



LAGEPLAN M 1:1000

Bebauungsplan "Schalkenbergstraße Nord"

Die Gemeinde Pähl erläßt aufgrund von § 1 bis 4c und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzonenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 (WA) allgemeines Wohngebiet
- 1.2 2 WE höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Hauptgebäuden

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.2 WH = 6,35 m maximal zulässige Wandhöhe hier z. B. 6,35 m (gemessen von OK, EG, FFB entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK, EG, FFB wird für die Baugebiete A, B und C definiert vom Schnittpunkt der süd-östlichen Gebäudeecke mit dem Urgelände und im Baugebiet D ist der höchstgelegene Geländeanschnitt anzusetzen. (Nachweis im Bauantrag)
- 2.3 GR 150 m² maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude z. B. 150 m², sowie ein eingeschossiger Wintergarten mit einer max. Grundfläche von 10 % der tatsächlichen Grundfläche des Hauptgebäudes

3.0 Bauweise, Baugrenze

- 3.1 Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)
- 3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 offene Bauweise

4.0 Dachform

- 4.1 verbindliche Hauptfirstrichtung
- 4.2 variable Hauptfirstrichtung
- 4.3 SD Satteldach
- 4.4 z.B. DN = 23° Dachneigung 18° - 25° zulässig

5.0 Verkehrsflächen

- 5.1 Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3 private Verkehrsfläche

6.0 Grünflächen

- 6.1 bestehender Baum, zu erhalten
- 6.2 neu zu pflanzende Einzelbäume - mit Standortfestsetzung
- 6.3 private Grünfläche

7.0 Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 7.2 Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung
- 7.3 Maßzahl in Meter, z. B. 3,0 m
- 7.4 elektrische Freileitung, wird abgebaut und unterirdisch verlegt

8.0 Hinweise durch Planzeichen

- 8.1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 8.2 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 8.3 vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 8.4 vorgeschlagene Baukörper
- 8.5 bestehende Gebäude
- 8.6 abzurechende Gebäude
- 8.7 bestehende Flurnummern, z. B. 2638
- 8.8 Baugebiet, z. B. A
- 8.9 mögliche Zufahrt Garage
- 8.10 Höhlenlinien

B. Festsetzungen durch Text

Für alle Baugebiete gilt: Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nr. 2 und 3 sind nicht zugelassen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsbetriebes), 3 (Anlagen für Verwaltungen), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) sind nicht zugelassen.

2.0 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, der jeweiligen Wandhöhe, sowie durch die Grundfläche.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche (GR) kann durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Die privaten Verkehrsflächen sind nicht anzurechnen.

3.0 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten

- 3.1 Aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus auf maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.

4.0 Mindestgrundstücksgröße

- 4.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt, im Baugebiet A mindestens 1.000 m², im Baugebiet B mind. 340 m², im Baugebiet C mind. 650 m² und für das Baugebiet D mind. 700 m² für ein Einzelhaus.

5.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 5.1 Nebenanlagen und Garagen sind unter Anwendung der Bestimmungen der Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch innerhalb privater Grünflächen, zulässig. Die Stellplatzanzahl der Gemeinde Pähl ist zu beachten.

6.0 Bauweise

- 6.1 Die Bauweise wird nach § 22, Nr. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

7.0 Wintergärten

- 7.1 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Zulässig sind nur erdgeschossige Wintergärten. Je Grundstück ist nur ein Wintergartenanbau zulässig. Die maximale Grundfläche darf 10% der tatsächlichen Grundfläche des Hauptgebäudes betragen. Als Grundrisform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen längere Seite am Hauptgebäude anzubauen ist. Die zulässige Länge wird auf maximal 2/3 der entsprechenden Fassadenlänge begrenzt. Die Dachneigung ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Folgende Dachformen sind zulässig: Putzdächer, die freistehend an das Hauptgebäude angebaut sind. Satteldächer, mit einem Organ an Hauptgebäude angebaut. Die maximale Traufhöhe beträgt 2,50 m. Als Material für die Tragkonstruktion ist eine Holz- oder Stahlkonstruktion zu wählen.

8.0 Grünordnerische Festsetzungen

- 8.1 Für zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen sind heimische und standortgerechte, mittelgroße Bäume (2. Wuchsordnung), gem. den Empfehlungen in den Hinweisen, zu verwenden. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm.
- 8.2 Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen und Nebenanlagen sind nicht zulässig. Die Flächen sind locker mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 20 m Länge der Grundstücksgrenze sind mind. 1 Baum und 8 freiwachsende Sträucher mittlerer Höhe (Normalstrauch) zu pflanzen. Festgesetzte Bäume gem. 8.1 können hierauf angerechnet werden.
- 8.3 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Geeignet sind hierfür einheimische und standortgerechte Baumarten oder Obstbäume als Halb- und Hochstämme. Baumpflanzungen gem. 8.1 und 8.2 können hierauf angerechnet werden.
- 8.4 Grundstückseinfassungen durch geschrittene Hecken sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
- 8.5 Notwendige Rodungen dürfen nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen.

9.0 Ökologischer Ausgleich

- 9.1 Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Umweltministeriums 4.047 qm Ausgleichsfläche notwendig. Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches auf folgenden Grundstücken erbracht:

1. Flur Nr. 3258, Gemarkung Pähl für den Eingriff auf Flur Nr. 2638/3: Bestand: teilweise verbuchte Streuwiesenbrache
Entwicklungsziel: Streuwiese

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen: Entbuschung unter Erhalt prägender Gehölzgruppen, 2 Jahre lang Mahd 2 x jährlich, erster Schnittzeitpunkt nicht vor 01.07., danach Mahd 1 x jährlich im September, Entfernung des Mähgutes, keine Düngung. Anrechenbarkeit als Ausgleichsfläche zu 50%. Entwicklungszeitraum: 10 Jahre



2. Flur Nr. 1299, Gemarkung Pähl für den Eingriff auf Flur Nr. 2638: Bestand: sporadisch gemähte Feuchtwiese
Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland / Nasswiese

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen: Mahd 1 x jährlich im September, Entfernung des Mähgutes, keine Düngung. Anrechenbarkeit als Ausgleichsfläche zu 50%. Entwicklungszeitraum: 10 Jahre



3. Flur Nr. 2655, Gemarkung Pähl für den Eingriff auf Flur Nr. 2640: Bestand: gedüngte Weide
Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen: Mahd 2 x jährlich, erster Schnittzeitpunkt nicht vor 01. Juli, Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, der zweite Mähgang kann auch durch eine Beweidung ersetzt werden. Anrechenbarkeit als Ausgleichsfläche zu 50%. Entwicklungszeitraum: 10 Jahre



Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

10.0 Grundform der Gebäude

- 10.1 Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens 1/5 länger ist als die Giebelseite und max. nicht mehr als das 1,6-fache der Giebelseite betragen darf.

11.0 Dächer

- 11.1 Als Dachform für alle Haustypen wird ein Satteldach festgesetzt. Für alle Baugebiete wird eine Dachneigung von 18° - 25° festgesetzt. Dächer sind mit roten, grauen oder braunen, matten Dachziegeln oder Betonplatten einzudecken. Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Es werden alle Dachüberstände von mindestens 80 cm vorgeschrieben. Liegende Dachflächenfenster sind höchstens zweimal je Dachfläche und Gebäude zugelassen. Als Form der Dachflächenfenster ist ein Rechteck zu verwenden.

12.0 Widerkehr

- 12.1 Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Anbaus in Form einer Widerkehr an der Traufseite möglich. Die zulässige Wandhöhe für Widerkehren wird für alle Baugebiete auf das max. zulässige Maß der jeweiligen Wandhöhe festgesetzt. Die Giebelseite der Widerkehr darf maximal 40 % der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Der Abstand zu den Gebäudesenden muß mindestens 2,50 m betragen. Der First von Widerkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstrinne liegen. Der Anbau ist, je nach Baugebiet, mit einem Vorsprung von maximal 3 m zulässig. Zwerchgebel sind unzulässig.

13.0 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen

- 13.1 Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Absorbern auf den Dachflächen ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Eine Aufständerung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist unzulässig.

14.0 Fassadengestaltung

- 14.1 Die Außenfassade ist zu verputzen und in leichten Farbtonen zu halten. Holzputzen sind auch naturbelassen möglich. Fassadenverkleidungen aus Holz im Wechsel zu Putz sind zulässig. Zulässig sind auch reine Holzhäuser.

15.0 Garagen und sonstige Nebenanlagen

- 15.1 Garagen sind in Massiv- oder Holzbauweise mit Satteldach zu errichten. Blechgaragen sind nicht zulässig. Die Dachneigung der Nebenanlagen und Garagen hat mindestens 18° zu betragen. Grenz- und Doppelgaragen müssen in gleicher Dachform zusammengebaut werden. Der Stauraum vor den Garagen muss eine Mindesttiefe von 5,0 m aufweisen und darf nicht eingefriedet sein.

16.0 Einfriedung

- 16.1 Straßenseitige Einzäunungen sind in senkrechter Lattung aus Holz auszuführen, dessen Höhe darf 1,0 m nicht übersteigen. Zwischen den Grundstücken ist eine senkrechte Metalleinzäunung, bzw. Maschendraht zulässig. Sie sind in Höhe der Straßenzäune anzupassen. Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen der Geländeerbente und der Unterseite der Einzäunung ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

17.0 Mülltonnenplätze

- 17.1 Mülltonnenplätze sind in oder an das Haus, die Garage oder sonstige Nebengebäude, Zaun oder Bepflanzungen ein- oder anzufügen. Eine straßenseitige bündige Integration in den Zaun ist ebenfalls zulässig.

18.0 Bodenversiegelung

- 18.1 Befestigte Flächen auf den unbebauten Privatgrundstücken für Zufahrten, Stellplätze, etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z. B. durch Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden. Teer-, Asphalt-, Beton- oder Kunststoffflächen sind auf den Privatgrundstücken unzulässig.

D. Verfahrensvermerke

19.0 Aufstellen und Lagern

- 19.1 Das Aufstellen von oberirdischen Brennstoffbehältern ist unzulässig.

20.0 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 20.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Herstellung der festgesetzten Bezugshöhe des Erdgeschoßfertigfußbodens zulässig. Im Baugebiet D ist teilweise ein Untergeschoss möglich. Das sichtbare Untergeschoss darf max. bis zur Hälfte des Gebäudegrundrisses aus dem Gelände ragen und darf kein Vollgeschoss werden.

21.0 Abwasserbeseitigung

- 21.1 Schmutzwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Niederschlags- und Drainagewasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

- 21.2 Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern. Da dies jedoch auf Grund der Bodenverhältnisse nur bedingt möglich ist, kann in den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße "Am Gastieg" bzw. in den neu zu erstellenden Regenwasserkanal in der Schalkenbergstraße gedrosselt eingeleitet werden. Vor der Einleitung sind Rückhalteziesternen zu erstellen mit einem Rückhaltevolumen von 2 m³ pro 100 m² befestigter Fläche. Die Einleitungsmenge ist auf 1 l/s pro 100 m² befestigter Fläche zu drosseln.

C. Hinweise

1.0 Schneelast

- 1.1 Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die Schneelastzone 2 anzusetzen.

2.0 Bodenfunde

- 2.1 In Übereinstimmung mit Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie jeder andere, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, den Fund unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLD) anzuzeigen. Darüber hinaus soll der Fund auch bei der Gemeinde Pähl angezeigt werden. Dies gilt insbesondere auch für den Unternehmer und den Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Über das weitere Vorgehen entscheidet das BLD gemäß den Bestimmungen des DSchG.

3.0 Landwirtschaftliche Immissionen

- 3.1 Die Käufer der Parzellen werden darauf hingewiesen, dass Immissionen aus ordnungs-gemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, gleich welcher Art, zu dulden sind.

4.0 Grund- und Hangwasser

- 4.1 Im ungünstigsten Fall muss damit gerechnet werden, dass das Grundwasser bis OK Gelände ansteigt. Die Kellergeschosse samt Lichtschächte sind deshalb wasser-dicht auszuführen. Da mit Hangwasser zu rechnen ist, müssen die Kellerlichtschächte mindestens 15 cm über Geländeniveau reichen. Das natürliche Abflussverhalten des wild abfließenden Regenswassers darf nicht so verändert werden, dass belastende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§37 WHG).

- 4.2 Falls eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

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

5.0 Baumpflanzungen

- 5.1 Für die festgesetzten Baumpflanzungen werden folgende heimische und standortgerechte Baumarten empfohlen:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

- Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Linde Tilia cordata, platyphyllos
Reibhuche Fagus sylvatica
Stieleiche Quercus robur

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

- Birke Betula pendula
Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Vogelkirsche Prunus avium
Walnuß Juglans regia

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

- Mehlbeere Sorbus aria
Holz-Birne Pyrus communis
Holz-Äpfel Malus sylvestris

Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme.

6.0 Vorsorgender Bodenschutz

- 6.1 Auf die DIN 19 731 wird hingewiesen.

7.0 Altlasten / Schädliche Bodenveränderung

- 7.1 Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 26.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schalkenbergstraße Nord", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Aushang am 27.09.2013 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 17.06.2014 bis 18.07.2014.
3. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 17.06.2014 bis 18.07.2014 durchgeführt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18.08.2014 bis 19.09.2014 öffentlich ausgestellt.
5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.10.2014 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung mit Textfestsetzungen, in der Fassung vom 02.10.2014 sowie die Begründung mit Umweltbericht hierzu in der Fassung vom 02.10.2014 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), als Satzung beschlossen.

Pähl, den (Siegel)

1. Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 02.10.2014 erfolgte durch öffentlichen Aushang am 15.10.2014

7. Der Bebauungsplan „Schalkenbergstraße Nord“, in der Fassung vom 02.10.2014 mit Begründung und Umweltbericht hierzu in der Fassung vom 02.10.2014, ist nach vollzogener Bekanntmachung am 15.10.2014 in Kraft getreten.

Pähl, den (Siegel)

1. Bürgermeister

Gemeinde Pähl
Qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Schalkenbergstraße Nord"

Planfertiger:

Bögl Planungs GmbH
Deutenhausener Str. 4
82362 Weilheim
Tel. 0881 / 40033

Grünordnung:

Vogl und Kloyer
Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Tel. 0881 / 9010074

Weilheim, 18.12.2013
Geändert, 06.02.2014
Ergänzt, 26.02.2014
Geändert, 14.08.2014
Geändert, 02.10.2014

Architekt Manfred Bögl