

# III. VERFAHRENSVERMERKE



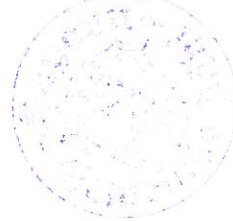
## Bebauungsplan Wohngebiet "Am Schneiderbachl" mit integrierter Grünordnung der Gemeinde Pähl

1. Aufstellungsbeschluss	am 23.09.2010
2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	vom 24.12.2010 bis 28.01.2011
3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss	vom 03.03.2011
4. Bekanntmachung der Auslegung durch Veröffentlichung	am 08.08.2011
5. Öffentliche Auslegung in der Zeit	vom 16.08. bis 16.09.2011
6. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am 29.09.2011

Gemeinde Pähl, den 24.02.2012

Werner Grünbauer  
1. Bürgermeister

Siegel



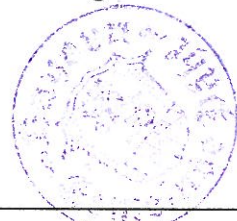
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 24.02.2012  
An diesem Tage wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über Satzungsbeschluss Genehmigung / Anzeige oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Pähl geltend gemacht wurden.  
Mängel der Abwägung sind innerhalb von 1 Jahr schriftlich darzulegen (§215 BauGB).

Gemeinde Pähl, den 24.02.2012

Werner Grünbauer  
1. Bürgermeister

Siegel



Planfertiger



ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER

Grünordnung

Landschaftsarchitekt  
Christoph Goslich

gefertigt am: 22.11.2010  
geändert am: 03.08.2011  
geändert am:



# BEBAUUNGSPLAN WOHNUNGEBIET "AM SCHNEIDERBACHL"



Bachbegleitgrün  
private Grünfläche

5.1 Zur Kompensation der Eingriffe aus diesem Bebauungsplan wird eine ökologische Ausgleichsfläche in der Größe von 2.450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden (siehe auch Umweltbericht).

5.2 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind einschließlich ihrer Böschungen nur bis zu einer Grundfläche von max. 20,0 m<sup>2</sup> und bis zu einer Höhe, bzw. Tiefe von 1,50 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Abgrabungen bzw. Anböschungen zum Anschluss

## II. HINWEISE

7.9 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

7.10 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in zusammenhängender Form auf den Dachflächen zugelassen. Ausklüngen bei Wiederkehren oder Aussparungen bei Dachflächensternen sind unzulässig.

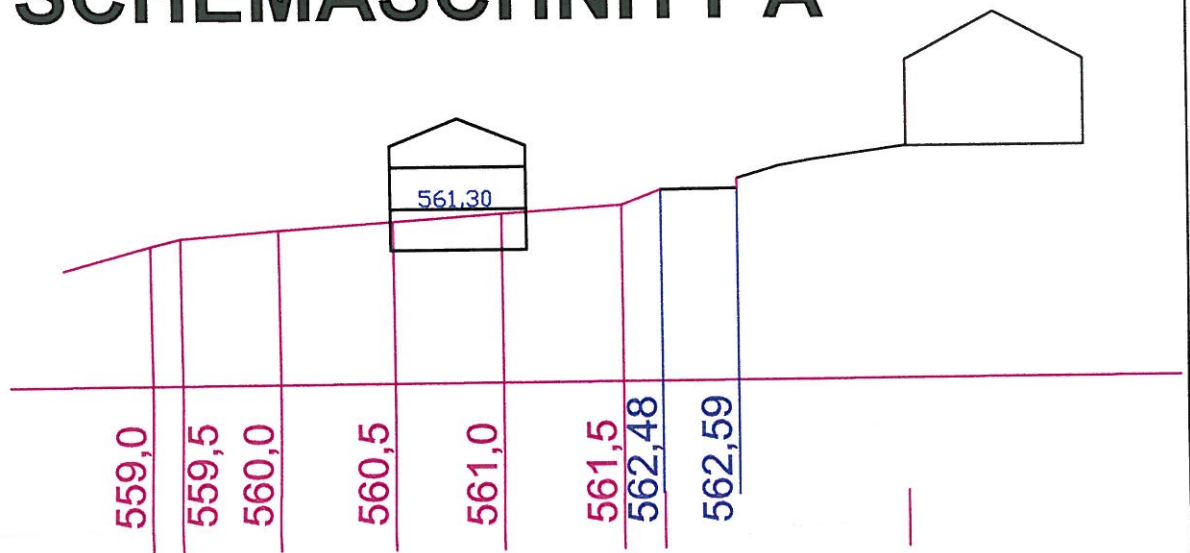
Aufgeständerte Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

vorgeschlagene Gebäudesituation

M : 1 : 1000

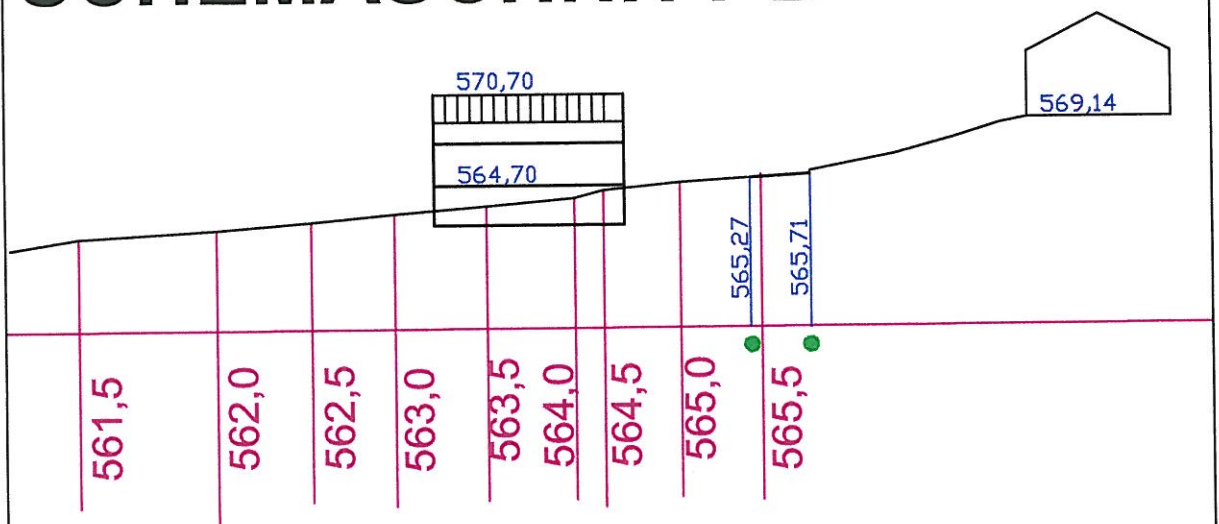


# SCHEMASCHNITT A



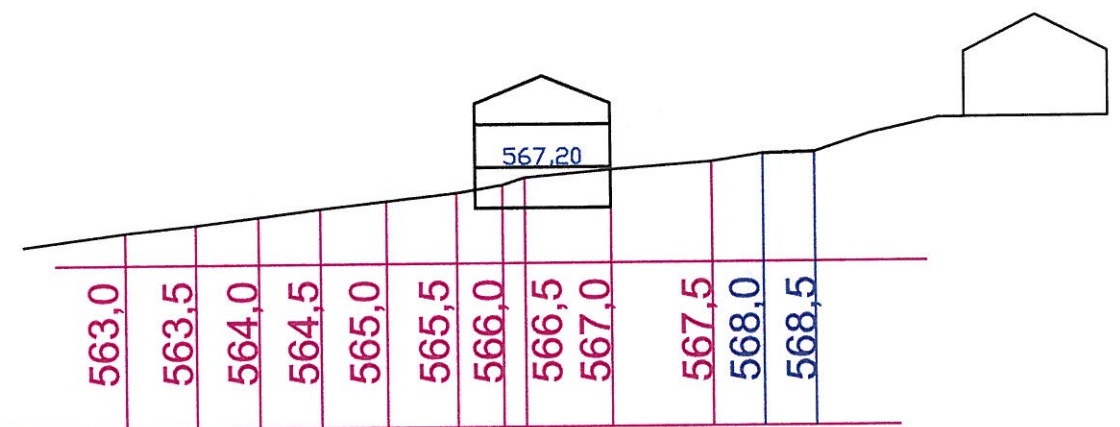
**Schemaschnitt M : 1 : 500**

# SCHEMASCHNITT B



**Schemaschnitt M : 1 : 500**

# SCHEMASCHNITT C



**Schemaschnitt M : 1 : 500**

# NUTZUNGSSCHABLONE

## Haustyp A

<b>WA</b>	<b>II</b>	<b>Haustyp A</b> 
	<b>SD</b> <b>22°-29°</b>	

WH max. 4.50m

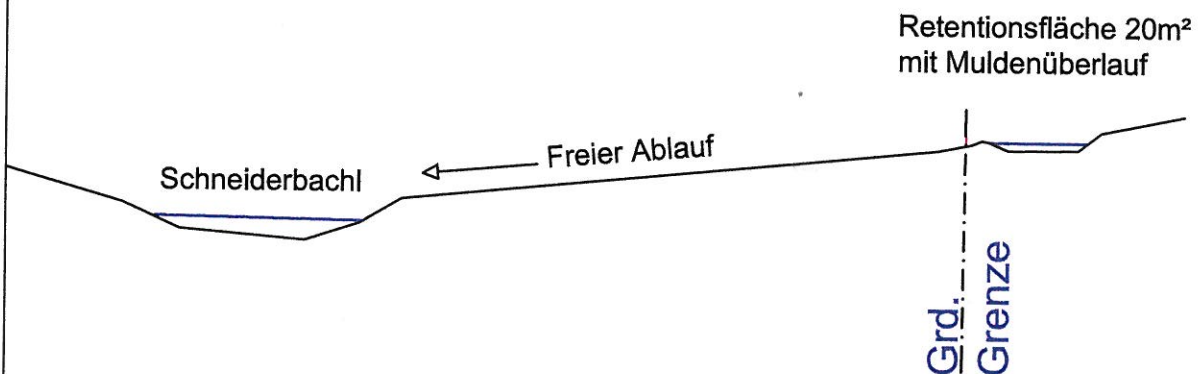
# NUTZUNGSSCHABLONE

## Haustyp B

<b>WA</b>	<b>II</b>	<b>Haustyp B</b> 
	<b>SD</b> <b>18°-26°</b>	

WH max. 5.80m

# OBERFLÄCHEN- ENTWÄSSERUNGSSCHEMA



**Schemaschnitt ohne Maßstab**

# BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET 'AM SCHNEIDERBACHL" DER GEMEINDE PÄHL

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 543 und 21

Die Gemeinde Pähl erlässt aufgrund der §§ 1-4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) und des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2), geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) folgenden Bebauungsplan als Satzung:

## I. FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen.

**WA** allgemeines Wohngebiet.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**//** maximal zwei Vollgeschosse zulässig,

2.1 Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhäusern je Haushälfte eine Wohneinheit.

2.2 Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude wird je Einzelhaus auf 150 m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern je Haushälfte auf 100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße wird für Einzelhäuser auf 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften mit 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Terrassen und Balkone sind als Teile der Hauptnutzung zu 50% auf die zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper anzurechnen.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

----- Baugrenze (blau)



nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise



Fläche für Garagenbaukörper außerhalb der Baugrenze

**WH max.** maximale Wandhöhe bei Haustyp A, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis OK Dachhaut (hier 4,50 m).

**4.50m**

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 25 cm über der natürlichen Geländeoberkante, gemessen in der geplanten Fassadenmitte der bergseitigen Außenwand, liegen.

Zulässig ist ein Kniestock 1,40 m gemessen an der Außenwand



### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze (blau)



nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise



Fläche für Garagenbaukörper außerhalb der Baugrenze

**WH max.  
4.50m**

maximale Wandhöhe bei Haustyp A, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis OK Dachhaut (hier 4,50 m).

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 25 cm über der natürlichen Geländeoberkante, gemessen in der geplanten Fassadenmitte der bergseitigen Außenwand, liegen.

Zulässig ist ein Kniestock 1,40 m gemessen an der Außenwand ab OK Rohfußboden Dachgeschoss bis Unterkannte Sparren.

Die maximale Wandhöhe bezieht sich auch auf Wiederkehren.

Das Urgelände ist im Eingabeplan nachzuweisen.

**WH max.  
5.80m**

maximale Wandhöhe bei Haustyp B, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses, an der talwärtsgelegenen Traufseite bis OK Dachhaut.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 15 cm über der natürlichen talseitigen Geländeoberkante, gemessen in Fassadenmitte liegen. Zulässig ist ein Kniestock 2,30 m gemessen an der Außenwand

ab OK Rohfußboden Dachgeschoss bis Unterkannte Sparren.

Die maximale Wandhöhe bezieht sich auch auf Wiederkehren.

Das Urgelände ist im Eingabeplan nachzuweisen.

**3.1** Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen einmal je Grundstück bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.

Teichanlagen und Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind ohne Größenbeschränkung zulässig.

**3.2** Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind einzuhalten.

### 4. Verkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie



öffentliche Strassenverkehrsfläche



öffentlicher Fußweg

### 5. Grünflächen



zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen



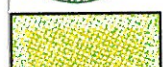
Ausgleichsflächen



Schneiderbachl






Bachbegleitgrün








private Grünfläche

#### 4. Verkehrsflächen

-  Strassenbegrenzungslinie
-  öffentliche Strassenverkehrsfläche
-  öffentlicher Fußweg

#### 5. Grünflächen

-  zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen
-  Ausgleichsflächen
-  Schneiderbachl
-  Bachbegleitgrün
-  private Grünfläche

- 5.1** Zur Kompensation der Eingriffe aus diesem Bebauungsplan wird eine ökologische Ausgleichsfläche in der Größe von 2.450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden (siehe auch Umweltbericht).
- 5.2** Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind einschließlich ihrer Böschungen nur bis zu einer Grundfläche von max. 20,0 m<sup>2</sup> und bis zu einer Höhe, bzw Tiefe von 1,50 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Abgrabungen bzw Anböschungen zum Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche.
- 5.3** Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum sowie je 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen. In der Planzeichnung ist ein Vorschlag für die Standorte der zu pflanzenden Bäume gemacht. Je nach der individuellen Gestaltung der Gärten können die Baumstandorte verschoben werden. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen  
Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:  
Mindestpflanzgröße: Bäume Stammumfang 16-18 cm  
                                  Obstbäume Hochstamm Stammumfang 14-16 cm  
                                  Sträucher versetzte Sträucher 60-100 cm  
Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Thujahecken und Scheinzypressen sind unzulässig



- 3 Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft vorzubeugen, sind die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze als befahrbare Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengitter, o.ä) auszuführen.
- 4 Die in der Planzeichnung dargestellte bachbegleitende Gehölzpflanzung am Schneiderbachl ist im Bestand zu erhalten.  
Bei Verlust ist Ersatz zu schaffen mit einer Mindestpflanzgröße von 30-35 cm Stammumfang pro entfallendem Baum.
- 5 Die Versickerung hat über belebte Bodenschichten erfolgen. Ist dies infolge ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich, so können auch linienförmige oder punktförmige Versickerungsanlagen gewählt werden.  
Behandlung des Niederschlagswassers von Privatflächen:  
Sickerschächte sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Anlagen sind auf einen Regen der Wiederkehrhäufigkeit einmal in 5 Jahren auszulegen. Wenn kein ausreichend sickerfähiger Untergrund vorhanden ist, sind auf dem Grundstück begrünte Mulden mit einer Fläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> pro Grundstück anzulegen, mit einer mittleren Muldentiefe von 20cm, zur Rückhaltung, Teilversickerung und Verdunstung des Regenwassers.  
Unter ca. 15cm Oberboden ist eine 50cm starke Filterkiesschicht 8/32 mit einem Filtervlies zur Trennung des Oberbodens von der Kiesschicht einzubauen.  
Der Oberboden darf nicht verdichtet werden.  
Ein schadloser oberflächiger Notüberlauf Richtung Schneiderbachl ist vorzusehen. Flankierende Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung (z.B. Zisternen, Regentonnen, Ableitung des Regenwassers über die Oberfläche) sollten vorgesehen werden.  
Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen.
- 6 Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. An der Grundstücksgrenze sind nur Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 zulässig, Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.  
Zur Nachbargrenze ist ein Abstand von 2,0m für Stützmauern, Anböschungen und Abgrabungen einzuhalten

### Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 3,00 m

 Kleinkinderspielplatz





## 7. Gestalterische Festsetzungen

**SD**

Satteldach

**22°-29°**

Dachneigung im Geltungsbereich (Hier z.B. 22 - 29 Grad)

- 7.1 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist.  
Bei allen Baukörpern muß der First über die Längsrichtung verlaufen.
- 7.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Bei Einzelhäusern ist je Hausseite, ab 9,0 m Trauflänge, eine Wiederkehr zulässig. Die Basis der Wiederkehr darf maximal 50% der gesamten Hauslänge, ohne Vordächer, betragen. Die Firsthöhe muss mindesten 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Bei Doppelhaushälften ist nur eine Wiederkehr über beide Haushälften zulässig. Die Firstmitte der Wiederkehr muß dabei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen. Dachgauben, Zwerch- und Standgiebel werden ausgeschlossen.
- 7.3 Bei allen Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig.  
Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachplatten zu erfolgen.  
Dachbegrünungen sind zulässig.
- 7.4 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und außerhalb in den festgesetzten Flächen zulässig.  
Bei Garagen die als Grenzbau traufseitig zum öffentlichen Grund errichtet werden, ist ein Abstand zum öffentliche Grund von 0,5 m einzuhalten.  
Sonstige Garagen haben einen Stauraum von 3,0 m zum öffentlichen Grund einzuhalten.
- 7.5 Garagen und Nebengebäude, die an das Hauptgebäude angebaut werden müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude einhalten, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mindestens jedoch 18 Grad.
- 7.6 Gargen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Dachform, Neigung und Material mit durchgehender Trauflinie einheitlich zu gestalten.
- 7.7 Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemißt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pähl in der jeweils rechtswirksamen Fassung.
- 7.8 Als Einfriedung der Baugrundstücke sind strassenseitig nur max. 1,2 m hohe, sockellose Holzzäune, mit einem Bodenabstand von 15cm, zulässig.  
Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.  
Stauräume bei den Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.  
Entlang von Grenzen zwischen den Parzellen sind auch mit heimischen Sträuchern hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

Sichtschutzeinrichtungen sind nur zulässig im unmittelbaren Bereich von Terrassen, die am Hauptgebäude angeordnet sind. Ihre Höhe darf max. 2,0 m, ihre Breite max. 4,0 m betragen.

Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten.  
Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen zu integrieren.

**7.8** Als Einfriedung der Baugrundstücke sind strassenseitig nur max. 1,2 m hohe, sockellose Holzzäune, mit einem Bodenabstand von 15cm, zulässig. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen. Stauräume bei den Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden. Entlang von Grenzen zwischen den Parzellen sind auch mit heimischen Sträuchern hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

Sichtschutzeinrichtungen sind nur zulässig im unmittelbaren Bereich von Terrassen, die am Hauptgebäude angeordnet sind. Ihre Höhe darf max. 2,0 m, ihre Breite max. 4,0 m betragen.

Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen zu integrieren.

**7.9** Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

**7.10** Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in zusammenhängender Form auf den Dachflächen zugelassen. Ausklinkungen bei Wiederkehren oder Aussparungen bei Dachflächenfenstern sind unzulässig. Aufgeständerte Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

## **II. HINWEISE**



vorgeschlagene Gebäudesituierung



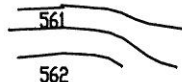
best. Gebäude

550/14

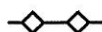
best. Flurstücksnummer, hier z,b 550/14

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

———— best. Grundstücksgrenze



Höhenschichtlinie mit absoluter Höhenangabe



Mittelspannungskabel der Fa. e.on