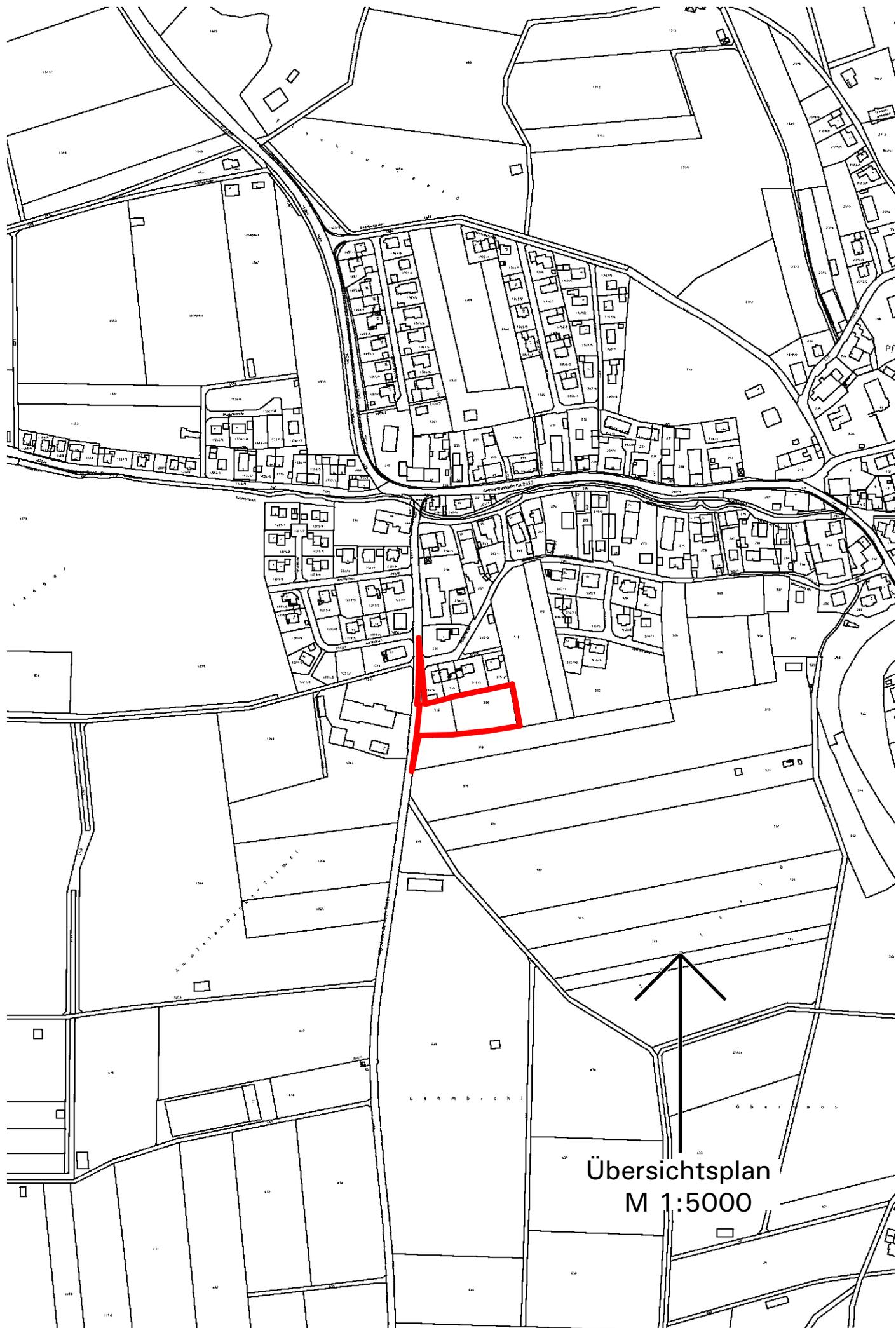


Gemeinde	Pähl Lkr. Weilheim/Schongau
Bebauungsplan	Östlich der Wielenbacher Straße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-1 Bearb.: Ma/Pli/Man
Plandatum	31.01.2008

Die Gemeinde Pähl erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.





Übersichtsplan
M 1:5000

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.2 **MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Die unter § 5 Abs. 2 Nr.8 BauNVO(Gartenbaubetriebe), Nr. 9 (Tankstellen) aufgeführten Nutzungen werden allgemein nicht zugelassen, ebenso wie Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO.

G In dem so gekennzeichneten Bauraum sind Wohnnutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Die Wohnnutzung im MD darf erst nach Erstellung der Lärmschutzwand, bzw. des gewerblichen Gebäudeteils ausgeübt werden.

2.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. Die Größe von Garten-/Gerätehäuschen darf 12 qm nicht überschreiten.

2.5  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, bzw. Geschosszahlen

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 130 höchstzulässige Grundfläche des Hauptgebäudes in Quadratmetern innerhalb des Bauraums auf dem vorgesehenen Grundstück, z.B. 130 qm.

3.2 II Zahl der Vollgeschosse, z. B. 2 Vollgeschosse zulässig.

3.3 Die maximale Wandhöhe darf 6,3 m bei zweigeschossiger Bebauung nicht überschreiten.

Die Wandhöhe bei eingeschossiger Bebauung darf traufseitig 3,0 m nicht überschreiten.

Die Wandhöhen werden über der natürlichen Gelände-Oberfläche bis OK Dachhaut an der traufseitigen Außenwand gemessen.

Pro Doppelhaus ist jeweils eine einheitliche Dachneigung bzw. Wandhöhe zu wählen.

4 Baugrenze, Bauweise

4.1 Baugrenze

Balkone dürfen die Baugrenze in einer Tiefe von max. 1,5 m und in einer Breite von max. einem Drittel der Gebäudewand überschreiten.

4.2 Bauweise

Es ist Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zugelassen. Bei Einzelhausbebauung und auf Fl. Nr. 316 sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

4.3 Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind anzuwenden.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Die Grundform der Hauptgebäude ist so zu gestalten, dass die Traufseite um mind. ein Fünftel länger ist als die Giebelseite.

5.2 Lichtgräben, Abgrabungen, sowie Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe, bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind nicht zugelassen.

5.3 Für Hauptgebäude der Einzel- oder Doppelhausbebauung sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° - 27° zugelassen. Die Dächer sind mit mittigem First und gleicher Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen auszubilden. Bei Doppelhäusern sind die beiden Haushälften mit gleicher Neigung und gleichem Bedachungsmaterial auszubilden. Für Garagen und Nebengebäude sowie eingeschossige Gebäudeteile sind auch geringere Neigungen sowie Pultdächer zulässig, mindestens jedoch mit 15° Dachneigung.

An den zweigeschossigen Hauptgebäuden sind Dachüberstände allseitig mit mind. 1 m Tiefe vorzusehen.

Als Material für die Dacheindeckung sind ziegelfarbene Dachsteine zu verwenden.

5.4 Pro Einzelhaus/Doppelhaus ist eine Wiederkehr zulässig. Die Breite darf pro Einzelhaus/Doppelhaus nicht mehr als ein Drittel der Gesamtgebäuelänge überschreiten. Bei Doppelhäusern ist sie nur mittig zwischen den beiden Doppelhaushälften zulässig. Der Bauraum darf hierfür um 1,5 m überschritten werden.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel, sind nicht zugelassen.

5.5 Hauptfirstrichtung

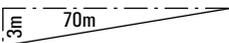
5.6 Als Material für die Außenwände der Gebäude ist heller Putz oder Holz zulässig. Der Glasanteil der Fassaden darf auf keiner Hausseite zwei Drittel der Fassadenfläche überschreiten.

6 Öffentliche Verkehrsfläche

6.1  Fahrbahn

6.2  Straßenbegrenzungslinie

6.3  Straßenbegleitgrün

6.4  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

6.5 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Baugrundstücken zur Wielenbacher Straße sind nicht zulässig.

6.6  Standort für Müllcontainer

7 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

7.1  Fläche für Garagen/Stellplätze

Der Stauraum vor den Garagen sowie Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

7.2 Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

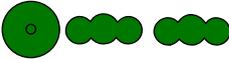
7.3 Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

7.4 Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden.

7.5 Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (fugenweites Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke, o. ä.).

8 Grünordnung, Einfriedungen

8.1  private Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen

8.2  Baum / Sträucher zu pflanzen

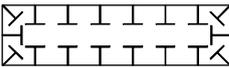
8.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Pkw-Stellplatzfläche angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet. Die Bepflanzung der Gärten muss landschaftsgerecht mit standorttypischen heimischen Gehölzen erfolgen.

Die dargestellten Standorte sind unter Beibehaltung der Anzahl und des Prinzips der Anordnung räumlich verschiebbar.

8.4 Festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken müssen jeweils ein Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzungen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind Gehölze nach den „Richtlinien zum Schutz von Bäumen auf Baustellen“ (RSBB) zu schützen.

8.5 Einfriedungen sind in Form von sockellosen (Bodenabstand mind. 10 cm) Stake-ten- oder senkrechten Holzlattenzäunen in einer maximalen Höhe von 1,1 m zulässig. An den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit maximal 1,1 m Höhe zulässig.

8.6 Sichtschutzwände und -mauern zwischen Doppelhaushälften sind mit einer max. Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig.

8.7  Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 1 a BauGB (Ausgleichsfläche)

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Leitungen der Versorgungsunternehmen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

10 Vermaßung

10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

11 Immissionsschutz

11.1  Die so gekennzeichnete Wand ist auf der ganzen Länge als Lärmschutzwand mit einem Mindestgewicht von 15 kg/qm fugendicht und straßenzugewandt mit schallabsorbierender Oberfläche auszubilden. Die Höhe muss mindestens 2,5 m, max. 3 m betragen.

- 11.2 **G0** Für die so gekennzeichneten Gebäude ist die nachfolgend erläuterte Grundrissorientierung zu beachten.

Für die geplanten Gebäude ist eine lärmgeschützte Grundrissanordnung vorzusehen dergestalt, dass an den vom Lärm der Kreisstraße beaufschlagten West- und Nord-Fassaden zu öffnende Fenster von Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräumen nur dann angeordnet werden dürfen, wenn für den jeweiligen Raum ein zweites Fenster mit Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit auf einer dem Lärm abgewandten Seite vorhanden ist. Für das Gebäude auf Fl.Nr. 316 gilt dies auch für die Süd-Fassade(Grundrissbeispiel liegt der Begründung bei)

- 11.3 Alternativ sind zu öffnende Fenster von Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräumen auch zu den oben genannten Fassaden zulässig, wenn diese mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergarten) umbaut sind. Die Grundrissorientierung gilt nicht für das östliche Doppelhaus auf Fl.Nr. 314.

- 11.4 Die Schalldämmung der Fenster hat auf den unter 11.2 genannten Fassaden der Lärmschutzklasse 3 nach der Richtlinie VDI 2719 zu entsprechen. Für die übrigen Fenster ist mindestens Lärmschutzklasse 2 erforderlich.

Das geforderte Schalldämmmaß für Fenster gilt auch für ihr Zusatzeinrichtungen (wie Rollladenkästen, etc.) und im eingebauten Zustand.

B Hinweise

- 1  Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 z. B. 314 Flurstücknummer
- 4  bestehende Hauptgebäude und Nebengebäude
- 6  vorgeschlagene Baukörper
- 7 Die Freiflächengestaltung entsprechend den festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.
Bei der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege sind Anregungen zu ortsbildprägender Gartengestaltung erhältlich.
- 8 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 9 Die Müllentsorgung erfolgt über den zentralen Müllcontainer-Standort an der Ecke Anliegerstraße / Wielenbacher Straße. Die Anliegerstraße wird nicht von Müllfahrzeugen befahren.

- 10 Wasser, Abwasser
- 10.1 Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung – NVFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW – zu entnehmen.
- 10.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- 10.3 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
- 10.4 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 11 Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde altlastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
- 12 Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich bekannt gegeben werden müssen.
- 13 Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Anschluss an das Baugebiet landwirtschaftliche Grundstücke und Betriebe befinden und davon ausgehende Immissionen üblich sind.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Maßstab 1:1.000

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Pähl, den
.....
(Rainer Kugler, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Pähl, den

(Siegel)

.....
(Rainer Kugler, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pähl, den

(Siegel)

.....
(Rainer Kugler, Erster Bürgermeister)