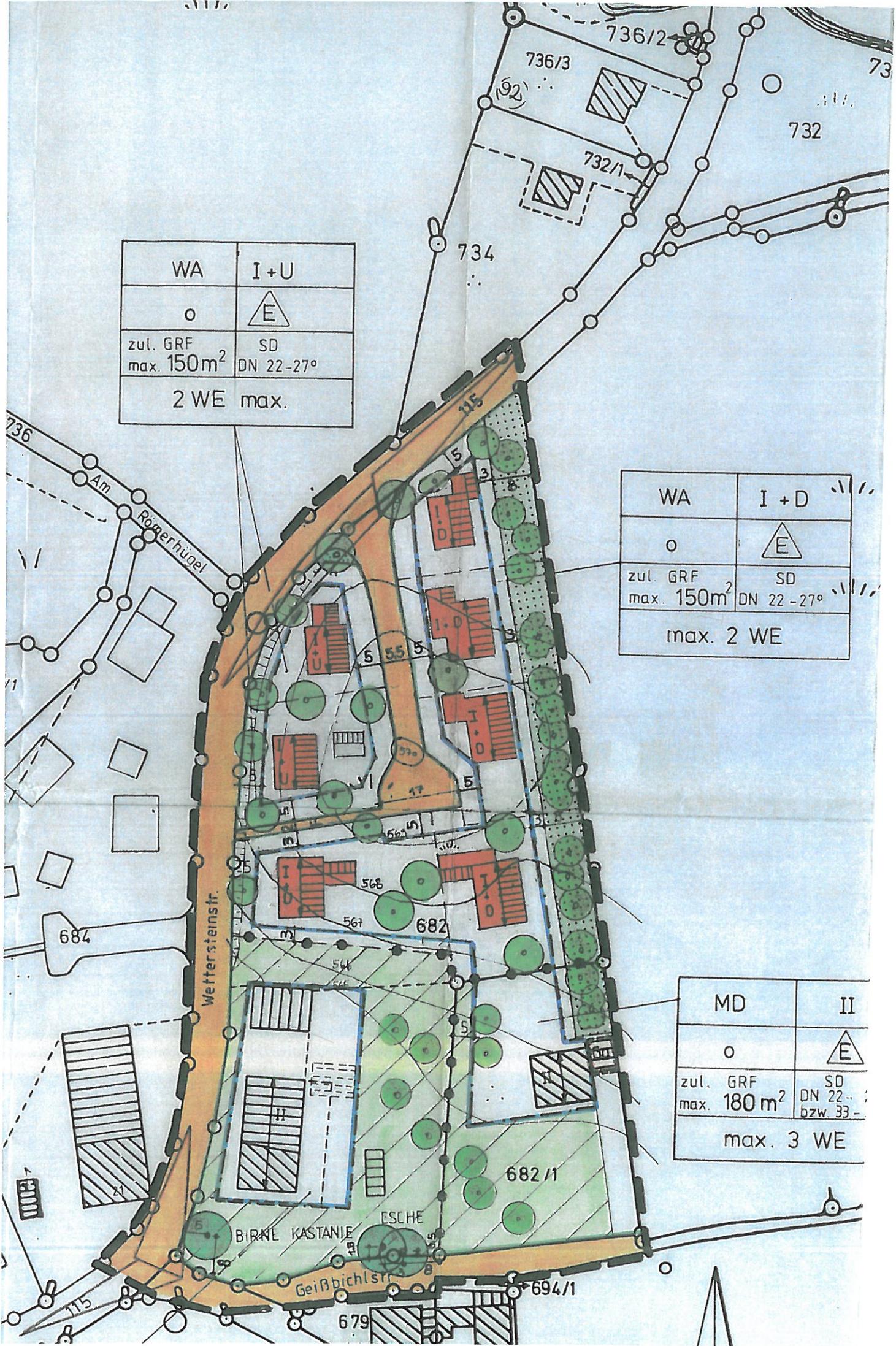
Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

WA	I+U
o	△ E
zul. GRF max. 150m ²	SD DN 22-27°
2 WE max.	

WA	I + D
o	△ E
zul. GRF max. 150m ²	SD DN 22-27°
max. 2 WE	

MD	II
o	△ E
zul. GRF max. 180m ²	SD DN 22- bzw. 33-
max. 3 WE	



A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches



Öffentliche Verkehrsfläche mit
Straßenbegleitgrün



Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg



Verkehrsflächenbegrenzungslinie



Baugrenze

I+U

Haustyp: Untergeschoß + Erdgeschoß
als Vollgeschoß; das Dachgeschoß
darf kein Vollgeschoß werden. Knie-
stock für das Dachgeschoß max. 0,40m,
gemessen von Oberkante-Rohdecke
bis Unterkante Sparren an der Au-
ßenseite der Außenwand.

II

Haustyp: max. zwei Vollgeschosse;
Kniestock über dem II. Vollgeschoß
max. 0,40 m, gemessen von Oberkante-
Rohdecke bis Unterkante Sparren.
Oder Haustyp: I+D, Kniestock max.
1,60 m bzw. max. 1/7 der Giebel-
breite. Dachgeschoß dann als Voll-
geschoß möglich.

I+D

Haustyp: Erdgeschoß + Dachgeschoß,
Kniestock max. 1,60 m bzw. 1/7 der
Giebelbreite. Dachgeschoß als Voll-
geschoß möglich.



Hauptfirstrichtung

SD

Satteldach

DN 22-27°

Dachneigung z.B. 22 - 27°

O

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

WA

Allgemeines Wohngebiet

MD

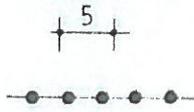
Dorfgebiet

zul. GRF

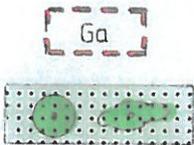
höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude ohne Garagen und Nebengebäude

max. 2 WE

max. Anzahl der Wohneinheiten (WE) z.B. 2 je Hauptgebäude.



Maßzahl in Metern



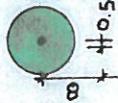
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Fläche für Garagen und Nebengebäude

private Grünfläche, Ortsrandeingrünung



zu pflanzende Bäume und Sträucher (keine Lagefestsetzung)



zwingend zu erhaltender Baumbestand mit Maßangabe; bei Baumaßnahmen ist die RSBB, Ausgabe 1973, zu beachten sowie DIN 18920. Die zu erhaltenden Bäume werden gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB i.V. mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB unter Schutz gestellt.



private Grünfläche, Hausgarten mit zu erhaltendem Obstbaumbestand



Sichtdreieck

B) Zeichenerklärung für die Hinweise



bestehende Flurstücksgrenzen



Parzellierungsvorschlag



bestehende Wohn- und Nebengebäude



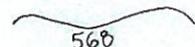
unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper



vorhandene Böschung

682

Flurstücksnummer



Höhenlinie mit Höhenangabe

C) Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO wie in der Planzeichnung abgegrenzt, festgesetzt. Gem. § 1 Ziffer 9 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp) und die höchstzulässige Grundfläche.

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude im WA nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Im MD sind auf Fl.Nr. 682/1 max. 3 WE und auf Fl.Nr. 682/südl. Teilfläche (alte Hofstelle) max. 6 WE zulässig.

3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße - zulässige Grundfläche

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um $1/5$ länger sein als die Giebelseite.

Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Wohnhaus im WA beträgt 600 m^2 , im MD 2.000 m^2 .

Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Wohngebäude (ohne Garage und Nebengebäude) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf max. 150 m^2 als absoluten Höchstwert beschränkt.

Im Dorfgebiet (MD) wird die zulässige Grundfläche für ein Wohngebäude (ohne Garage und Nebengebäude) laut Planeintrag auf 180 m^2 bzw. 320 m^2 beschränkt.

Wird die Garage im Hauptgebäude integriert und mit Wohnnutzung überbaut, so ist die halbe Fläche der über der Garage liegenden Wohnnutzung - inkl. zugehöriger Umfassungswände - für die GRF-Ermittlung anzusetzen.

4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind im WA mit einem $22 - 27^\circ$ und im MD mit einem $22 - 27^\circ$ bzw. $33 - 38^\circ$ geneigten Satteldach auszuführen.

Die Dachdeckung hat mit Dachsteinen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig; Dachgauben und Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben mit Satteldach ab einer Dachneigung von 35° gestattet. Der Gaubenabstand hat mindestens $1,50 \text{ m}$

zu betragen, die Einzelgaubenbreite darf höchstens 1,50 m (Außenmaß) betragen. Die Firsthöhe von Gauben wird auf max. 2,0 m beschränkt.

Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m² Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.

Quergiebel sind im WA ab einer Außenbreite von 3,0 m zulässig und werden auf max. 40 % der Trauflänge beschränkt. Es ist nur ein Quergiebel je Gebäudeeinheit zugelassen. Bei Um-/Ausbau oder Ersatzbau der ehemaligen Hofstelle ist das bisherige Erscheinungsbild (Einfirsthof) zwingend zu erhalten.

5. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Absorbern auf den Dachflächen ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Die Kollektoren sind in die Dachkonstruktion zu integrieren.

Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 4 sind nur zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachfläche ausgeführt werden.

6. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Gesamtnutzfläche der Nebengebäude und Garagen dürfen je Grundstück im WA 60 m² nicht übersteigen,*) Die Gesamtnutzfläche von Garagen und Nebengebäuden im MD beträgt für Fl.Nr. 692/1 80 m² und für 682/südl. Teilfläche (ehem. Hofstelle) 180 m². Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen.

Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit geneigtem Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen.

Der Dachgeschoßausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock ist unzulässig.

Genehmigungsfreie bauliche Anlagen (Art. 66 BayBO) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(Hinweis: Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten).

*) sofern diese nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

7. Fassaden

Als sichtbare Baumaterialien an der Außenfassade sind nur Holz und Putz (gedeckte Weißtöne) zulässig.

- a) Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen. Holzaußenverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.
- b) Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände ect. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatte und Ornamentsteinen.
- c) Beim Umbau/Ausbau/Ersatzbau der ehem. Hofstelle ist im Bereich der ehem. Tenne eine Holzverkleidung der Fassade ab Obergeschoß zwingend vorgeschrieben.

8. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanichelzaun). Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundeisensäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen.

Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

Die Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Umzäunung einzubauen.

9. Gartenflächen

- a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grundfläche ein Strauch zu pflanzen (vorhandener Baumbestand ist anzurechnen).
- b) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
- c) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht be-

schränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung ist bei der Baugenehmigung eine Sicherheitsleistung in Form einer Bankbürgschaft zu erbringen. Die Höhe ist bei der Baugenehmigung von der unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

10. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

11. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in die örtliche Kanalisation einzuleiten. Um eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden, soll das gesamte Niederschlagswasser, soweit möglich, auf den Baugrundstücken versickert werden.

12. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

13. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem TWG bleiben davon unberührt.

14. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

15. Stützmauern

Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken unzulässig. Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu überwinden.

16. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art 6 BayBO gleichwohl Anwendung.

D) Hinweise

Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von $1,08 \text{ kN/m}^2$ waagrechtlicher Grundfläche anzusetzen.