A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Verkehrsfläche - öffentlich
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz 0 - 6 J.
  - Straßenbegleitgrün
  - Fläche für spätere Straßenanbindung
- zu pflanzende Bäume (keine Lagefestsetzung) (Ortsrandeingrünung und Gebietsdurchgrünung)
- zwingend zu erhaltende Bäume und Sträucher (Bachlaufbegleitgrün)
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- II — Haustyp: 2 Vollgeschosse, ein Kniestock über dem 2. Vollgeschoß ist unzulässig, die Fußpfette darf max. 40 cm hoch sein, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenkante der Außenwand oder Haustyp I+D.
- I+D — Haustyp: Erdgeschoß als Vollgeschoß und Dachgeschoß mit Kniestock max. 1/7 der Giebelbreite, aber höchstens 1,60 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand. Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich.
- GRF max zul. 150 m²/ 160 m² — maximal zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude ohne Garagen und Nebengebäude, Einzelhaus 150 m², Doppelhaus 160 m²
- ○ — offene Bauweise
- SD — Satteldach
- DN — Dachneigung 22 - 27°
- Firstrichtung zwingend
- (1) — Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Sichtdreieck
- 5,0 — Maßzahl in Meter, z.B. 5.0
- natürlicher Bachlauf
- Nutzungstrennungslinie

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper
- 550/17 — Flurstücksnummer
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen

C) Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Ziffer 9 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp) und die höchstzulässige Grundfläche sowie die überbaubare Fläche (Baugrenzen).

2 a.

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße - zulässige Grundfläche

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

Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelwohnhaus beträgt 600 m², für eine Doppelhaushälfte 450 m².

Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Wohngebäude (ohne Garage und Nebengebäude) wird auf max. 150 m² als absoluten Höchstwert beschränkt. für Einzel- und 160 m² für Doppelhäuser

Wird die Garage im Hauptgebäude integriert und mit Wohnnutzung überbaut, so ist die halbe Fläche der über der Garage liegenden Wohnnutzung - inkl. zugehöriger Umfassungswände - für die GRF-Ermittlung anzusetzen.

4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 22 - 27° geneigten Satteldach auszuführen.
Die Dachdeckung hat mit ziegelfarbigen Dachsteinen zu erfolgen.
Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachgauben sind unzulässig.
Bei den Hauptgebäuden sind allseits mindestens 80 cm Dachüberstand anzubringen.

5. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Gesamtnutzfläche der Nebengebäude und Garagen dürfen je Einzelhausgrundstück 60 m² und je Doppelhausgrundstück 40 m² nicht überschreiten, sofern diese nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit geneigtem Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen.

Der Dachgeschoßausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock ist nur zulässig, wenn sie im Hauptgebäude integriert sind.

6. Fassaden

Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig.

Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen. Holzverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.

7. Einfriedung

Als Einfriedung sind nur Holzzäune mit senkrechten Holzprofilen bis 1,25 m Höhe in runder, halbrunder oder rechteckiger Form zulässig.
Zaunsockel sind unzulässig.
Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.

8. Gartenflächen

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 Orts- und 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. Bodenversiegelung

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. Terrassenbereiche sind wasserdurchlässig auszuführen. Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den Baugrundstücken zu versickern.

10. Lagern, Abstellen etc.

Offene und überdachte Stellplätze sowie Stellplätze für Wohnwagen, Boote und oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien sind im Geltungsbereich nicht gestattet.

11. Stützmauern

Stützmauern sind nicht zulässig. Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu überwinden.

12. Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze, davon 1 Stellplatz in einer Garage zu errichten. Je Einliegerwohnung bis 35,0 m² Wohnnutzfläche ist 1,0 Stellplatz zu errichten.

13. Bacheinbauten

Der natürliche Gewässerverlauf darf nicht durch Bacheinbauten (Stege, Böschungsverbauungen etc.) verändert werden. Eine Böschungssicherung ist lediglich durch eine schräge Verbauung mit Natursteinen ohne Betonfundament gestattet. Hinweis: Sämtliche Gewässereinbauten sind genehmigungspflichtig. Zäune sind vom Böschungsrand in einem Abstand von mindestens 5,0m zu errichten.

14. Abstandsflächen

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

D) Hinweise

Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,08 KN/m waagerechter Grundfläche anzusetzen.

Ortsrandeingrünung

Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu erfolgen. Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung ist vor Erteilung einer Baugenehmigung eine Sicherheitsleistung in Form einer Bankbürgschaft in einer für den Einzelfall festzulegenden Höhe zu erbringen.

ÜBERSICHTSPLAN:

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Pähl erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, sowie des Maßnahmengesetzes (MaBnG)/Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentl. Auslegung im Rathaus Pähl durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 10.03.1994 u.v. 10.08.1994, gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 21.01.1994 bis 22.02.1994 im Rathaus Pähl öffentlich ausgelegt. 2. Auslegung vom 22.08.1994 mit 08.09.1994

d) Die Gemeinde Pähl hat mit Beschluß vom 20.12.1994, den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

e) Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau/Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.02.1995, gem. § 11 BauGB genehmigt.

Weilheim i. OB., 08. März 1995

Landratsamt Weilheim-Schongau
i.A.
Weishar, RR

Siegel

München, den .....

f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 02.02.1995, durch das Amtsblatt 2/1995 Pähl/Ammer gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung berücksichtigt.

Pähl, 25. Feb. 1995
den .....

Siegel

Wittmann
Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.
Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

BEBAUUNGSPLAN "BACHÄCKER" GEMEINDE PÄHL LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

PLANUNGSSTAND

- X ENTWURF
- X FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- X ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- X GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- (X) ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PÄHLER STR. 8
82362 WEILHEIM i. OB. 07 09 93
Nadler

PLANFASSUNG
GEÄNDERT
04.07.1994 Nadler
27.10.1994 Nadler
14.12.1994 Nadler