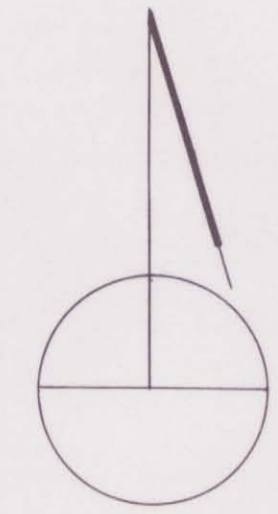


BEBAUUNGSPLAN "KARWENDELSTRASSE"

- nach WobauErlG -

Gemeinde Pähl
Ortsteil Aidenried
Landkreis Weilheim - Schongau

M 1:1000



N O R D



A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsfläche
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Baufläche für Garagen und Nebengebäude
- Haustyp I+D: Erdgeschoss, Dachgeschossbau zulässig, Kniestock max. 1,50 m, bzw. max. 1/7 der Giebelbreite
- Firstrichtung
- Dachneigung z.B. 22-28°
- Flachdach für Garagen (s. Textpunkt 7)
- nur Einzelhäuser zulässig
- Garagenzufahrt (zwingend)
- Maßzahl in Meter
- zwingend zu erhaltender Baumbestand; bei Baumaßnahmen ist die R598, Ausgabe 1973, zu beachten sowie DIN 18920
- Allgemeines Wohngebiet

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- bestehendes Wohn- und Nebengebäude
- abzubrechendes Nebengebäude
- Naturböschung erhalten
- Ortsrandeigrünung
- Flurstücksnummer
- Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper

C) Festsetzung durch Text

- 1. Art der Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauVO festgesetzt. Gem. § 1 Ziffer 9 BauVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauVO nicht zugelassen.
- 2. Maß der Nutzung**
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, dem zulässigen Gebäudetyp und die höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ). Als max. GFZ wird 0,35 festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen oder die Grundflächenbegrenzung ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist.
Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen 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 Wohnhaus beträgt 700 m².
Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Wohngebäude (ohne Garage) wird auf max. 160 m² als absoluten Höchstwert beschränkt.
- 4. Abstandsflächen**
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.
Grenzbebauung ist nicht zugelassen, ausgenommen sind die Grenzgaragen der beiden mittleren Parzellen.
- 5. Dachform (Hauptgebäude)**
Die Hauptgebäude sind mit einem 22-28° bzw. 33-38° geneigten Satteldach auszuführen.
Die Dachdeckung hat mit Dachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschlitze (negative Gauben) sind unzulässig; Dachaufbauten (Gauben) sind nur über 85° Dachneigung zulässig.

Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m² Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen.

Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.

6. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Absorbern auf den Dachflächen ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Die Kollektoren sind in die Dachkonstruktion zu integrieren.

Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 5 sind nur zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachfläche ausgeführt werden.

7. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, mit Ausnahme der nordöstlichen Parzelle, dort kann die Garage als Nebengebäude auch auf der extra ausgewiesenen Fläche angeordnet werden. Die Gesamtfläche der Nebengebäude und Garagen dürfen je Grundstück 50 m² nicht übersteigen. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen.

Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit flächengeneigtem Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Ausnahme sind die westlichen Garagen, die die Böschung und mit einem Flachdach zu errichten sind; diese Flachdächer sind zwingend zu begrünen. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen.

Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf.

Der Dachgeschosbau von Garagen und Nebengebäude zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock ist unzulässig.

8. Fassaden

Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz (gedeckte Weißtöne) zulässig.

a) Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen. Holzaußenverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.

b) Zyklomauerwerk, sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o. ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmaten und Ornamentsteinen.

9. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind max. 1,0 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Mantelzaun).

Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Zaunhöhe von max. 0,80 m zulässig. Die Kabelverteilerschranke sind vorderfrontbündig in die Umzäunung einzubauen.

10. 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 standortgeübten oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thuja 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 (ABGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

d) Stützwäuer sind mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,0 m erlaubt. Sichtbetonmauerwerk ist untersagt; die Mauern müssen verkleidet (Holz, Stein) oder steinmetzartig bearbeitet und begrünt werden.

e) Die Böschungen müssen flacher als 30° sein.

11. Bodenverfestigung

Eine Bodenverfestigung des unbauten Grundstücksteils ist weitgehend zu vermeiden. Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten etc. ist über Sicherungsanlagen soweit möglich dem Grundwasser zuzuführen. Stellplatzrinnen sind wasserdurchlässig zu präparieren bzw. mit Rasengittersteinen etc. zu befestigen. Asphaltierungen der Gehwege, Terrassen und Vorplätze sind auf den privaten Grundstücksteilen untersagt.

13. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

14. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem TMG bleiben davon unberührt.

15. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Straßenmitte, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

16. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Metallblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 108 kn/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.

Verfahrensvermerk zum Bebauungsplan "KARWENDELSTRASSE".....
Gesamtzahl Pähl.....

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

a) Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 31.03.1990... durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 27.07.1991 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.03.1991... bis 29.04.1991... im Rathaus, Kirchstr. 2, 83211 Pähl... öffentlich ausgelegt. 2 Auslegung gem. § 3/2 BauGB vom 14.06.1991 mit 01.07.1991

d) Die Gemeinde Pähl... hat mit Beschluß vom 13.05.1993... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

e) Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau/Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 03.07.1991 gem. § 11 BauGB genehmigt.

Weilheim i. Ob., 18.02.1994 I.A.

Munich, den...
Weilheim
Reg. Rat

f) Der Bebauungsplan mit der Begründung... am 07.11.1994 durch das Amtsblatt Nr. 10/1994 der Gemeinde Pähl... gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsicht bereitzustellen. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach a) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Pähl, den 07.12.1994

...
Bürgermeister

Anfechtungsfristen:

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 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. 5 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.

Planfertigung: Weilheim i. Ob., 07.11.1990
-Kreisplanungsstelle-

Änderungen:
22.05.1991 Grün
12.08.91 Grün
29.04.93 Grün

...
Biller
I.A.
Biller