



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

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsfläche
- landwirtschaftliche Fläche (Grundstückszufahrt)
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Haustyp: Erdgeschoss + Dachgeschoss, Kniestock max. 1,60 m, Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich.
- Hauptfirstrichtung wahlweise
- Dachneigung z.B. 22 - 27°
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Allgemeines Wohngebiet
- höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude ohne Garagen und Nebengebäude
- Maßzahl in Metern
- Ortsrandeingerünung
- private Grünfläche (Feuchtfläche)
- zu pflanzende Bäume (keine Lagefestsetzung)
- natürlicher Bachlauf
- Satteldach
- Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Grundorientierung (GO), Schlafräume dürfen nur nach Norden und Osten angeordnet werden. An der West- und Südseite sind Lärmschutzfenster einzubauen.
- Sichtdreieck

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper
- Flurstücksnummer

C) Festsetzung durch Text

- 1. Art der Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Ziffer 9 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
- 2. Maß der Nutzung**
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp) und die höchstzulässige Grundfläche sowie die überbaubare Fläche (Baugrenzen).
- 2 a.**
Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohneinheiten 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 beträgt 700 m². Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Wohngebäude (ohne Garage) wird auf max. 150 m² als absoluten Höchstwert 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 GF-Ermittlung anzusetzen.
- 4. Dachform (Hauptgebäude)**
Die Hauptgebäude sind mit einem 22 - 27° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit ziegelfarbenen Dachsteinen zu erfolgen. Dachanschnitte (negative Gauben) und Dachgauben sind unzulässig. Bei den Hauptgebäuden sind allseits mindestens 80 cm Dachüberstand anzubringen.
- 5. Nebengebäude und Garagen**
Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Gesamtfläche der Nebengebäude und Garagen dürfen je Grundstück 60 m² nicht übersteigen. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen. Sofern diese nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit geneigten Satteldächern entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen. Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf. Bei zurückgesetzten Garagen ist das Garagentor mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Der Dachgeschossbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock ist unzulässig.
- 6. Fassaden**
Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig. Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen. Holzaußenverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.

7. Einfriedung

Als Einfriedung sind nur Holzzäune mit senkrechten Holzprofilen in runder, halbrunder oder rechteckiger Form zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Kabelverteilerschranken sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.

8. Gartenflächen

- a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- b) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thuja 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 beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

9. Bodenversiegelung

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

10. Lagern, Abstellen etc.

Offene, überdachte Stellplätze sowie Stellplätze für Wohnwagen, Boote und oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien sind im Geltungsbereich nicht gestattet.

11. Stützmauern

Stützmauern sind nicht zulässig. Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu überwinden.

12. Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze, davon 1 Stellplatz in einer Garage zu errichten. Je Einliegerwohnung bis 35,0 m² Wohnfläche ist 1,0 Stellplatz zu errichten.

D) Hinweise

Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,08 kN/m² waagrechtter Grundfläche anzusetzen.

Ortsrandeingerünung

Zur Sicherung der Ortsrandeingerünung ist vor Erteilung der Baugenehmigung eine Sicherheitsleistung in Form einer Bankbürgschaft in einer für den Einzelfall festzulegenden Höhe zu erbringen.

Verfahrensvermerke

- a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung 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 29.03.1993 und 19.10.1993 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.04.1993 bis 05.05.1993 im Rathaus PAHL öffentlich ausgelegt, und vom 28.10.1993 bis 16.11.1993
- d) Die Gemeinde Pahl hat mit Beschluß vom 30.11.1993 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- e) **Genehmigungsverfahren:**
Das Landratsamt Weilheim-Schongau/Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.11.1994 gem. § 12 BauGB genehmigt.
Weilheim i. OB., 18. NOV. 1994
Landratsamt Weilheim-Schongau
I.A.
München, den Weisnar, RR
- f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 30.11.1994 durch die Gemeinde Pahl als Satzung beschlossen. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsicht bereitzustellen. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.
Pahl, 10.11.1994
Landratsamt Weilheim-Schongau
Bürgermeister

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.

**BEBAUUNGSPLAN
KREUZACKER
GEMEINDE PAHL
ORTSTEIL MITTERFISCHEN
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU**

- PLANUNGSSTAND:
- ENTWURF
 - FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
 - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 - GENEHMIGUNGSVERFAHREN
 - ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PUTRICHSTR 3
8120 WEILHEIM I. OB. 15.02.1993
I.A.
Nadler
Nadler / ha

PLANFASSUNG
GEÄNDERT
09.09.93 Nadler
29.11.93 Nadler