

Ausfertigung

Einbeziehungssatzung der Gemeinde Pähl für den Ortsteil Vorderfischen, Teilfläche aus Fl.Nr. 140 Gemarkung Fischen, Ammerweg

Die Gemeinde Pähl erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten westlichen Ortsteil Vorderfischen im Bereich der Fl. Nr. 140 Gemarkung Fischen, westlich des Ammerweges, genehmigt durch das Landratsamt Weilheim-Schongau mit Schreiben vom 29.07.2005 Az.: 610-2; Sg. 40 Nr. 604

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten westlichen Ortsrandes der Gemeinde Fischen im Baugebiet „Ammerweg“ ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan vom 10.08.2004 im Maßstab 1: 1000 in der Fassung vom 12.08.2004. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1).

§ 2

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB mit folgenden Maßgaben:

- 1.) Soweit für dieses Gebiet nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.
- 2.) Es wird eine maximale Grundfläche der Hauptbaukörper (ohne Garagen und Nebengebäude) von 130m² festgesetzt.
- 3.) Die Wandhöhe wird auf maximal 5,0m festgesetzt.
- 4.) Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.) Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 8 Abs. 4 BNatSchG ist in Anlage 2 und in der Begründung abgehandelt. Der Freiflächengestaltungsplan in der Fassung vom 12.08.2004 (Anlage 2) ist ebenfalls Bestandteil dieser Satzung

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pähl, den 25. Mai 2006
Gemeinde Pähl

Rainer Kugler, 1. Bürgermeister



I. W 2 z. K. 26
II. VZ 4/5 z. w. V. 06/06
31.05.06

ANLAGE 1

Gemeinde Pähl

Lageplanauszug - Kanal - Wasser

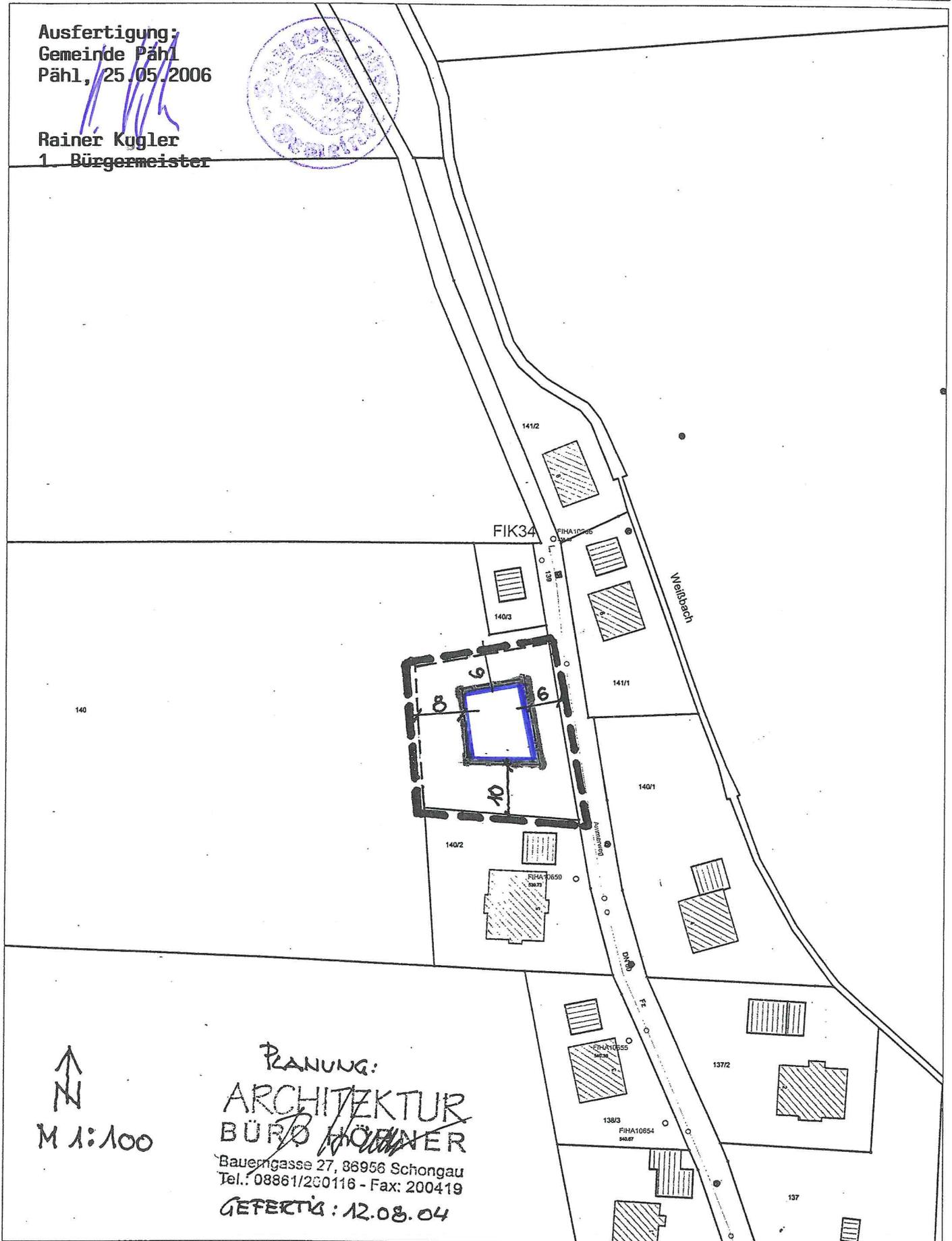
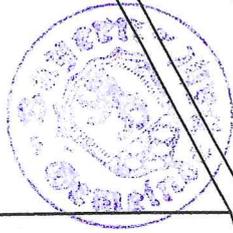
Sachbearbeiter: kugler

Maßstab: 1:1000

Datum: 10.Aug 2004

Ausfertigung:
Gemeinde Pähl
Pähl, 25.05.2006

Rainer Kugler
1. Bürgermeister



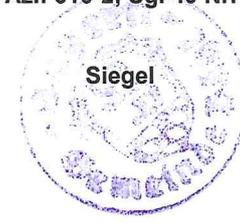
↑
N
M 1:100

PLANUNG:
ARCHITEKTUR
BÜRO HÖFFNER
Bauerngasse 27, 86956 Schongau
Tel.: 08861/230116 - Fax: 200419
GEFERTIGT: 12.08.04

Dieser Lageplanauszug stellt keinen amtlichen Katasterplan dar. In der Darstellung der Grenzen und Gebäude können Abweichungen eingetreten sein, die noch nicht im Plan dargestellt sind. Keine Übernahme der Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere Höhenangaben sind vor Ort zu überprüfen

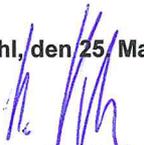
VERFAHRENSVERMERKE

Einbeziehungssatzung der Gemeinde Pähl für den Ortsteil Vorderfischen Teilfläche aus Fl.Nr.140, Gemarkung Fischen, Ammerweg

1. Aufstellungsbeschluss am 08.07.04
 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 06/2004 am 16.07.04
 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentl. Belange in der Zeit vom 05.01.05 bis 07.02.05
2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Wiederholung):
Amtsblatt Nr. 9/2005 vom 01.08.2005 vom 10.08.2005 bis 12.09.2005
 4. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB am 12.04.05
 5. Genehmigung durch das Landratsamt am 29.07.2005 Az.: 610-2; Sg. 40 Nr. 604
- Gemeinde Pähl, den 25. Mai 2006
- 
Rainer Kugler
1. Bürgermeister
- 
6. Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB am 25. Mai 2006 Amtsblatt Nr. 3/2006

Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung, Kirchenstr. 7, 82396 Pähl, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Pähl, den 25. Mai 2006


Rainer Kugler
1. Bürgermeister



**Einbeziehungssatzung der Gemeinde Pähl für den Ortsteil
Vorderfischen, Teilfläche aus FI Nr. 140
Gemarkung Fischen, Ammerweg**

BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Nach Absprache mit dem Landratsamt Weilheim – Schongau soll die Ausweisung des betreffenden Grundstückes im Rahmen einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB erfolgen.

In seiner Sitzung vom 08.07.2004 hat der Gemeinderat der Gemeinde Pähl einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Durch die bestehende südliche Bebauung, die nördlich gelegene Trafostation und die nun einbezogene Fläche der FI.Nr. 140 Teilfläche erfährt das Wohngebiet um den Ammerweg eine sinnvolle Abrundung.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pähl ist die betreffende Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird hierfür zum jetzigen Zeitpunkt nicht durchgeführt, somit ist eine Genehmigung der Satzung notwendig. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird die Änderung berücksichtigt.

Nach Abschluss des Verfahrens der vorliegenden Einbeziehungssatzung, soll das Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt werden. Deshalb wurde auf tieferegehende Festsetzungen verzichtet. Lediglich durch die Festsetzung eines Baufensters, einer maximalen Wandhöhe und einer maximalen Grundfläche soll sichergestellt werden, dass sich das geplante Bauvorhaben harmonisch in die Umgebung einbindet

Die Erschließung ist durch den bestehenden Ammerweg gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Netz, die Entwässerung über den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Ammersee-Ost, Herrsching. Das anfallende Oberflächenwasser wird über naturnahe Bodenschichten versickert. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wegen einer evtl. Überflutung durch den Weißbach sollte entweder auf einen Keller verzichtet oder wasserdicht und auftriebssicher gestaltet werden.

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Das geplante Grundstück soll ca. 850m² umfassen.

Die GRZ der Hauptgebäude beträgt 0,15.

Als Eingangsfläche wird eine intensiv genutzte landwirtschaftliche festgestellt.

Gemäß Leitfaden Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wird somit ein Gebiet der Kategorie I, Feld B I mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt. Das entspricht einer Fläche von ca. 255m².

In Anlage 2 der Satzung ist die Ausgleichs- und Eingriffsregelung abgehandelt.

Pähl, den 12. April 2005

Rainer Kugler,
1. Bürgermeister

