

Gemeinde Pähl

Bebauungsplan "Pähl Südwest"

2. Änderung

Az. PAE 2-16
08.05.2025

MD1	
WH 6,3	FH 10,0
△ED	SD
GRZ 0,25	

WA	
WH 6,3	FH 10,0
△ED	SD
GRZ 0,25	

MD1	
WH 6,3	FH 10,0
△ED	SD
GRZ 0,25	

MD2	
WH 7,6	FH 11,0
△E	SD
GRZ 0,3	

MD/e	
WH 7,6	FH 11,0
△E	SD
GRZ 0,3	

0 10 20 30 40 50m

PV Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

NOR DEN

M = 1:1.000

Gemeinde

Pähl

Lkr. Weilheim-Schongau

Bebauungsplan

Pähl Südwest
2. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Krimbacher, Mohseni

QS: Kn

Aktenzeichen

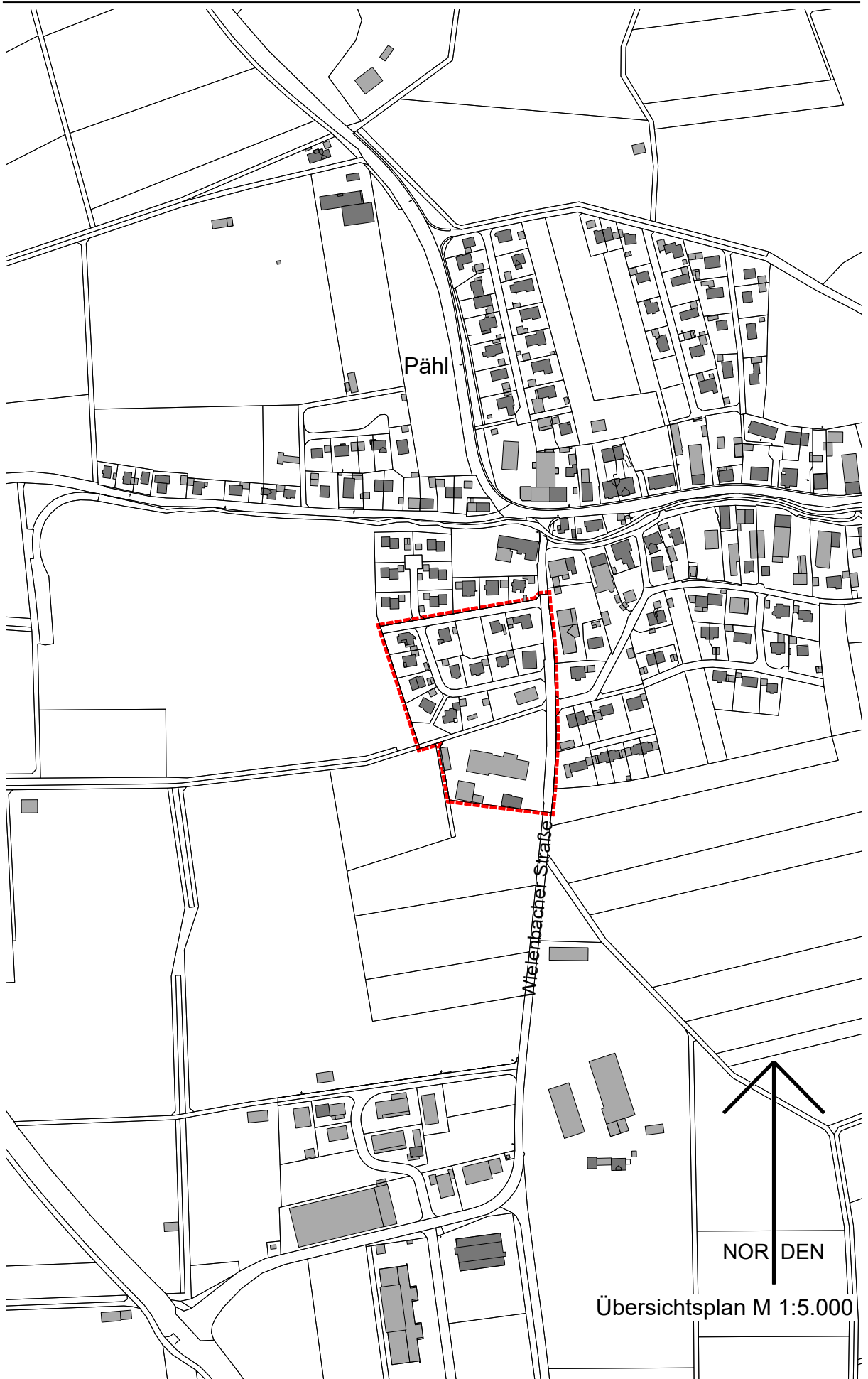
PAE 2-16

Plandatum

13.03.2025

Satzung

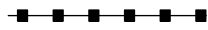
Die Gemeinde Pähl erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und Festsetzungen des Bebauungsplans Pähl Südwest, öffentlich bekannt gemacht am 29.02.1996, einschließlich dessen rechtsverbindlicher 1. Änderung vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung Geltungsbereich einfacher Bebauungsplan zum Geltungsbereich qualifizierter Bebauungsplan
- 1.2.1 **Q** Im qualifizierten Bebauungsplan gelten alle nachfolgenden Festsetzungen.
- 1.2.2 **E** Im einfachen Bebauungsplan gelten ausschließlich die Festsetzungen A 2.2, A 2.2.1, A 2.2.4 und A 8.3.
- 1.3  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen: Art und Maß der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Tankstellen
- 2.1.2 Je Einzelhaus als Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte als Wohngebäude sind maximal 2 Wohnung zulässig.
- 2.2 **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- 2.2.1 Folgende nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen und nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Im mit „MD/e“ gekennzeichneten Bereich Kleinsiedlungen und sonstige Wohngebäude
- 2.2.2 Im MD1 sind je Einzelhaus als Wohngebäude maximal 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte als Wohngebäude maximal 2 Wohnung zulässig.
- 2.2.3 Im MD2 sind je Einzelhaus als Wohngebäude maximal 4 Wohnungen zulässig.

2.2.4 Im Bereich des einfachen Bebauungsplans gemäß A 1.2.2 sind je Wohngebäude maximal 5 Wohnungen zulässig.

2.3 Im WA und MD1 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 qm.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 0,25** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,25

3.1.1 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen im WA und MD1 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 sowie im MD2 und MD/e bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

3.2 **WH 6,3** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,3 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3.3 **FH 10,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 10,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

3.4 Der Erdgeschoss-Fertigfußboden liegt max. 0,5 m über dem höchsten Niveau der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche „Am Weidach“, Fl.Nrn. 1273/7 und 1275/8.

3.5 Sanierung und Umbauten von bestehenden Gebäuden mit von A 3.2 und A 3.3 abweichenden Wand- und Firsthöhen sind zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

4.1  nur Einzelhäuser zulässig

4.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.3  Baugrenze

5 Garagen und Nebenanlagen

5.1 Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom vorhandenen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

5.2 Senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche befahrene Garagen und Carports müssen eine Zufahrtslänge von mindestens 3 m aufweisen. Die Garagenzufarten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

- 5.3 Für Garagen und Carports sind Satteldächer oder an das Hauptgebäude firstseitig angebaute Pultdächer sowie begrünte Flachdächer zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.2 Die Dachneigung beträgt 22° bis 35°. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig mind. 1,0 m.
- 6.3 Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine oder Ziegel im Farbton rot oder rotbraun sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.
- 6.4 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° als Gauben oder Quergiebel zulässig. Die Breite von Dachaufbauten beträgt max. 2,5 m Außenmaß, der Abstand untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Dachaufbauten muss mind. 0,5 unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der zugeordneten traufseitigen Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten.
- 6.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Anlagen dürfen nicht aufgeständert werden.
- 6.6 Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist nicht zulässig.
- 6.7 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und -neigung ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.
- 6.8 Gebäude sind mit rechteckigen Grundrissen zu errichten. Die Traufseite muss um mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite.
- 6.9 Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig. Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen.
- 6.10 Für Wintergärten sind nur transparente Stahl-Holzprofil-Glaskonstruktionen mit Pultdach zulässig, Dachneigung 15° - 22°. Die Außenwände eines Wintergartens müssen zu mind. 80 % aus transparentem Glas bestehen.

7 Verkehrsflächen

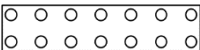
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2.1 F Fußweg
- 7.2.2 W/F Wirtschaftsweg/Fußweg

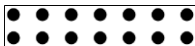
- 7.3 Für private Verkehrsflächen, Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

- 8.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung

- 8.1.1  Spielplatz

- 8.2  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung ist eine Reihe standortgerechter heimischer Gehölze mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die Mindestpflanzqualität gemäß A 8.8 entsprechen, sind anzurechnen.

- 8.3  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 8.4  Baum zu erhalten

- 8.5  Baum zu pflanzen
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 7 m abweichen.

- 8.6  Vorgartenzone

- 8.6.1 Innerhalb der Vorgartenzone ist je vollendete 9 m Grundstückslänge ein Strauch zu pflanzen. Statt der erforderlichen Pflanzung von drei Sträuchern ist die Pflanzung eines Baumes mindestens zweiter Wuchsordnung zulässig. Zwischen Bäumen ist innerhalb des Baugrundstücks ein Pflanzabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Bestehende Gehölze, welche die Voraussetzungen erfüllen, sind anzurechnen. Die erforderlichen Gehölzpflanzungen sind auf Gehölzpflanzungen gemäß A 8.7 anzurechnen.

- 8.7 Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum sowie drei Sträucher zu pflanzen. Festgesetzte Gehölzpflanzungen und vorhandene Gehölze, die den Anforderungen an die Mindestpflanzqualität gemäß A 8.8 entsprechen, sind anzurechnen.

8.8 Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
- Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- Säulenformen von Bäumen sind nicht zulässig.

8.9 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen. Zum Pflanzenerhalt festgesetzte Gehölze sind bei Ausfall in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen.

8.10 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten.

9 Einfriedungen

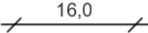
9.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen. Die Höhe von Zäunen beträgt max. 1,0 m.

9.2 Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen als Holzzäune ohne Betonsockel zu errichten. Zäune zwischen Baugrundstücken dürfen auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundeisensäulen ausgeführt werden. Hinterpflanzungen der Zäune sind zulässig.

10 Immissionsschutz

10.1  An den markierten Fassaden sind Fenster und sonstige Lüftungsöffnungen schutzbedürftiger Räume (Schlaf-, Kinder-, Arbeits-, Wohnzimmer und Wohnküchen) nicht zulässig.

11 Bemaßung

11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 1272 Flurstücksnummer, z.B. 1272
- 3  bestehende Bebauung
- 4 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Pähl in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
 - Abstandsflächensatzung
- 5  freizuhaltende Sichtfelder
- Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 6 Artenschutz
- 6.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.
- 6.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60° C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.
- 7 Denkmalschutz
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 8 Erschließung
- 8.1 Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die gemeindliche Abwasserbeseitigung zu entsorgen. Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.
- 8.2 Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

9 Grünordnung

- 9.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 9.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Abies alba (Weiß-Tanne)
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Betula pubescens (Moor-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 Picea abies (Gemeine Fichte)
 Pinus sylvestris Wald-Kiefer
 Populus tremula (Zitter-Pappel)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Prunus padus (Trauben-Kirsche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Salix eleagnos ssp. eleagnos (Lavendel-Weide)
 Salix fragilis s.str. (Bruchweide)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Taxus baccata (Gewöhnliche Eibe)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 Ulmus glabra (Berg-Ulme)
 Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
 Ulmus minor (Feld-Ulme)
 + heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Berberis vulgaris (Berberitze)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
 Daphne mezereum (Gewöhnlicher Seidelbast)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Prunus padus (Traubenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn)
 Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Salix aurita (Öhrchenweide)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Salix cinerea ssp. cinerea (Grauweide)
 Salix eleagnos ssp. eleagnos (Lavendel-Weide)
 Salix myrsinifolia (Schwarzwerdende Weide)
 Salix purpurea (Purpurweide)
 Salix viminalis (Korbweide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Sambucus racemosa (Traubenholunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

10 Bodenschutz

Für die wasserdurchlässige Ausführung von Bodenbelägen gemäß Festsetzung A 7.3 werden beispielsweise wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine oder Schotterrasen empfohlen. Andersartige Beläge mit vergleichbarem Wert können ebenfalls verwendet werden.

11 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

12 Versorgung

12.1 Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

12.2 Unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Betreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Pähl, den

.....
Simon Sörgel, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2023 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.07.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2024 bis 31.12.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.07.2024 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2024 bis 31.12.2024 eingeholt.
4. Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2025 bis 14.04.2025 erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit beschränkt wird.
5. Zu dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.03.2025 wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2025 bis 14.04.2025 erneut eingeholt.
6. Die Gemeinde Pähl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.05.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pähl, den

(Siegel)

.....
Simon Sörgel, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Pähl, den

(Siegel)

.....
Simon Sörgel, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am
gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Än-
derung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über des-
sen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans
ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie
Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pähl, den

(Siegel)

.....
Simon Sörgel, Erster Bürgermeister