BEBAUUNGSPLAN "PÄHL SÜDWEST"



A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet

Dorfgebiet

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Dorfgebiet mit eingeschränkter Nutzung In diesem Bereich nur Nutzungen gemäß BauNVO § 5 (2) Nr.1 so-

wie Nr 4-8 zulässig. höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne

Garagen und Nebengebäude 130 m², ausgenommen Be-

höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,3 Haustyp: Erdgeschoβ + Obergeschoβ als Vollgeschoβ,

> 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 Vollgeschoβ, Kniestockhöhe 1.0 bis 1.60 m zwingend.

Erdgeschoß + Obergeschoß als Vollgeschoß zwingend, Kniestock über dem Obergeschoß unzulässig.

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächenbegrenzungslinie

aufzuhebende Verkehrsflächenbegrenzungslinie

Ortsrandeingrünung (private Grünfläche)

öffentl. Grünfläche Spielplatz (bis 6 Jahre)

Hauptfirstrichtung zwingend

DN 22-27° Dachneigung z.B. 22 - 27° (ausgenommen Bestand)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grenze des Geltungsbereiches

Satteldach

Maßzahl in Metern z.B. 15

Sichtdreieck

Abgrenzung Q/E

OD km 3.075 Ortsdurchtahrtsgrenze WM 9

Anbaubeschränkungszone 15 m

zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefest-

zwingend zu erhaltender Baumbestand, die DIN 18920

Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche

Grundrissorientierung: Lage der Schlaf-, Kinder- und

Geltungsbereich qualifizierter Bebauungsplan

Geltungsbereich einfacher Bebauungsplan

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Wirtschaftsweg / Fussweg (Flur- Nr. 1245)

Wohnräume nach Westen (lärmabgewandte Seite) angeordnet.

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

C) Festsetzung durch Text

Nr. 1 sowie Nr. 4-8 zulässig.

1. Art der Nutzung

nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung

wert beschränkt.

Bebauungsplanes.

auf 0,3 festgesetzt.

Wohneinheiten zulässig.

bestehende Flurstücksgrenzen

Flurstücknummer

Parzellierungsvorschlag

der geplanten Baukörper

sowie als Dorfgebeit (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Q:

Bereich des einfachen Bebauungsplanes E:

durch Planeintrag festgesetzten Wohneinheiten zulässig.

bestehende Wohn- und Nebengebäude

Flächenschwerpunkt landwirtschaftl. Rinderstall

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

Im Nutzungsbereich (3) (MD/e) sind mit Rücksicht auf die land-

wirtschaftlichen Betriebe (1267 u. 254) nur Nutzungen gemäß BauNVO § 5 (2)

Gemäß § 1 Abs. (9) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen und die Zahl

Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Einzelhaus (ohne Garage und Nebengebäude) wird auf max. 130 m² bzw. 160 m² als Höchst-

Die höchtzulässige Grundflächenzahl im Nutzungsbereich (3) wird

Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes E sind in Gebäuden pro

Flurstück nicht mehr als die durch Planeintrag festgesetzten

Die Nummer 3 mit 17 gelten nur im Bereich des qualifizierten

der Vollgeschosse (Haustyp). Je Wohngebäude sind nicht mehr als die

unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung

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

Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelhaus be-

4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 22 - 27° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung, hat mit Dachziegeln in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dachgauben, Quergiebe und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m² Glasfläche beschränkt. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 100 cm vorzusehen. Kastengesimse sind un-

* "Quergiebel" gestrichen gem. Beschluß vom 27.02.1996

5. Nebengebäude und Garagen

Je Wohneinheit in den Bauquartieren 1 und 2 sind mindestens 2 Stellplätze per Wohnung unterzubringen. Diese können sowohl oberirdisch oder auch als Tiefgaragenstellplatz errichtet werden.

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

hin nicht eingezäunt werden darf. Der Dachgeschoßausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung

Stauraum freizuhalten, der zur öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche

sowie das Aufstocken mit Kniestock - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - ist unzulässig.

6. <u>Fassaden</u>

Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz (weiss oder pastellfarben) 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 etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatten und Ornamentsteinen.

7. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind (ausgenommen "Sichtdreieck") straßenseitig max. 1,00 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanichelzaun). Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundei-

sensäulen 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. <u>Gartenflächen</u>

- 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 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 Ortsund 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. <u>Bodenversiegelung</u>

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.

10. 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

11. Wasserversorgung

versickert werden.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzu-

12. 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.

13. 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 Geltungsbe-

14. Stützmauern

Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken unzulässig.

15. Abstandsflächen

reich nicht zulässig.

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

16. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnmitte, freizuhalten.

17. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante der Keller-Rohdecke darf an der ungünstigsten Stelle nicht mehr als 40 cm über der natürlichen Geländeober-

D) Hinweise

1. Wohnhausneubauten auf Flur-Nr. 1267

Wohnhausneubauten im Bereich der landw. Hofstelle sind aus Immissionsschutzgründen nicht vom Hofgrundstück wegteilbar.

2. Stauraum vor der Garage als Stellplatz

Der Stauraum vor der Garage wird ab 5 m Tiefe als notwendiger Stellplatz anerkannt.

3. Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,13 kN/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.

4. Ortsrandeingrünung

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

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 Maβnahmengesetzes (MaβnG)/Wohnungsbauerleichterungsgesetz (Wo-BauErlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

öffentlich ausgelegt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 24.07.1995 mit 21.08.1995 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom

gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs.

3.mal vom 01.02.1996 mit 19.02.1996 im Rathaus Pähl, Kirchstraße 7,

plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Pähl hat mit Beschluß vom 27.Febr. 1996 den Bebauungs-

2 BauGB vom 24.07.1995 bis 21.08.1995, vom 11.12.1995 mit 29.12.1995 und zum

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 29.02.1996 durch das Amtsblatt Nr.1/1996 d.Gde. Pähl gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindl:

Pähl, den 29. Februar 1996



PLANUNGSSTAND

FACHBEHORDENBETEILIGUNG

Ø OFFENTLICHE AUSLEGUNG

() GENEHMIGUNGSVERFAHREN

ENDFASSUNG

GEANDERT / ERGANZT AL 29.6.1995 AL 10 11 1995 AL 23.1.1996

PÄHL SÜDWEST

GEMEINDE PAHL LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

BEBAUUNGSPLAN

KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU



