



STRASSENANSICHT RH Parz. 3 - EFH Parz. 4+5 - EFH Parz. 6 M 1:250
zusätzliche Ansicht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes



- A. FESTSETZUNGEN**
- 1. Grenzen**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Plangebietsgröße 4.404,20 m²
 - 1.2 Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung, ersetzt bisherigen Geltungsbereich.
 - 1.3 Grenze des Geltungsbereichs der 3. Änderung, ersetzt bisherigen Geltungsbereich, zuzüglich Zwerchgiebel in Parzelle 4 - 8.
- 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 | 50 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 | 2,70 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 | 2,70 m |
- 3.3 Festsetzung der Fußbodenoberkante**
Die Fußbodenoberkante FOK wird mit +15 cm bis +35 cm über dem Höhenbezugspunkt der Straßenachse vor der Fassadenmitte des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.
- 3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**
Die Aufschüttungen dürfen max. bis zur Höhe der Straßenachse vor den jeweiligen Gebäuden erfolgen. Großflächige Abgrabungen sind unzulässig.
- 3.5 Wintergärten**
Wintergärten sind nur bei Einzelhäusern auf der straßenabgewandten Längsseite der Fassade zulässig.
Länge: 2/3 der Fassade
Breite/Tiefe: 3,0 m
Höhe: Fassadenanschluss in Höhe Decke EG
Bauform: rechteckig mit Pultdach, TH 2,40 m.
- Die festgesetzte Gebäudegrundfläche darf durch Wintergärten um nicht mehr als 10 % überschritten werden.
- 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.
 - 5.3 Die Dachdeckung hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

- 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. Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes zu den üblichen Vorgaben wasserrechtlicher Behandlung sind zu beachten.
 - 9. Höhe Straßenachse Wettersteinstraße in Flucht Fassadenmitte
- 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 Holzlaten 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

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,
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,
Werner Grünbauer, Bürgermeister

Zur 2. Änderung:
Bei der Bürgerbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 1 BauGB wurde nur die betroffene Öffentlichkeit, d.h. die umliegenden Nachbarn, informiert. Außerdem wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 1 BauGB das Landratsamt Weilheim-Schongau als berührte Behörde beteiligt. Die Frist für die Beteiligung war jeweils vom 04.02.2015 bis 25.02.2015.

Zur 3. Änderung:
Bei der Bürgerbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 1 BauGB wurde nur die betroffene Öffentlichkeit, d.h. die umliegenden Nachbarn, informiert. Außerdem wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 1 BauGB das Landratsamt Weilheim-Schongau als berührte Behörde beteiligt. Die Frist für die Beteiligung war jeweils vom 22.03.2016 bis 25.04.2016

Bauleitplanung der Gemeinde Pähl Ortsteil Mitterfischen Bebauungsplan 'Wettersteinstraße' II 3. Änderung

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.: 4.6.03-3
1. Änderung 24.06.2014
2. Änderung 27.01.2015 erg. 13.03.2015
3. Änderung 03.03.2016

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