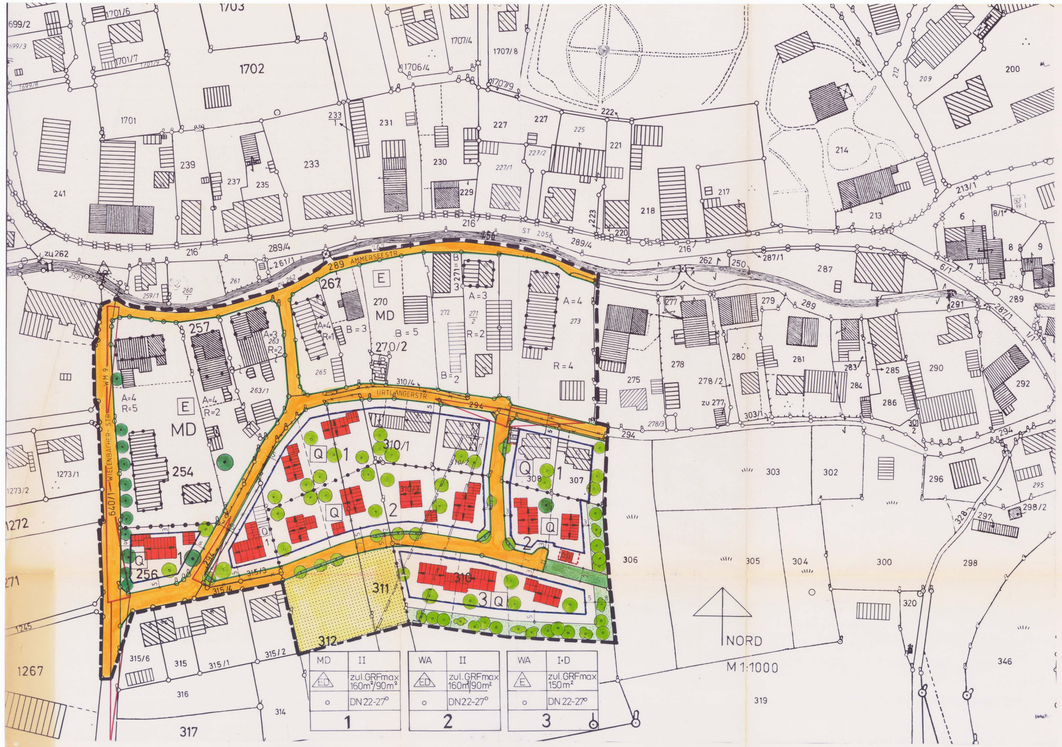

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche (landwirtschaftliche Grundstückszufahrt)
- private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
- Baugrenze
- Q — Geltungsbereich qualifizierter Bebauungsplan
- E — Geltungsbereich einfacher Bebauungsplan
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- II — Haustyp: Erdgeschoß + Obergeschoß als Vollgeschoß. Kniestock über dem Obergeschoß unzulässig, nur Doppelpfette bis max. 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand, gestattet, oder Haustyp I+D
- I+D — Haustyp: Erdgeschoß + Dachgeschoß. Kniestock max. 1,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand. Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich.
- Hauptfirstrichtung zwingend
- Firstrichtung wahlweise
- DN 22-27° — Dachneigung z.B. 22 - 27°
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- MD — Dorfgebiet
- Fläche mit Höhenbeschränkung für Gebäude, Bäume und Sträucher auf max 90m. (Richtfunkstrecke)
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- zul. GRF max 160m² — höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (Einzelhäuser) ohne Garagen und Nebengebäude
- zul. GRF max 90m² — höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (Doppelhaushälfte) ohne Garagen und Nebengebäude
- 1 — Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche (z.B. 1)
- 5 — Maßzahl in Metern z.B. 5
- Sichtdreieck
- zwingend zu erhaltender Baumbestand, die DIN 18920 ist zu beachten
- zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung
- Fläche für Garagen und Nebengebäude
- Fläche für die Landwirtschaft
- A — Bereich der Althofstelle
- R — Restgrundstück ohne Althofstelle (A)
- B — sonstige freie Baupazellen (Baulücken) und mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke. Die Wohneinheiten werden bezogen auf die Grundstücksfläche inklusive Baubestand.
- A=2, R=2 — Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten, hier 2

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- 254 — Flurstücksnummer
- bestehendes Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper

C) Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Ziffer 9 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung

a) Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Q
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen und die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp). Je Wohngebäude sind nicht mehr als 3 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte nicht mehr als 2 Wohneinheiten.

b) Bereich des einfachen Bebauungsplanes E
Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes E sind in Gebäuden pro Flurstück nicht mehr als die durch Planeintrag festgesetzten Wohneinheiten zulässig.

Die Nummern 3 mit 15 gelten nur für den Teilbereich Q (qualifizierter Bebauungsplan)

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 und für eine Doppelhaushälfte 400 m².

Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Wohngebäude (ohne Garage und Nebengebäude) wird auf max. 160 m² als absoluten Höchstwert beschränkt und für eine Doppelhaushälfte auf max. 90 m² als absoluten Höchstwert.

4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 22 - 27° geneigten Satteldach auszuführen.
Die Dachdeckung hat mit Dachziegeln in naturroten Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachgauben sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m² Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind alleinstehende Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.

Quergiebel sind ab einer Außenbreite von 3,0 m und nur bei I+D-Gebäuden zulässig. Sie werden auf max. 40% der Trauflänge beschränkt. Es ist nur 1 Außengiebel je Gebäudeeinheit zugelassen.

5. 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 4 sind nur zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachfläche ausgeführt werden.

6. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Gesamtnutzfläche der Nebengebäude und Garagen darf je Grundstück 60 m²bis und je DWE 40 m² nicht übersteigen. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen. wenn 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.

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

Der Dachgeschoßausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - ist unzulässig.

Genehmigungsfreie bauliche Anlagen (Art. 66 BayBO) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
(Hinweis: Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten).

7. 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) Zyklopenmauerwerk, 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 Strohmatten und Ornamentsteinen.

8. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanichelzaun).

Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundeisensäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen.
Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden.
Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

Die Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Umzäunung einzubauen.

9. 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, standortgerechter 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.

10. Ortsrandeingrünung

Das Baugebiet ist laut Planeintrag am östlichen und südlichen Rand mit einer gruppenartig bepflanzten Gehölzstreifen einzugrünen. Die Bepflanzung bei den Randparzellen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sicherheitsleistung) vor Erteilung der Einzelbaugenehmigung zu sichern.
Für Baumpflanzungen sind heimische Laubbaumarten zu verwenden.

11. 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.

12. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die gemeindliche Abwasserbeseitigung zu entsorgen.
Um eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden, soll das gesamte Niederschlagswasser, soweit möglich, auf den Baugrundstücken versickert werden.

13. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

14. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem TWG bleiben davon unberührt.
Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

15. Lagern, Abstellen etc.

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.

16. Stützmauern

Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken unzulässig.

D) Hinweise

Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,13 kN/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.

Hinweis
In Nr 8|6 Abs 1 Satz 2 wurde die im Bescheid des Landratsamtes gegebene Empfehlung nach Gemeinderatsbeschluß vom 30.03.1994 eingearbeitet

Wildmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Pähl erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 21 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die baulliche Nutzung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (MaBauG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan als Satzung.

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

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben von 20.01.1989.... gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.03.1993 bis 23.04.1993 (min. 2 Wochen) ..... öffentlich ausgelegt. und vom 28.10.1993 bis 16.11.1993

d) Die Gemeinde Pähl hat mit Beschluß von ..30.11.1993.. den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

e) Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau ~~hat die Satzung von Überprüfung~~ hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.02.1994 gem. § 11 BauGB genehmigt.

Landratsamt Weilheim-Schongau
Weilheim i. Ob., 11.JUI.1994
Weishar, Reg.Rat

~~München, den .....~~

f) Der Genehmigung/Begründung wurde am 07.06.1994 durch das Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermannes Einsicht bereitzuhalten.
Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Pähl, den 07.Juni 1994
Wildmann
1. 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 Form des Bebauungsplanes sowie die Vorschriften beim Zustandekommen und der Bekanntmachung über den Bebauungsplan und das Genehmigungsverfahren - ist unachtlich, wenn sie nicht innerhalb einer 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
SÜDLICH DER URTLANGERSTRASSE
GEMEINDE PÄHL

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

PLANUNGSSTAND

- X ENTWURF
- X FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- X OFFENTLICHE AUSLEGUNG
- X GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- X ENDFASSUNGEN

FERTIGER BEBAUUNGSPLAN
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
SG 120 WEILHEIM, DEN 11.12.1992
i.A. Reuter

PLANFASSUNG
GEÄNDERT:
19.07.1993 Nachtr. Reuter
19.04.1994 Nachtr. Reuter
25.04.1994 Reuter
25.05.1994 Nachtr. Reuter