

PLANUNGSSTAND



ENTWURF



FACHBEHORDENBETEILIGUNG



OFFENTLICHE AUSLEGUNG



GENEHMIGUNGSVERFAHREN



ENDFASSUNG

GEÄNDERT/ERGÄNZT:

AL

24.4.1996

AL

9.12.1996

# MITTERFISCHEN SINKÄCKER

GEMEINDE PAHL  
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

## BEBAUUNGSPLAN

## M 1:1000

KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU  
WEILHEIM I. OB., 28.2.1996

  
DIPL-ING. MAX J. ALBRECHT

## A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier 2
zul. GR <sub>max.</sub> 130 m <sup>2</sup>	höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne Garagen und Nebengebäude, hier 130 m <sup>2</sup>
II	Haustyp: Erdgeschoß + Obergeschoß als Vollgeschoß, Kniestock über dem Obergeschoß unzulässig, nur Doppelpfette bis max. 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand, gestattet;  auch Haustyp I + D zulässig, D als Vollgeschoß zulässig, Kniestockhöhe maximal 1,60 m.
 Kh <sub>max.</sub> 80 cm	Haustyp I + U zwingend Untergeschoß als Vollgeschoß, Kniestockhöhe (Kh) über Erdgeschoß wie Planeintrag, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand, hier bis 80 cm.
0	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche
	Verkehrsflächenbegrenzungslinie
	Fußweg
	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
	zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung



zwingend zu erhaltender Baumbestand, die DIN 18920 ist zu beachten



Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche, hier 1



Hauptfirstrichtung

SD

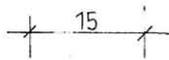
Satteldach

DN 22-27°

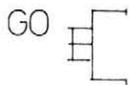
Dachneigung, hier 22 - 27°



Sichtdreieck



Maßzahl in Metern, hier 15



Grundrißorientierung: Lage der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite (Osten). Wintergärten als Lärmpuffer der zur St 2068 orientierten Räume.



Lärmschutzmauer, Oberkante 2,0 m über Geländeoberfläche.



Grenze des Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### B) Zeichenerklärung für die Hinweise



bestehende Flurstücksgrenze



Parzellierungsvorschlag



Höhenlinie mit Meterangabe, bezogen auf Normal Null (NN)

802/4

Flurstücknummer



bestehende Wohn- und Nebengebäude



unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper

## C) Festsetzung durch Text

### 1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allg. Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. (9) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) BauNVO nicht zugelassen.

### 2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (GR) und die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp). Je Wohngebäude sind nicht mehr als die durch Planeintrag festgesetzten Wohneinheiten zulässig.

Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Einzelhaus (ohne Garage und Nebengebäude) wird auf max. 130 m<sup>2</sup> bzw. 160 m<sup>2</sup> als Höchstwert beschränkt.

### 3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße

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

Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelhaus beträgt 600 m<sup>2</sup>, je Doppelhaushälfte 400 m<sup>2</sup>.

### 4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 22 - 27° geneigten Satteldach auszuführen, Dachdeckung mit Dachziegeln o.ä. in naturrotem Farbton. Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m<sup>2</sup> Glasfläche beschränkt. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 100 cm vorzusehen, Kastengesimse sind unzulässig.

### 5. Nebengebäude und Garagen

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze per Wohnung unterzubringen.

Garagen und Nebengebäude sind im Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; jedoch nicht im Bereich der privaten Grünfläche (Ortsrandeingrünung). Zur öffentl. Verkehrsfläche ist jedoch grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit geneigtem Satteldach, Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude bzw. Pultdach,

an das Hauptgebäude firstseitig angebaut, Dachneigung 18 - 27°, zu errichten. Gemeinsame Grenzgaragen sind in Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Vor den Garagen bzw. Grundstückszufahrten ist ein mind. 3 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf.

Der Dachgeschoßausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - ist unzulässig.

## 6. Fassaden

Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig.

- a) Balkonkonstruktionen sind in Holz auszuführen. Holzverkleidungen 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 etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatten und Ornamentsteinen.

## 7. 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.

## 8. 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m<sup>2</sup> 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 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 beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

#### 9. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnmitte, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

#### 10. Bodenversiegelung

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

#### 11. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die gemeindliche Abwasserbeseitigung zu entsorgen. 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 Telekom AG nach dem TWG bleiben davon unberührt. Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

#### 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.

8

## 15. Stützmauern

Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig. Als sichtbare Materialien sind nur Naturstein (z.B. "Zyklopen - Trockenmauerwerk), Holz (z.B. Palisaden) oder an der Oberfläche strukturierter Beton (gestockt, gespritzt, bossiert) zulässig. Stützmauern sind zu bepflanzen (hängend) oder zu beranken (selbstklimmend).

## 16. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 und Art. 7 BayBO Anwendung.

## 17. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Rohboden Erdgeschoß (Haustyp II, I + D) bzw. Untergeschoß (Haustyp I + U) darf sowohl berg- wie auch talseitig nicht mehr als 60 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

## D) Hinweise

### 1. Bestehende Gebäude

Die bestehenden Gebäude auf Flur-Nr. 794/1 weichen hinsichtlich Haustyp bzw. Baugrenzen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab; hierfür besteht Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigung.

### 2. Stauraum vor der Garage als Stellplatz

Stauräume ab 5 m Tiefe vor der Garage können als notwendiger Stellplatz angerechnet werden.

### 3. Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,08 kN/m<sup>2</sup> waagrechtter Grundfläche anzusetzen

### 4. Ortsrandeingrünung

Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu erfolgen. Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung ist mit der Einreichung der Bauvorlagen bei der Gemeinde Sicherheitsleistung in Form einer Bankbürgschaft in einer für den Einzelfall festzulegenden Höhe zu erbringen.

d-  
u-  
-  
en

## Präambel

Die Gemeinde Pähl erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) sowie des Maßnahmengesetzes (MaßnG)/Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBau-ErlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer **öffentlichen Auslegung im Rathaus Pähl** durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom **03. Juli 1996** gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

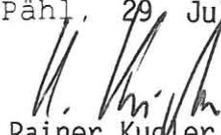
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **11.07.1996** bis **12.08.1996** im **Rathaus Pähl** öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Pähl hat mit Beschluß vom **19.12.1996** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wurde nach dem Maßnahmengesetz zum Wohnungsbauerleichterungsgesetz aufgestellt. Einer Genehmigung bzw. Anzeige des Bebauungsplanes bedarf es somit nicht. Der Bebauungsplan kann unverändert bekannt gemacht werden.

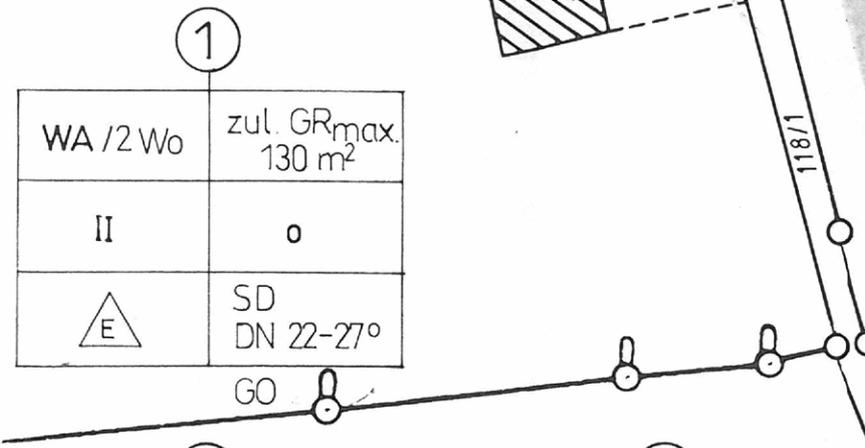
Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am **29. Juli 1997** durch **Amtsblatt der Gde. Pähl Nr. 4/1997** gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Pähl, ~~29~~ Juli 1997

  
Rainer Kugler

1. Bürgermeister





①	
WA / 2 Wo	zul. GR <sub>max</sub> 130 m <sup>2</sup>
II	o
△ E	SD DN 22-27°

GO

②	
WA / 2 Wo	zul. GR <sub>max</sub> 160 m <sup>2</sup>
II	o
△ ED	SD DN 22-27°

125 GO

④	
WA / 2 Wo	zul. GR <sub>max</sub> 160 m <sup>2</sup>
⊕ I+U Kh <sub>max</sub> 80 cm	o
△ ED	SD DN 22-27°

GO

③	
WA / 2 Wo	zul. GR <sub>max</sub> 130 m <sup>2</sup>
⊕ I+U Kh=0	o
△ E	SD DN 22-27°

GO

⑤	
WA / 2 Wo	zul. GR <sub>max</sub> 130 m <sup>2</sup>
⊕ I+U Kh <sub>max</sub> 80 cm	o
△ E	SD DN 22-27°

GO



max.  
2  
27°

max. 2	WA/2 Wo	zul. GR <sub>max</sub> 160 m <sup>2</sup>
(I+U)	Kh <sub>max</sub> 80 cm	o

1

2

3

4

5

4

94

114/1+