

**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) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:**

- Grenze des Geltungsbereiches
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche nur für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge mit öffentlicher Grünfläche für späteren Ausbau
- öffentliche Verkehrsfläche, Wirtschaftsweg für land- und forstwirtschaftliche Nutzung und als Fuß- und Radweg bestehend/geplant
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
- private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
- Baugrenze
- Mischgebiet
- Satteldach
- Gebäudetyp: Erdgeschoß als Vollgeschoß, Untergeschoß, teilweise max. mit einer vollen Geschosshöhe über Gelände zulässig; Dachgeschoß mit Kniestock bis max. 40 cm, gemessen an der Außenseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren zulässig.
- Dachneigung, hier 18 - 27°
- offene Bauweise
- zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung
- Maßzahlen in Meter
- Zu- und Ausfahrverbot
- Hauptfrischtrichtung

- Sichtdreieck
- Nutzungstrennungslinie zwischen Wohnnutzung/Gewerbe und nur Gewerbe ohne Wohnnutzung.
- Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Mischgebiet vertikal gezont. (Schutz der Wohnnutzung gegen Verkehrslärm).
- Wohnnutzung und Gewerbe zulässig
- Nur Gewerbenutzung zulässig
- maximal überbaubare Grundstücksfläche je vorgeschlagener Bauparzelle
- festgesetzte Mindestgrundstücksgröße, hier z.B. 1200 m²
- geplante Trafostation, Typ x 00
- Grundrißorientierung; Wohn- und Schlafräume dürfen nur nach Westen orientiert werden:

**B) Zeichenerklärung für die Hinweise:**

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Parzellierungsvorschlag
- geplante Baukörper

**C) Festsetzungen durch Text:**

**1. Art der Nutzung**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 6 Abs. 2 Nr. 8 werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

**1.a. Mindestgrundstücksgröße**

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Mindestgröße, wie im Planteil eingetragen, festgesetzt.

**2. Maß der Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen, durch die max. überbaubare Fläche (UFmax), die Anzahl der Vollgeschosse und die höchstzulässigen Wand- und Firsthöhen (Gebäudetyp).

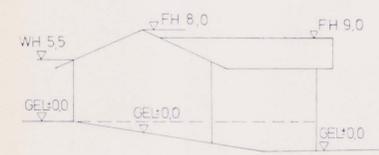
**2.a. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten (WE)**

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten für die nördliche Parzelle auf 2 und für die südlichen drei Parzellen auf je 1 Wohneinheit begrenzt.

**3. Bauliche Gestaltung**

**a) Wand- und Firsthöhen:**

Die Wandhöhe darf bis überkante Dachhaut und die Firsthöhe zu der von der Kreisverwaltungsbehörde festzusetzenden Geländeoberfläche eine bestimmte Höhe nicht überschreiten (s. Skizze).



**b) Dachformen- und Eindeckungen / Quergiebel:**

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 - 27° zulässig. Die Eindeckung hat mit Dachsteinen in roten Farbtönen zu erfolgen. Gauben und Dachausschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Es sind allseits Vordächer mit mindestens 50 cm vorzusehen. Quergiebel sind nur bis zu einer Breite von max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Firsthöhe des Quergiebels muß mind. 0,5 m unter der Hauptfirsthöhe liegen.

**c) Außenwände:**

Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig: Verputzte Mauerflächen, Holzverkleidungen, Sichtbeton für untergeordnete (z.B. Pfeiler) und nichtverspiegeltes farbloses Glas. Großflächige Kunststofflichtbänder über 3 m² sind an den Fassaden unzulässig.

**d) Baukörperform:**

Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, deren Traufseite mindestens 1/5 länger sein muß als die Giebelseite. Die Baukörperlänge wird zur Sicherung einer kleinteiligeren Struktur im Südteil auf 30 m beschränkt.

**4. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen**

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen sowie Stellplätze für Wohnwagen, Boote und oberirdischer Lagerbehälter für flüssige und gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet. Stellplätze für die betriebseigenen Kraftfahrzeuge sowie von Bediensteten und Bauherren sind auf dem Betriebsgelände unterzubringen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültige Landesrichtlinie bzw. durch die Satzung der Gemeinde bestimmt. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**5. Werbeanlagen**

Werbeanlagen an den Gebäuden sind so anzuordnen, daß die Attika- bzw. Traufhöhe nicht überschritten wird. Werbeanlagen auf den Dachflächen, Lauf- und Blinklichtreklamen sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2 m² nicht überschreiten. Fahnen sind unzulässig. Zulässig ist nur eine Eigenproduktwerbung.

**6. Einfriedungen**

Im Geltungsbereich sind nur max. 1,50 m hohe Maschendrahtzäune zulässig. Türen und Tore sind im Material auf das Zaunbild abzustimmen. Zaunsockel sind unzulässig. Zu- und Ausfahrten zum Betriebsgrundstück sind nur max. einmal je Grundstück bis zu einer Breite von 8 m zulässig. Zäune sind gruppenartig mit Sträuchern zu hinterpflanzen. Kabelverteilerschranken sind vorderfrontbündig in die Umzäunung einzulassen.

**7. Versiegelung von Flächen auf den Bauparzellen**

Alle Lagerflächen, Stellplätze und Wege auf den Privatgrundstücken sind wasserdrainierbar auszubilden. Wasserundurchlässige Beläge sind nur für Arbeitsflächen im Freien zulässig.

**8. Sichtdreiecke**

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

**9. Immissionsschutz**

a) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, die nach den §§ 4 oder 19 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) einer Genehmigung bedürfen und in der vierten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) genannt sind.

b) Lärmschutz für den Geltungsbereich: Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m² tagsüber und 40 dB(A)/m² nachts überschreitet. Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 07.00 Uhr.

c) In den Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist Wohnnutzung nur bei Lärmabschirmung durch gewerblich genutzte Bauteile zulässig.

**10. Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern:**

Im Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Stützmauern unzulässig. Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu überwinden.

**11. Bepflanzung**

a) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdländischen Gehölzen, wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme, Zedern aller Arten, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten, sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig!

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.

b) Es ist bis spätestens zur Bauvollendung mindestens ein Baum je 250 m² Grünfläche und ein Strauch je 50 m² Grünfläche zu pflanzen.

c) Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten; ausgefallene Bäume und Sträucher sind solange nachzupflanzen, bis ein Anwachsen erfolgt ist.

d) Das Gebiet ist zusätzlich zu b) einzuzünnen mit einem gruppenartig bepflanzten Gebölzstreifen (s. Planarstellung).

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

**D) Hinweise durch Text:**

**1. Schneelasten**

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,03 kN/m² waagrechtter Grundfläche anzusetzen.

2. Mit den Bauanträgen sind Freilächengestaltungspläne vorzulegen. Die Bepflanzung der Randgrünstreifen ist beim Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sicherheitsleistung/Bankbürgschaft etc.) zu sichern.

**Verfahrensvermerke**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 10.06.1994 bis 12.07.1994 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargestellt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 11.08.1994 und 02.06.1995 gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.06.1995 bis 21.07.1995 in Rathaus Pähl, Kirchstr. 7, öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Pähl hat mit Beschluß vom 31.10.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Genehmigungsverfahren:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 12.06.1995 gem. § 11 Abs.1 BauGB genehmigt.

Weilheim, Landratsamt Weilheim-Schongau I.A. Siegel

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 12. Juni 2001 durch das Amtsblatt Nr. 05/2001 gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Pähl, 12. Juni 2001

1. Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN "PÄHLER FELD"**

GEMEINDE PÄHL  
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER:  
KREISPLANUNGSSTELLE  
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU

DATUM: 08.02.94  
GEANDERT: 25.04.95  
Adler  
29.09.1995  
Adler

I. A. Adler