

C. VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 03.07.2014 gefasst und am 09.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

1. Auslegung:

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplans entfiel. (§ 13 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung entfiel. (§ 13 Abs. 2 BauGB)

2. Auslegung:

Die Beteiligung der Bürger zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2014 hat in der Zeit vom 11.07.2014 bis 15.08.2014 stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2014 hat in der Zeit vom 11.07.2014 bis 15.08.2014 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.06.2014 wurde vom Gemeinderat am 11.09.2014 gefasst (§ 10 BauGB).

Pähl, 11.09.14

.....
Werner Grünbauer, Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 12.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.06.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pähl, 11.09.14

.....
Werner Grünbauer, Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Pähl Ortsteil Mitterfischen

Bebauungsplan 'Wettersteinstraße' II

Betroffene Grundstücke: Fl.Nr. 740/1, 740/2, 734/1, 734, 732/1, 736/3

Planungsstand: Genehmigungsplan M 1:500

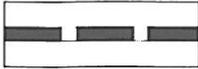
Datum: 6. Juni 2013 PlanNr.: 4.6.03-2a
geä. 24.06.2014

Planverfasser: LAE Fritz Erhard, Landschaftsarchitekt BDLA
Am Unteren Gries 15, 83661 Lenggries

Unterschrift:

A. FESTSETZUNGEN

1. Grenzen



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Plangebietsgröße 4.404,20 m²

2. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Maximal zulässige Grundflächen je Grundstück/Parzelle

Gebäudeart	Grundstück-Nr. Parzelle	max. Grundfläche Hauptgebäude	max. Grundfläche Garage/Nebengebäude
3.1.1 Einzelhäuser	1 und 4/5	140 m ²	30 m ²
	6/7	150 m ²	50 m ²
	8	135 m ²	50 m ²
3.1.2 Doppelhaushälfte	2, 3	65 m ²	30 m ²

3.2 Maximal zulässige Wandhöhen

- Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten (Parzelle 1 – 5) oder vorhandenen (Parzelle 7 – 8) Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.
- Das geplante Gelände bei Parzelle 1 – 5 darf nicht höher als das vorhandene Straßenniveau Mitte Wettersteinstraße (Höhenbezugspunkt) vor den jeweiligen Gebäuden sein.
- Als Kniestockmaß gilt der Abstand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren.

Gebäudeart	Grundstück-Nr. Parzelle	Zahl der Vollgeschosse	Wandhöhe Hauptgeb.	Wandhöhe Garage/Nebengebäude
3.2.1 Einzelhäuser	1 und 4/5	I	4,75 m	2,40 m
	6 – 8 (Fl.Nr. 734 + 731/3)	II	6,45 m	3,00 m
3.2.2 Doppelhäuser	2, 3	II	6,75 m	2,40 m

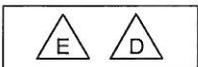
3.3 Festsetzung der Fußbodenoberkante

Die Fußbodenoberkante FOK wird mit 15 cm über dem Höhenbezugspunkt der Straßenmitte vor der Fassadenmitte des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Aufschüttungen dürfen max. bis zur Höhe der Straßenmitte vor den jeweiligen Gebäuden erfolgen. Abgrabungen sind unzulässig.

4. Bauweise, Begrenzungen und Baulinien



4.1 Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

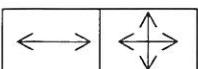


4.2 Baugrenze

5. Dächer



5.1 Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 33 - 35 Grad zulässig.



5.2 Firstrichtung ist zwingend, bei Haus 1 wahlweise zulässig.

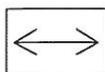
5.3 Die Dachdeckung hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

5.4 Es sind keine Dachaufbauten, Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig. Liegende Dachfenster sind zulässig und in die Dachfläche zu integrieren.

5.5 Bei Haus 1 und 4/5 sind je Dachfläche max. 2 Dachgauben mit je 1,50 m Aussenbreite zulässig.

5.6 Photovoltaikanlagen sind nur als zusammenhängende Flächen in rechteckiger oder quadratischer Anordnung auf der sonnenexponierten Seite des Daches zulässig.

6. Garagen und Nebengebäude

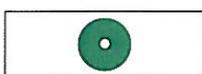


- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude. Garagen und Nebengebäude sind nur in den umgrenzten Flächen zulässig.
- 6.2 Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 23 bis 25 Grad zulässig.

7. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten und ohne Sockel herzustellen.

8. Grünordnung



- 8.1 zu pflanzende Bäume mit Lagefestsetzung, ausschließlich heimische Gehölze z.B. Linde, Esche, Kirsche
Mindestpflanzgröße 18-20 cm StU
straßenseitig:
Bäume I. Wuchsklasse: vor den nördlichen Grundstücken
Bäume II. Wuchsklasse: vor den Doppelhäusern



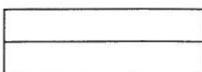
- 8.2 je Grundstück ist ein Obstbaum zu pflanzen
Mindestpflanzgröße 14-16 cm StU
Die Lage ist nicht festgesetzt.



- 8.3 Hecke aus ausschließlich heimischen Gehölzen

- 8.4 Ausgleichsfläche gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung auf Fläche außerhalb des B-Planes auf Flur-Nummer 380, Gemeinde Fischen, siehe Begründung

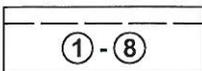
B. HINWEISE



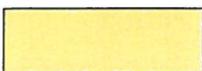
1. bestehende Grundstücksgrenze



2. vorhandener Gebäudebestand



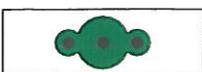
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit vorläufiger Teilungs-Nr. / Flächenangabe in ca. m²



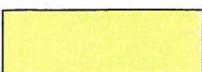
4. Garagen- und Hausvorplätze wasserdurchlässig und versickerungsfähig befestigt



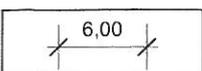
5. vorhandener Baumbestand (nicht eingemessen)



6. zu erhaltender Gehölzbestand entlang Westseite Fl.Nr. 735 und 736/3

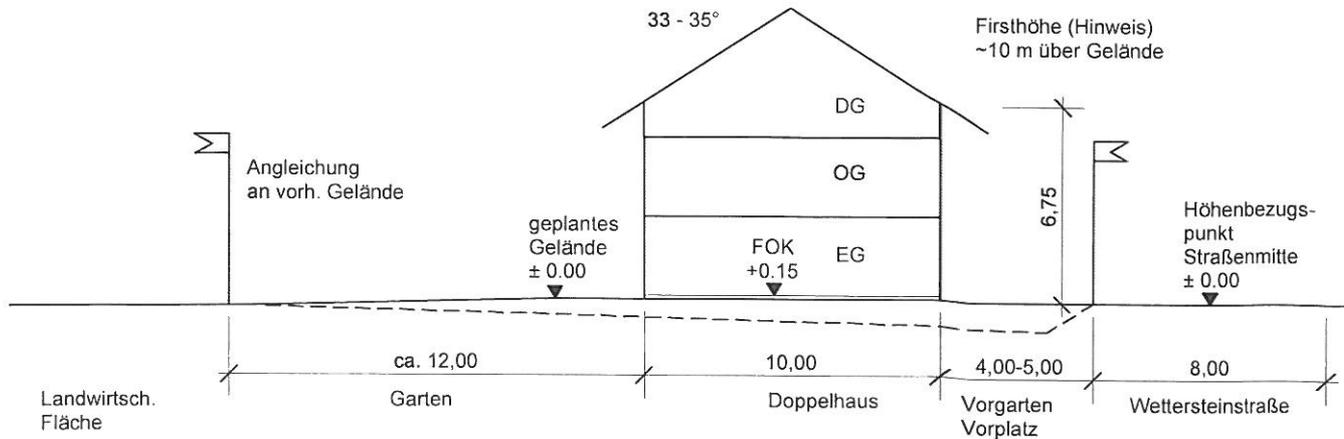


7. Vorgärten, mit Rasen und Kleinbäumen

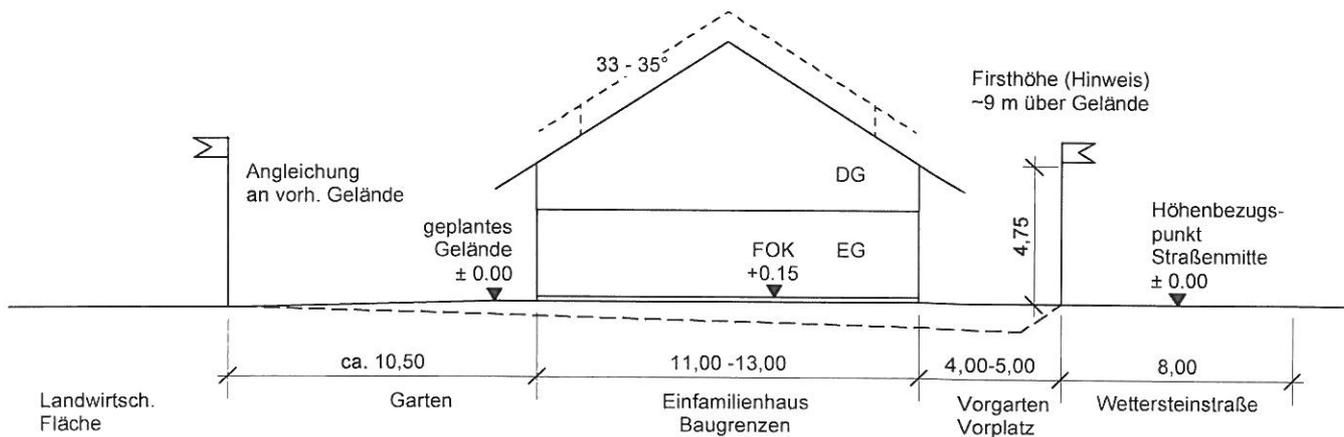


8. Maßangabe in m

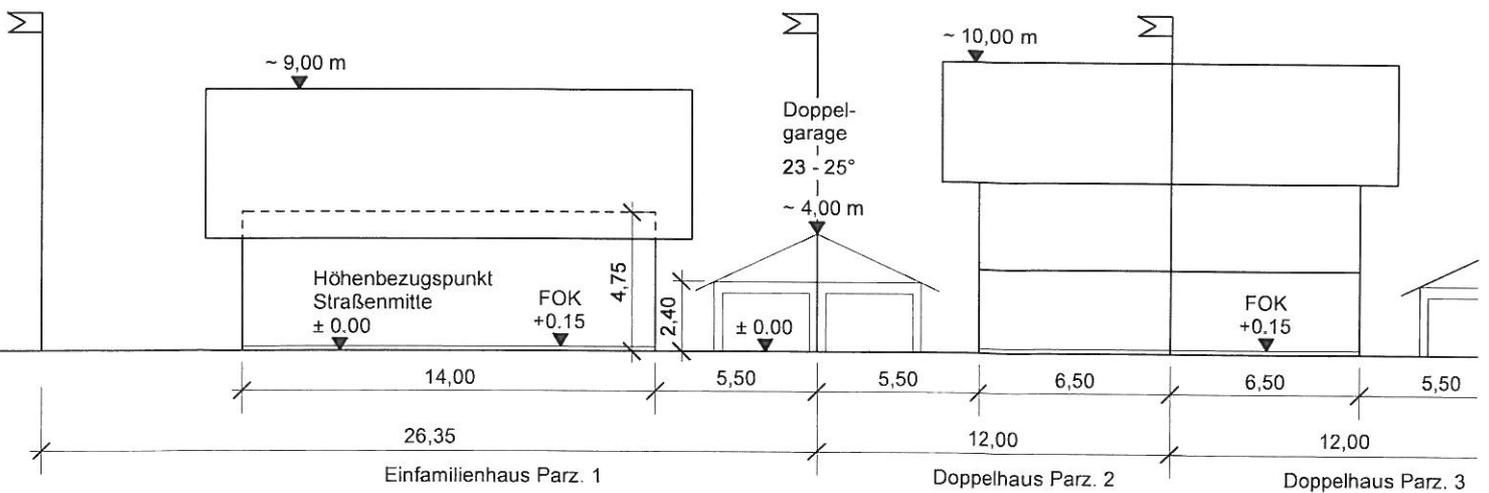
9. Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes zu den üblichen Vorgaben wasserrechtlicher Behandlung sind zu beachten.



SCHEMASCHNITT DOPPELHÄUSER (Parzelle 2,3) M 1:250



SCHEMASCHNITT EINFAMILIENHAUS (Parzelle 1 und 4/5) M 1:250



ANSICHT EINFAMILIENHAUS / REIHENHAUS (Parzelle 1, 2 und 3) M 1:250

HAUSSCHNITTE / HÖHENFESTSETZUNGEN

M 1:250





BEBAUUNGSPLAN

M 1:500

