PÄHL "ORTSKERN VORDERFISCHEN"

EINF. BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2 — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden, hier zwei

A — Bereich der (Alt-) Hofstelle

R — Restgrundstück ohne Hofstelle

B — Sonstige freie Bauparzellen und mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke.
Die Wohneinheiten werden bezogen auf die Grundstücksfläche inklusive Baubestand.

öffentl. Verkehrsfläche

Verkehrsflächenbegrenzungslinie

Sichtdreieck

zwingend zu erhaltender Baumbestand mit Maßangabe

GO_1 — Grundrißorientierung:

a) Fl.Nr. 26 und 28:
Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen ist bei übergeordneten Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer), die nach Norden orientiert sind, mind. ein zum Lüften geeignetes (zusätzliches) Fenster auf einer anderen Gebäudeseite anzuordnen.

GO_2

b) Fl.Nr. 14 und 32:
Bei Umbauten im bestehenden Wohnteil sind für übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzklasse 2) vorzusehen. Bei Erweiterungs- (z.B. auch Ausbau der Tenne) und Neubauten müssen Kinderzimmer mind. ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Osten oder Südosten besitzen. Für sonstige übergeordnete Räumlichkeiten sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

GO_3

Auf Fl.Nr. 14 müssen die auf dem 'Restgrundstück' zulässigen Wohneinheiten einen Mindestabstand von 50 m zur Straßenmitte (Weilheimer Straße) einhalten. Erst ab diesem Abstand können die für ein Dorfgebiet geltenden schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

Grenze des Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

Bestehende Flurstücksgrenzen

bestehendes Wohn- und Nebengebäude

473 — Flurstücksnummer : B 473

Wasserfläche (Weißbach)

D — Baudenkmal (kath. Ortskapelle, neugotisch)

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. (§ 1 BauNVO Abs. (6) Nr. 1)
Beherbergungsbetriebe sind im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 BauNVO Abs. (7) Nr. 2)

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird unter Berücksichtigung der Bezugsgrößen Grundstücksfläche und Baumasse (s. Begründung) bestimmt.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (Wo) in Gebäuden für den Bereich der (Alt-) Hofstelle (H), für das Restgrundstück (R) sowie freie Parzellen/Wohnbaubestand (B) festgesetzt.

Bei Grundstücksteilungen und Grundstücksverschmelzungen sind die Wohneinheiten im Verhältnis der Teilflächen aufzuteilen.
In der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen sind Ferienwohnungen enthalten, die höchstzul. Zahl der Wohnungen beinhaltet auch Wohnungen, die durch einen Dachgeschoßausbau möglich werden!

Die höchstzul. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt beschränkt:

Bereich (Alt-) Hofstelle (H):

Bei Umbau, Anbau, Ersatzbau von (ehem.) landw. Wirtschaftsstellen, sog. (Alt-) Hofstellen (H) wird die Zahl der Wohnungen im Gebäude auf den für H in der Planzeichnung festgesetzten Wert beschränkt.
Als (Alt-) Hofstelle gilt das zusammenhängende Hauptgebäude mit Wohnteil der Hofstelle, Stall und Tenne. Untergeordnete Anbauten wie z.B. Schuppen, Garagen, Milchkammern, Silos, Remisen, Holzlegen, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptbaumasse der Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnnutzung.

Bereich Restgrundstück (R):

In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf dem Restgrundstück (R) dürfen insgesamt nicht mehr als die nach Planzeichen festgesetzten Wohnungen errichtet werden.

Die zulässigen Wohnungen Restgrundstück (R) sind ganz oder teilweise im Bereich der (Alt-) Hofstelle (H) zu errichten.

Maximal sind im Bereich (H) nur 6 Wohnungen zulässig. Für den Fall, daß im Bereich (H) die zulässigen Wohnungen nicht ganz errichtet werden, können die restlichen zul. Wohnungen auf dem Restgrundstück gebaut werden.

Bereich sonstige Bauparzellen (B):

In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf sonstigen Bauparzellen (B) dürfen insgesamt nicht mehr als die nach Planzeichen festgesetzten Wohnungen errichtet werden.

3. Gestalterische Festsetzungen

a) Baukörpergrundform:
Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle ist die Grundform des Bestandes (Einfirsthof, Winkelhof etc.) zu erhalten. Die Proportionen sind beizubehalten. Für alle Gebäude im Geltungsbereich gilt grundsätzlich: Die Traufseite des Gebäudes muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelbreite.

b) Dachform:
Bei Um- oder Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle ist die Dachform und Dachneigung des Bestandes beizubehalten. Als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude wird Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung von Neubauten ist auf die bestehende Nachbarbebauung abzustimmen. Dabei sind entweder flachgeneigte Satteldächer mit Neigung von 24 - 27° oder steilere Satteldächer mit Neigung von 35 - 45° zulässig.

c) Gebäudehöhe:
Die Gebäudehöhe für alle Hauptgebäude wird auf max. II Vollgeschoße mit Dachgeschoßausbau (falls baurechtlich möglich) beschränkt. Ein Kniestock über dem II. Vollgeschoß ist unzulässig.

d) Fassadengestaltung:
Loggien sind bei (Alt-) Hofstellen grundsätzlich unzulässig, ausgenommen symetrische Giebellauben im Bereich des holzvermantelten Giebeldreiecks. Fassaden sind zu verputzen und in hellen Farbtönen, weiß oder pastellfarben, zu beschichten. Fassadenverkleidungen sind nur in Holz zulässig. Bei Um- oder Ersatzbauten von ehem. Hofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landw. Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, daß eine optische Gliederung in Wohnteil und (ehem.) Tennenteil ablesbar bleibt: Das Obergeschoß des ehem. Tennenteils ist trauf- und giebelseitig (einsch. Giebeldreieck) in Holz bzw. Holzverkleidung auszuführen.

Fassaden sind grundsätzlich als Lochfassaden mit Holzfenstern auszuführen, alle Außentüren als Holztüren herzustellen. Tür-Fenster Kombinationen ohne mind. 0,50 m Zwischenpfeiler sind unzulässig.

Fensteröffnungen über 1 m² (Rohbaulichtmaß) sind durch mind. 1 Mittelsproße zu gliedern. Es sind nur hochformatige Fensteröffnungen zulässig. Für die Fenster- und Fenstertüren über 1 m² in verputzten Mauerflächen werden Holzklappläden zwingend vorgeschrieben. Anstelle von Holzklappläden können ausnahmsweise in Putzstruktur und Farbe abgesetzte Fenstereinfassrahmen zugelassen werden, wenn dies dem historischen Fassadenbild entspricht.
Balkone sind nur als Holzkonstruktion zulässig. Glasbausteinöffnungen über 0,5 m² sind unzulässig.
Bei der Fassadengestaltung sind möglichst einheitliche Fensterformate zu verwenden.
Garagentore/Tennentore/Werkstattore etc. sind in der Außenansicht mit Holzoberflächen zulässig.

e) Dachflächen/Dachgauben:
Alle Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken. Für Nichtwohngebäude (Garagen, Schuppen, Gerätehäuser, gewerbliche Bauten, landwirtschaftlichen Gebäude, Nebengebäude...) werden Satteldächer mit einer Mindestneigung von 21° zwingend festgesetzt. Die Dachneigung ist auf die Hauptgebäude abzustimmen. Pultdächer für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Firstseite an ein höheres Hauptgebäude angebaut wird. Dachgauben sind nur für Wohngebäude über 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit einer max. Außenbreite von 1,50 m und einer Firsthöhe von max. 2,0 m (Fensterstock-UK bis Gaubenfirst-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben muß mind. 1,5 m betragen.
Gauben sind mit Sattel- oder Walmdächern abzudekken. Schleppgauben sind ausnahmsweise bei Dachneigungen über 40° zulässig.

f) Schaufenster, Werbeanlagen:
Schaufenster sind nur als Holzrahmenfenster mit Glasflächen bis max. 1,5 m² zulässig. Schaufenster sind - ggf. durch Sprosseneinteilung zu gliedern. Alle Werbeeinrichtungen sind dezent auszubilden. Lauf- oder Blinklichtreklamen sind unzulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht gestattet. Werbeeinrichtungen über der Brüstungshöhe der Obergeschoß-Fenster sind grundsätzlich unzulässig.

g) Einzäunungen:
Zufahrten vor Garagen- bzw. Hofzufahrten sind in einer Tiefe von mind. 3 m als Stauraum von einer Einzäunung freizuhalten.
Die Zaunhöhe wird auf max. 1,25 m beschränkt. Es sind straßenseitig nur Holzzäune oder im Bereich von Hausgärten ausnahmsweise auch Schmiedeeisenzaunfelder in handwerklicher Qualität zulässig. Waagrechte ungesäumte oder breite Bretter, geschlossene Mauern, geschlossene Hecken entlang der Straßenfront, Sichtschutzwände aus Strohmatten, Kunststoffplatten o.ä. sind unzulässig.

Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Umzäunungen einzubauen.

Die Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnmitte St 2068, freizuhalten, einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über 2,0 m Höhe) sind zulässig.

h) Freiflächen:
Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen, bestehende Gehölze sind anzurechnen.
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.
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.

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesschüttung) auszubilden.

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

i) Eingangsüberdachung:
Für Hauseingangsüberdachungen sind nur handwerklich gefertigte Einzelanlagen mit Pult- oder Satteldach gestattet, keine industriemäßig vorgefertigten Bausätze. Die Verwendung von farbigen oder transparenten Kunststoffplatten sowie elokierte Leichtmetallkonstruktionen wird untersagt. Für Eingangsüberdachungen sind traditionelle Baustoffe wie Holz, farbloses Glas, Dachplatten etc. zu verwenden.

k) Gebäudesockel:
Gebäudesockel sind möglichst niedrig als Putzsockel zu gestalten, farblich von der Hausfassade nicht abgesetzt.
Verkleidungen von Gebäudesockeln, Hauseingängen, Schaufenstern etc. sowie Einfassungen derselben mit Klinkerriemchen, Mosaiksteinen, Fliesen o.ä. sind unzulässig.
Hauseingangsstufen, Terrassenflächen usw. sind mit unglasierten rauhen Materialien zu belegen bzw. zu errichten (Tonziegel, Naturstein, Holz, Betonstein) und im Farbton auf Fassade/Dach abzustimmen. Künstlich gefärbte Produkte sind unzulässig.

l) Antennen, Solaranlagen:
Auf Mehrfamilienhäusern ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig. Satellitenanlagen sind auf der Dachfläche so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche möglichst nicht einsehbar sind.
Solaranlagen sind in einer zusammenhängenden Fläche zulässig, Kollektorflächen möglichst höhengleich in die Dachfläche integriert.

4. Erhaltenswerter Baumbestand:

Alle Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm (gemessen 1 m über Gelände) sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Bauplänen ist auf diesen Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Stamm, Wurzelwerk und Baumkronen sind bei Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

D) Hinweise:

1. Neuerrichtung von Wohngebäuden:

a) Das Baugrundstück muß in ausreichender Breite an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, diese muß die für die Erschließung notwendige Breite aufweisen (Zufahrtsmöglichkeit auch für Möbelwagen, Tankwagen, Feuerwehr etc.).

b) Die Wasserversorgung muß in ausreichender Menge und Qualität gesichert sein.

c) Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigungsmöglichkeit muß vorhanden sein.

d) Stehen rechtliche Belange wie § 30 Abs. 2 und § 34 (Einfügungsgebot) i.V. mit § 15 BauNVO (Rücksichtnahmegebot) dagegen, so kann die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht ausgeschöpft werden.

2. Fernmeldetechnische Versorgung

Um die oberirdische Gebäudezuführung zu vermeiden, wird dem Bauherrn empfohlen, auf seine Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

Präambel

Die Gemeinde Pähl erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom **04.04.1996** gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **07.04.1997** bis **12.05.1997** in **Rathaus Pähl, Kirchstr. 7** öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Pähl hat mit Beschluß vom **05.08.1997** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Genehmigung.
Genehmigungsverfahren:

~~Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungs~~plan mit Schreiben vom ~~gem. § 11 Abs.1~~ BauGB genehmigt.

Weilheim,
Landratsamt Weilheim-Schongau
i.A. Siegel

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am **12.06.2001** durch **Amtsblatt Nr. 04/2001** gem. § **10 Abs. 3** BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.
Pähl, 12. Juni 2001

Rainer Kugler
1. Bürgermeister

Siegel

PLANUNGSSTAND
- ⊗ ENTWURF
- ⊗ FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ⊗ OFFENTLICHE AUSLEGUNG
- ⊗ GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- (¥) ENDFASSUNG

GEÄNDERT/ERGÄNZT: AL 22.7.1997

ORTSKERN VORDERFISCHEN

GEMEINDE PÄHL
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

EINF. BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
WEILHEIM I OB, 29.12.1995

ALBRECHT