

C. VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 11.09.2014 gefasst und am 12.09.2014 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Gemäß GR-Beschluss vom 29.01.2015 erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB (Bebauungsplan zur Innenentwicklung) i.V. mit § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren).

1. Auslegung:

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2014 hat in der Zeit vom 30.10.2014 bis 01.12.2014 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2014 hat in der Zeit vom 30.10.2014 bis 01.12.2014 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

2. Auslegung:

Die Beteiligung der Bürger zum geänderten Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2015 hat in der Zeit vom 10.02.2015 bis 16.03.2015 stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2015 hat in der Zeit vom 10.02.2015 bis 16.03.2015 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.4.15 wurde vom Gemeinderat am 05.04.15 gefasst (§ 10 BauGB).

Pähl, 10.04.15

Werner Grünbauer, Bürgermeister

Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 14.04.15 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplans in der Fassung vom 10.4.15 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pähl, 10.04.15

Werner Grünbauer, Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Pähl

Bebauungsplan 'Obere Burgleite - Pähl'

vereinfachtes Verfahren / Innenentwicklung §13 / §13a BauBG

Betroffene Grundstücke: FlurNr. 128, 129

Planungsstand: Genehmigungsfassung M 1:500

Datum: 10. April 2015 PlanNr.: 4.9.02

Planverfasser: LAE Fritz Erhard, Landschaftsarchitekt BDLA
Am Unteren Gries 15, 83661 Lenggries
T 08042-978217, F 08042-978218
info@lae-planung.de

Unterschrift:

Die Gemeinde Pähl erlässt aufgrund von §§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenzen



- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Plangebietsgröße ca. 1.350,00 m²

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
2.2 2 WE höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Hauptgebäuden

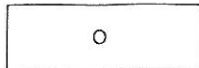
3. Maß der baulichen Nutzung



- 3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3.2 maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude 145 m².
Zulässig ist nur ein Wintergarten im Untergeschoss von Haus 2 (oberes Gebäude).
Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
Länge: 5 m (= 1/3 der Fassadenlänge)
Breite: 3,00 m
Höhe: wie Untergeschoss
Dachform: Pultdach
Die Abstandsfläche im Bereich des Wintergartens darf auf 2,40 m verkürzt werden

Die zulässige Grundfläche (GR) kann durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.
Von den privaten Verkehrsflächen ist die Zufahrtsfläche in 5 m Breite (= 60 m²) nicht anzurechnen.
- 3.3 maximal zulässige Wandhöhe
(gemessen vom Gelände = 15 cm unter Fertigfußbodenoberkante)
entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Dachhaut.
Die Fertigfußbodenoberkanten (FOK) für Haus 1 und Haus 2 werden bestimmt durch die beigegefügte Geländeschnitte im M 1:250.
Eine Abweichung ist nur mit ± 10 cm zulässig.
Als maximal zulässige Wandhöhen werden festgesetzt:
- 3.3.1 an traufseitigen Außenwänden (Längsseiten)
bergseitig: 4,20 m auf mind. 2/3 der Gebäudelänge
talseitig: 7,00 m auf mind. 2/3 der Gebäudelänge
- 3.3.2 an den giebelseitigen Außenwänden
Nordseiten: Abböschung max. 1:1 auf 1/3 der Ansichtsfläche
Südseiten: Freistellung bis 2/3 der Gebäudebreite zulässig
- 3.3.3 Aufschüttung oder Abgrabungen sind zur Einbindung in das Gelände zulässig. Die Schnittdarstellungen sind zu beachten.
Stützmauern zur Geländeabfangung sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
Der Mindestabstand zur Nachbargrenze muss 2,00 m betragen.
- 3.3.4 Nachweis der Geländeabwicklung und der Fassadenanschnitte im Bauantrag

4. Bauweise, Baugrenze



4.1 offene Bauweise

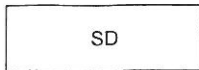


4.2 Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsfläche nach BayBO sind einzuhalten)

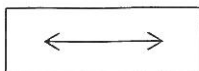


4.3 nur Einzelhäuser zulässig

5. Dächer und Fassaden



5.1 Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 32 – 35 Grad zulässig.



5.2 Firstrichtung zwingend

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

5.4 Dachüberstand allseits umlaufend mind. 60 cm

5.5 Dachgauben

Je Dachfläche sind max. 2 Dachgauben mit je 1,80 m Außenbreite oder ein Zwerchgiebel an der Traufseite mit einer max. Breite von $\frac{1}{4}$ der Dachlänge zulässig. Der First des Zwerchgiebels muss mind. 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen.

5.6 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren nach Art 57 (1) 3a BayBO

Sog. Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) sind bis zu $\frac{2}{3}$ der Dachflächengröße, bezogen auf die sonnenexponierte Seite des Daches, zulässig.

Bei Errichtung von Dachgauben oder Zwerchgiebel sind je Dachseite nur 2 gleiche Flächen bis zu 20 m², andernfalls nur eine Fläche bis max. 40 m² zulässig.

Die Flächen sind rechteckig und zusammenhängend zu bemessen.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren dürfen nicht aufgeständert werden.

5.7 Fassadengestaltung

Die Außenfassade ist zu verputzen und in hellen Farbtönen zu halten.

Fassadenverkleidungen aus Holz im Wechsel zu Putz sind zulässig. Zulässig sind auch reine Holzhäuser.

6. Garagen/Nebengebäude und Stellplätze



6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude.

Garagen und Nebengebäude sind nur in den umgrenzten Flächen zulässig.

6.2 Höhenlage der Garagenebenen:

601,15 m üNN

Abweichung mit ± 10 cm ist zulässig.

Wandhöhe Straßenansicht bzw. Oberkante Attika: max. 2,70 m

6.3 Bauliche Gestaltung

Die Garagen sind als in das Gelände integrierte Baukörper mit überschüttetem Dach und Begrünung als Wiese zu errichten.

Die Schnittdarstellung zur Höhenlage ist zu beachten.

P

6.4 2 private Stellplätze 2,5 / 5,0 m



6.5 Garagen- und Hausvorplätze mit versickerungsfähigen Belägen

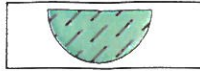
Das Pflastermaterial muss dem "Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen" MVV Ausgabe 2013 (FGSV) entsprechen.

Dies ist zur Baueingabe nachzuweisen.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten und ohne Sockel herzustellen (Bodenfreiheit 10 cm). Zwischen den Häusern ist zur Grundstücksteilung Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe zulässig.

8. Grünordnung



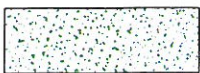
- 8.1 Baumschutzbereiche
Geländeveränderungen/Abgrabungen/Aufschüttungen sind im Bereich vorhandener Bäume/Vegetationsbestände unzulässig.
Absicherung durch Baumschutzzäune während der Bauzeit.



- 8.2 zu pflanzende Bäume
mit Lagefestsetzung
Mindestpflanzgröße 18 – 20 cm StU
heimische Bäume II. Wuchsklasse
Feldahorne, Hainbuche, Vogelkirsche, Obstbäume
je Grundstück mind. 1 Baum



- 8.3 freiwachsende Hecke aus ausschließlich heimischen Gehölzen



- 8.4 Wiesenhang
Rekultivierung als Wiesenfläche
Offenhalten des Durchblicks zur Villa

- 8.5 Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind lt. Checkliste zum vereinfachten Verfahren § 13 und § 13a BauGB nicht erforderlich.

B. HINWEISE



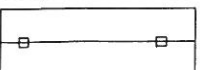
1. Landschaftsschutzgebietsgrenze aktualisiert 2014



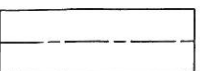
2. vorhandener Geländeverlauf mit Höhenschichtlinien und Koten in m üNN laut Bestandsplan Ing.-Büro Häring vom Juli 2014 (Planungsgrundlage)



3. vorhandener Baum- und Gehölzbestand (flächig) auf Nachbargrundstück (eingemessen)



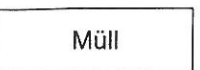
4. bestehende Grundstücksgrenze



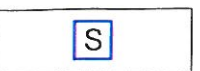
5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit vorläufiger Teilungs-Nr. / Flächenangabe in ca. m²



6. mögliche Treppenanlagen in Verbindung mit Stützmauern



7. Empfohlene Mülltonnenanlage (4-fach) in Mauer integriert (in Garagenflügelmauer zur Einfahrt)

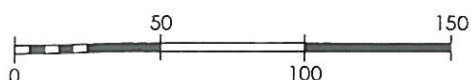
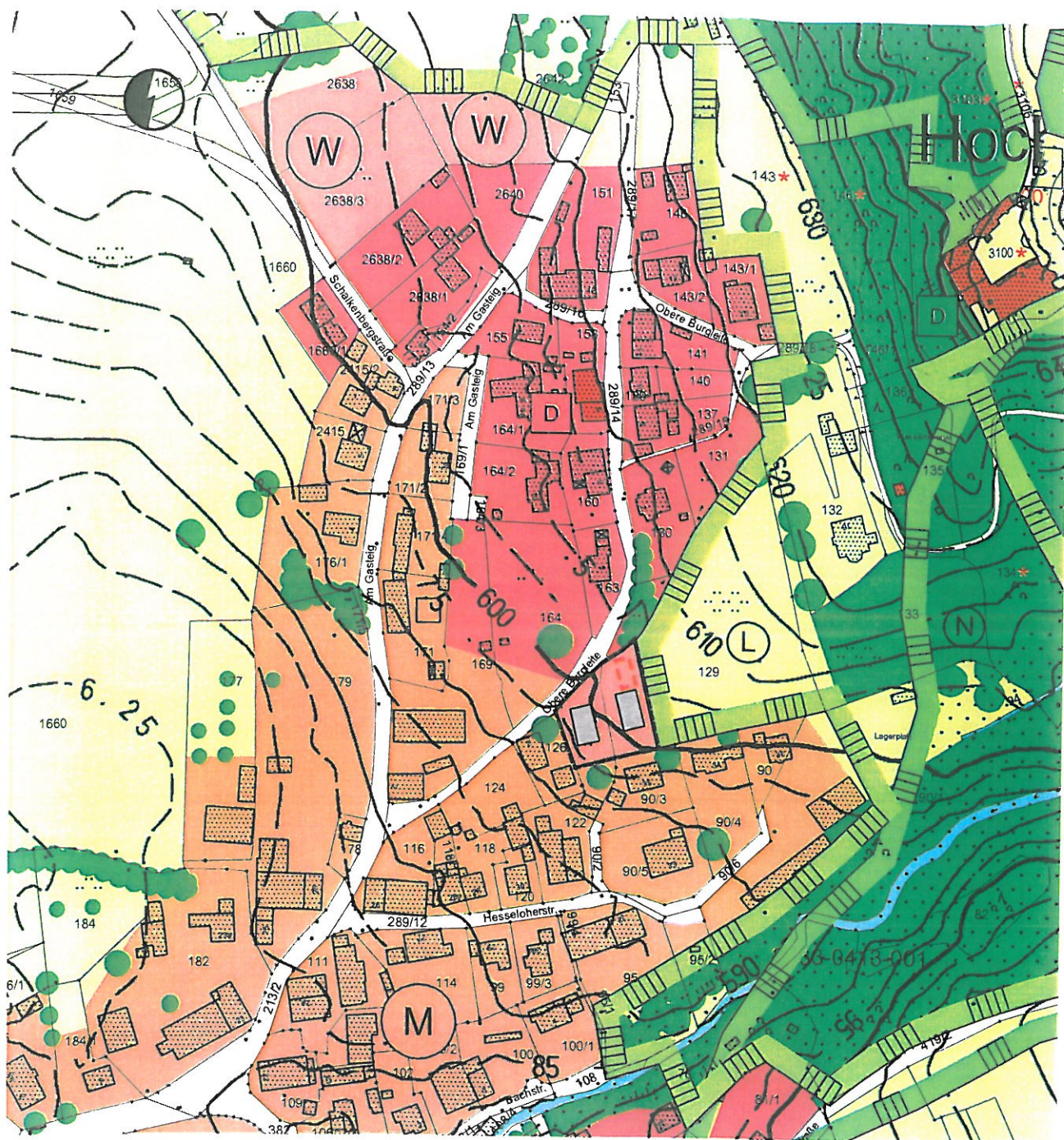


8. Niederschlagswasserbeseitigung
Lage von Sickeranlagen für Oberflächenwasser der Dachflächen (2 x 190 m²) und Verkehrsflächen (160 m²).
Auflagen des Wasserwirtschaftsamts zu den üblichen Vorgaben wasserrechtlicher Behandlung sind zu beachten. Auf die Ableitung des Hangwassers (vor bergseitigen Fassaden) wird besonders hingewiesen.

9. Landwirtschaftliche Immissionen
Aus die Duldung landwirtschaftlicher Immissionen aus der Nachbarschaft wird hingewiesen.

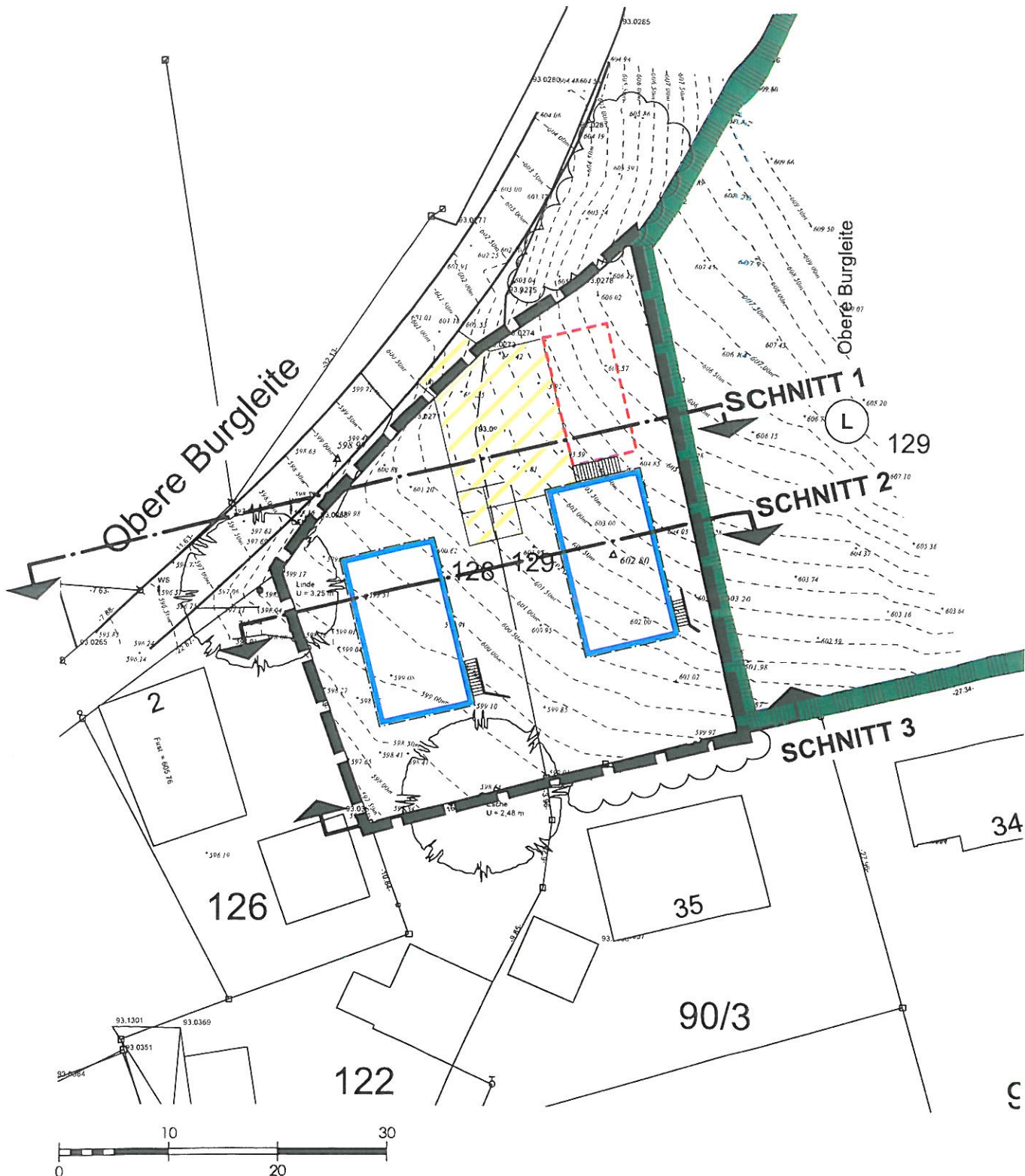


10. Maßangabe in m



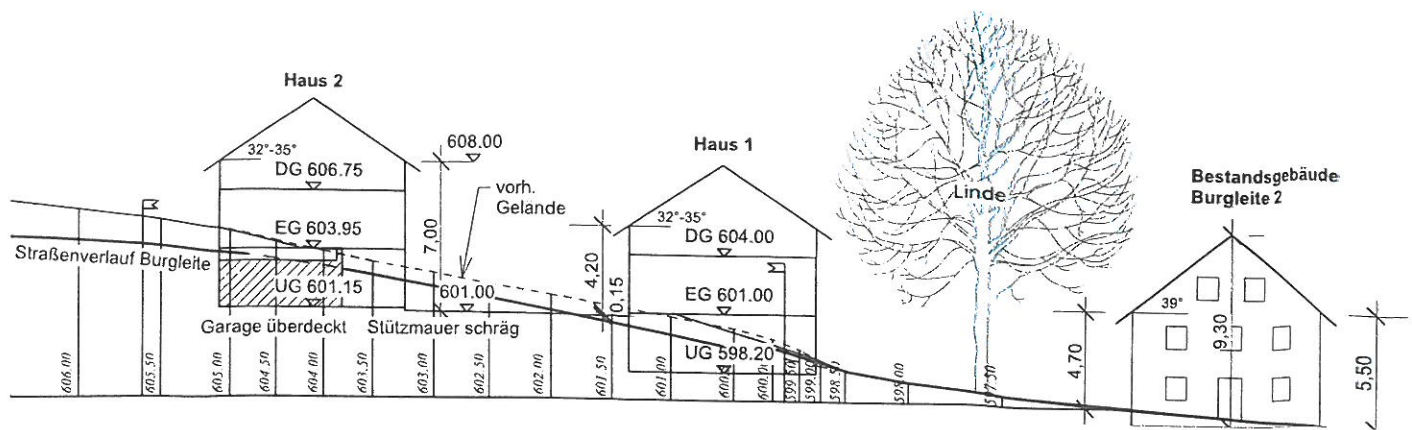
Gemeinde Pähl
Bebauungsplan 'Obere Burgleite' Pähl
Einbindung in die Umgebung
Ausschnitt Flächennutzungsplan M 1:2500

LAE Fritz Erhard
 Landschaftsarchitekt BDLA
 Am Unteren Gries 15, 83661 Lenggries
 T 08042-978217, F 08042-978218
 info@lae-planung.de

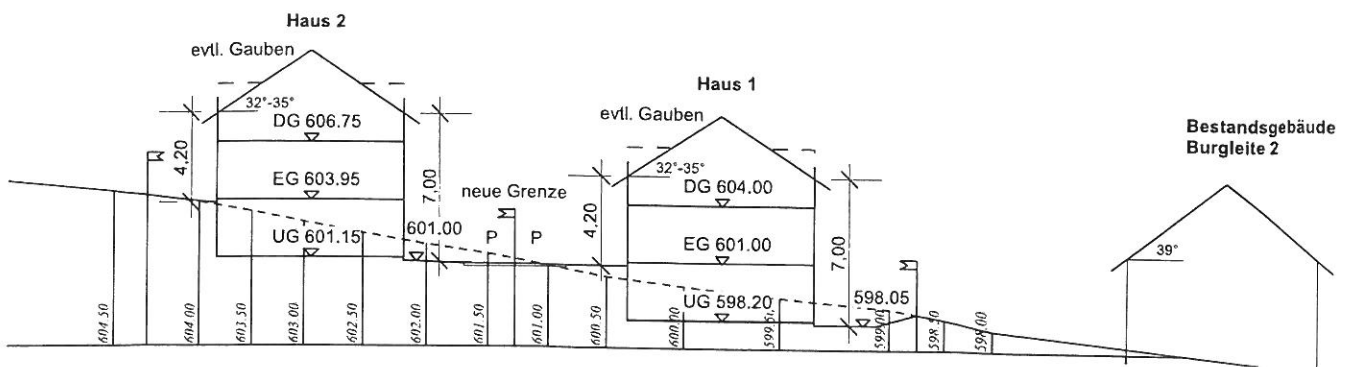


Gemeinde Pähl
Bebauungsplan 'Obere Burgleite' Pähl
Lageplan Schnitte / Ansichten
M 1:500

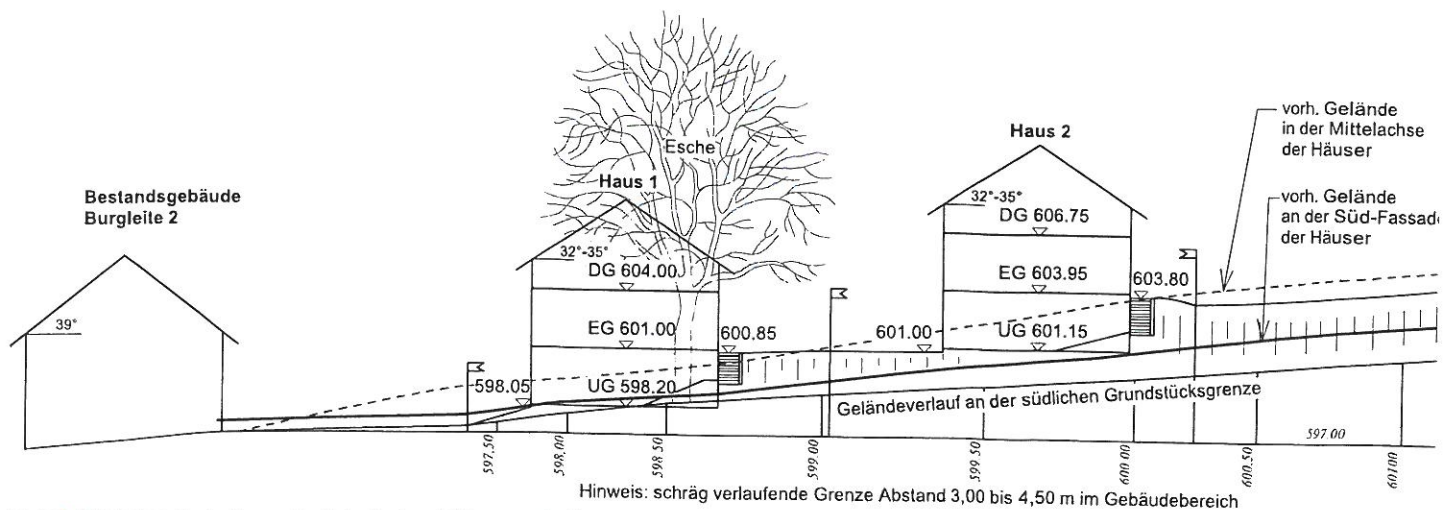
LAE Fritz Erhard
 Landschaftsarchitekt BDLA
 Am Unteren Gries 15, 83661 Lenggries
 T 08042-978217, F 08042-978218
 info@lae-planung.de



SCHNITT 1 / Ansicht



SCHNITT 2 (FOK als Festsetzung)



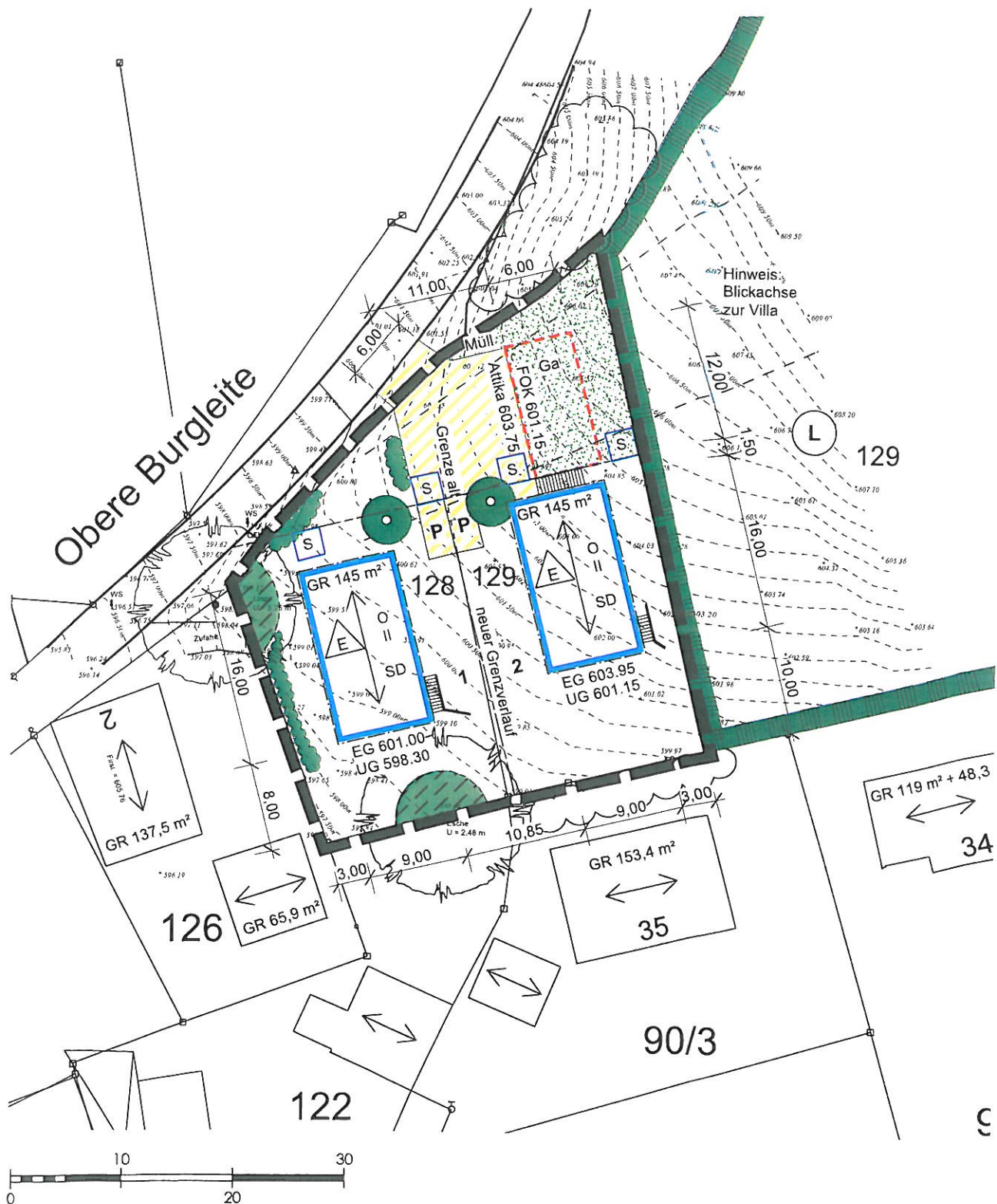
SCHNITT 3 / Ansicht (als Hinweis)



Gemeinde Pähl
Bebauungsplan 'Obere Burgleite' Pähl
Schnitte / Ansichten
M 1:350

LAE Fritz Erhard
 Landschaftsarchitekt BDLA
 Am Unteren Gries 15, 83661 Lenggries
 T 08042-978217, F 08042-978218
 info@lae-planung.de

10.04.2015 Blatt 3



Gemeinde Pähl
Bebauungsplan 'Obere Burgleite' Pähl
Genehmigungsfassung
M 1:500

LAE Fritz Erhard
 Landschaftsarchitekt BDLA
 Am Unteren Gries 15, 83661 Lenggries
 T 08042-978217, F 08042-978218
 info@lae-planung.de

10.04.2015 Blatt 4