

A PLANZEICHNUNG



B ZEICHENERKLÄRUNG

B1 Festsetzungen durch Planzeichen		Flächen mit besonderem Nutzungszweck	
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO	Freianlagen Reitsport	
Baulinien, Baugrenzen	Baugrenzen Baulinien	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Erhalt von Gehölzen Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Erhalt von Bäumen
Flächen für den Gemeinbedarf	Kirche	Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind Höhenbezugspunkt Baufenster Flächen für Stellplätze (zu textl. Fs. 6.2)
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplätze Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich Straßenbegrenzungslinie	B2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	amtlich kartiertes Biotop Nr. 8033-0402 LSG Schutz des Hirschberges, des Kerschbacher Forstes und der anschließenden Moränenlandschaft Trinkwasserschutzgebiet bestehende Gewässer bestehende Haupt- und Nebengebäude Baudenkmal oberirdische Leitung mit Schutzstreifen bestehendes Kleingewässer bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer bestehende Wegeverbindungen / interne Erschließung bestehende Wegeverbindungen im Klostergarten
Grünflächen	private Grünfläche		
Flächen für die Landwirtschaft	Flächen für die Landwirtschaft		



GEMEINDE PÄHL
Landkreis Weilheim-Schongau

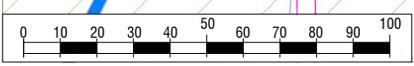
BEBAUUNGSPLAN
"Gut Kerschlach"

Maßstab 1 : 1.000

OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung
Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindemeyer-Str. 15, 86153 Augsburg
Tel: 0821 / 50 89 378-0
Fax: 0821 / 50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Markus Seitz

Fassung vom 31.01.2019



GEMEINDE PÄHL



Landkreis Weilheim-Schongau

BEBAUUNGSPLAN „GUT KERSCHLACH“

SATZUNG

Fassung vom 31.01.2019

Projektnummer 17030

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Markus Seitz

INHALT

C	VERFAHRENSVERMERKE	4
D	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
2.1	Grundflächenzahl, maximal zulässige Grundfläche	7
2.2	Zulässige Gesamthöhe	7
3	BAUWEISE, BAUGRENZEN, GRENZABSTÄNDE	8
3.1	Bauweise	8
3.2	Baugrenzen, Baulinien	8
3.3	Abstandsflächen, Abstandsregelung	8
4	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	8
5	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN	9
6	STELLPLÄTZE	9
6.1	Stellplatzsatzung	9
6.2	Stellplatznachweis	9
7	FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK	9
8	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	9
9	GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN	9
9.1	Zulässige Dachformen	9
9.2	Zulässige Dachneigung	9
9.3	Farbdefinition Dacheindeckungen und Außenwände	10
10	GRÜNORDNUNG UND BODENSCHUTZ	10
10.1	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Klostergarten“	10
10.2	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
11	NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN	10
E	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pähl, Landkreis Weilheim-Schongau, erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan „Gut Kerschlach“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ der Gemeinde Pähl gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 31.01.2019, der aus der Planzeichnung (A) einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (B), den Verfahrensvermerken (C) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (D - Satzung) besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen Gültigkeit.

Beigefügt sind:

- Begründung & Umweltbericht in der Fassung vom 31.01.2019
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gut Kerschlach" der Gemeinde Pähl, Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: LA17-187-G01-01 vom 28.06.2018 mit Ergänzung LA17-187-G01-01-W01-02 vom 05.11.2018
- Bericht zur Geruchsbelastung am Standort Gut Kerschlach 1 in 82396 Pähl, Dr. rer.nat. B. Zellermann vom 24.07.2018

A PLANZEICHNUNG

- Planzeichnung Bebauungsplan, M 1:1.000

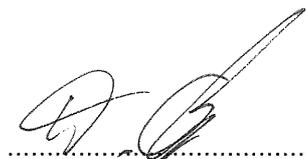
B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

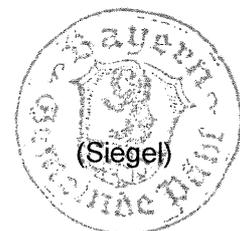
C VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Rat der Gemeinde Pähl hat am 18.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gut Kerschlach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2017 hat in der Zeit vom 16.11.2017 bis einschließlich 20.12.2017 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2017 hat in der Zeit vom 16.11.2017 bis einschließlich 20.12.2017 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2018 bis einschließlich 19.10.2018 beteiligt
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2018 bis einschließlich 19.10.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2019 bis einschließlich 20.03.2019 erneut beteiligt.
- f) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.2019 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2019 bis einschließlich 20.03.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- g) Die Gemeinde Pähl hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.04.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.01.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

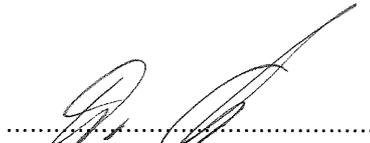
Pähl, den 07.05.19

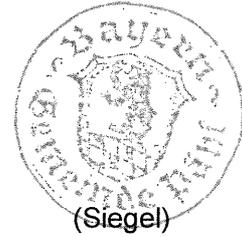


Werner Grünbauer
Erster Bürgermeister

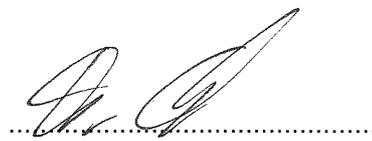


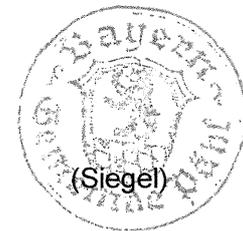
h) Ausgefertigt am 07.05.19


.....
Werner Grünbauer
Erster Bürgermeister



i) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.05.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Pähl, den 08.05.19


.....
Werner Grünbauer
Erster Bürgermeister



D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Dorfgebiet

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe
-
- Sonstige Wohngebäude
nur in den (Baufenstern) BF 1, BF 2, BF 6, BF 8.1, BF 10, BF 11, BF 12 und BF 13
-
- Im BF 3, BF 4 und BF 15
nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie sonstige dem Reitbetrieb dienende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Im BF 3, BF 4 und BF 15 sind Bauvorhaben, wenn sie im LSG liegen nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine Befreiung gemäß LSG-Verordnung erfolgen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit konkreter Vorhaben auf die Vereinbarkeit mit geltenden Schutzgebietsverordnungen abzustimmen ist.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl, maximal zulässige Grundfläche

Innerhalb des von den Flurstücken 3154 bis 3154/8 umfassten, als Dorfgebiet festgesetzten Bereiches sind als Maß der baulichen Nutzung folgende überbaubare Grundflächen zulässig:

Grundfläche GR I:	16.000 m ² (für Hauptgebäude)
Grundfläche GR II:	19.700 m ² (für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Innerhalb der als von Bebauung freizuhaltenden Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig. Bestehende bauliche Anlagen sind hiervon ausgenommen.

Im übrigen Geltungsbereich sind als Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das von dem jeweiligen Baufenster betreffende Grundstück, bis zur angegebenen Grundflächenzahl (GRZ) als Maximalwert zulässig:

Baufenster	GRZ
10	0,6
11	0,4
12	0,4
13	0,4
14	0,6
15	0,6

2.2 Zulässige Gesamthöhe

Baufenster	maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in m über nächstgelegenen Höhenpunkt entsprechend Planzeichnung	maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen in m über nächstgelegenen Höhenpunkt entsprechend Planzeichnung
1	7,5	
2	6,5	
3	6,5	
4	4,5	
5	10,5	
6	6,5	
7	5,0	
8.1	6,5	
8.2	6,5	
9	9,5	
10	7,5	
11		9,0
12		9,0
13		8,5
14	6,5	
15	6,5	

In BF 3 und BF 5 sind Nebenfirne mindestens 1,0 m niedriger als der Hauptfirne zu errichten.

3 BAUWEISE, BAUGRENZEN, GRENZABSTÄNDE

3.1 Bauweise

Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) dürfen die Gebäude gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist.

Im Bereich der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Folgende Bauweisen werden für die Baufenster festgesetzt:

Baufenster	Bauweise	Baufenster	Bauweise	Baufenster	Bauweise
1	a	6	o	10	o
2	o	7	a	11	o
3	a	8.1	a	12	o
4	o	8.2	a	13	o
5	a	9	a	14 / 15	o

3.2 Baugrenzen, Baulinien

Innerhalb der Baugrenzen sind ausschließlich Hauptgebäude und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,0 Metern zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche nicht unterschreiten.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien darf um bis zu 5 m abgewichen werden.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Für Bereiche in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO an allen Gebäudeseiten auf eine Tiefe von 0,4 H festgesetzt.

4 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

Der in der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich wird mit der Zweckbestimmung „Kirche“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

Innerhalb des Baufensters 8.1 (BF 8.1) sind maximal 19 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6 STELLPLÄTZE

6.1 Stellplatzsatzung

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pähl in der jeweils gültigen Fassung.

6.2 Stellplatznachweis

Die Stellplätze für die Bebauung in BF 8.1 sind ausschließlich in Baufenster BF 8.2 sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze nachzuweisen.

7 FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK

Der in der Planzeichnung als Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzte Bereich wird mit der Zweckbestimmung „Freianlagen Reitsport“ festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen ohne Überdachung, wie z.B. aufgeschüttete Reit- oder Lagerplätze, sowie Freianlagen, wie z.B. Koppeln.

8 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Die in der Planzeichnung als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Bereiche sind von Neu-Bebauung freizuhalten. Änderungen an bestehenden baulichen Anlagen sind zulässig.

9 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

9.1 Zulässige Dachformen

Zulässige Dachformen bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer.

9.2 Zulässige Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt in den Baufenstern:

Baufenster	Zulässige Dachneigung
1	25° - 35°
2	25° - 35°
3	15° - 25°
4	15° - 25°
5	25° - 35°
6	25° - 35°
7	25° - 35°
8.1	20° - 35°

Baufenster	Zulässige Dachneigung
8.2	20° - 35°
9	25° - 36°
10	22,5° - 35°
11	25° - 35°
12	24° - 35°
13	35° - 40°
14	20° - 35°
15	25° - 35°

9.3 Farbdefinition Dacheindeckungen und Außenwände

Außenwände sind hell verputzt, hell gestrichen oder holzverschalt auszuführen.

Die Dacheindeckung hat aus dem roten oder rotbraunen Farbspektrum zu erfolgen. Untergeordnet, auf maximal 20 % der Dachfläche, sind auch andre Materialien wie Glas zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben zulässig.

10 GRÜNORDNUNG UND BODENSCHUTZ

10.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Klostergarten“

Innerhalb der privaten Grünfläche „Klostergarten“ sind die bestehenden baulichen Anlagen zulässig. Die Nutzung des bestehenden Pavillons als Verkaufsfläche für Lebensmittel ist zulässig. Die Gartenanlage ist zu erhalten und zu pflegen.

10.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baum- und Strauchbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind artgleich, ausgefallene Sträucher mit standortheimischen Arten zu ersetzen.

Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

11 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind durch den Bebauungsplan „Gut Kerschlach“ sind Flächen für den Ausgleich von 1.300 m² bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird komplett auf dem Flurstück 3226, Gemarkung und Gemeinde Pähl nachgewiesen.

Folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind für die genannten Flächen (Umfang ca. 2.500 m²) festgesetzt:

Entwicklungsziel: Entsiegelung der Fläche und Entwicklung einer extensiven Wiese
Zur Erreichung des Entwicklungsziels ist die Entsiegelung im Bereich des Fahrsilos durchzuführen. Die Fläche ist anschließend als extensive Wiese anzulegen.
Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Ausgleichs im Sinne des Entwicklungsziels. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

E 2 Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebiets befinden sich folgende Baudenkmäler:

D-1-90-138-25, Kath. Dorfkirche St. Ulrich, im Kern mittelalterlicher Saalbau mit starkeingezogenem Rechteckchor, angefügter Sakristei und massivem Dachreiter, umgestaltet in der 2. Hälfte des 17. Jh.; mit Ausstattung.

D-1-90-138-26, Bauernhaus, zweigeschossiger Einsiedlerhof mit flachem Satteldach, verputzter Blockbau, im Kern 1657 (dendro.dat.), Stadel/eil, 1832 (dendro.dat.).

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-1-8033-0201, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Ulrich in Kerschlach

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Art. 7.1 BayDSchG

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E 3 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

E 4 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch das Vorhandensein landwirtschaftlich genutzter Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

E 5 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7A sowie DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder, nur wenn dies nicht möglich ist, ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Witterungsverhältnissen befahren werden.

E 6 Gewerbelärm

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV sowie im Sinne der TA Lärm abzustimmen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Pähl zu den üblichen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

E 7 Grundwasser

Im Bereich der Trinkwasserbrunnen des Wasserschutzgebiets Kerschlach, die sich etwa 80 m westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, wurden Grundwasserflurabstände von etwa 6 - 7 m festgestellt. Im Osten des Bebauungsplans, im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, auf der Flurnummer 3226, konnte im Rahmen einer Ortseinsicht durch das Wasserwirtschaftsamt im Juli 2016 Grund- bzw. Schichtwasser nahe der Geländeoberkannte beobachtet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von

Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

E 8 Lage zu Gewässern

Durch das Gebiet fließt der Burgleitenbach von Nord-Ost nach Süd. Überschwemmungsgebiete sind nicht bekannt.

Der beidseits des Gewässers vorhandene Uferstreifen ist dauerhaft mit seinem Baumbestand zu erhalten.

Aufgrund der Hanglagen in den Randbereichen (von Nord-West bis Ost) ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Ob dies die Bebauung erreichen kann, ist eigenverantwortlich zu beurteilen und geeignete Schutzmaßnahmen sind ggf. vorzusehen.