

Gemeinde **Pähl**
Lkr. Weilheim-Schongau



Bebauungsplan **Ammerweg**

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

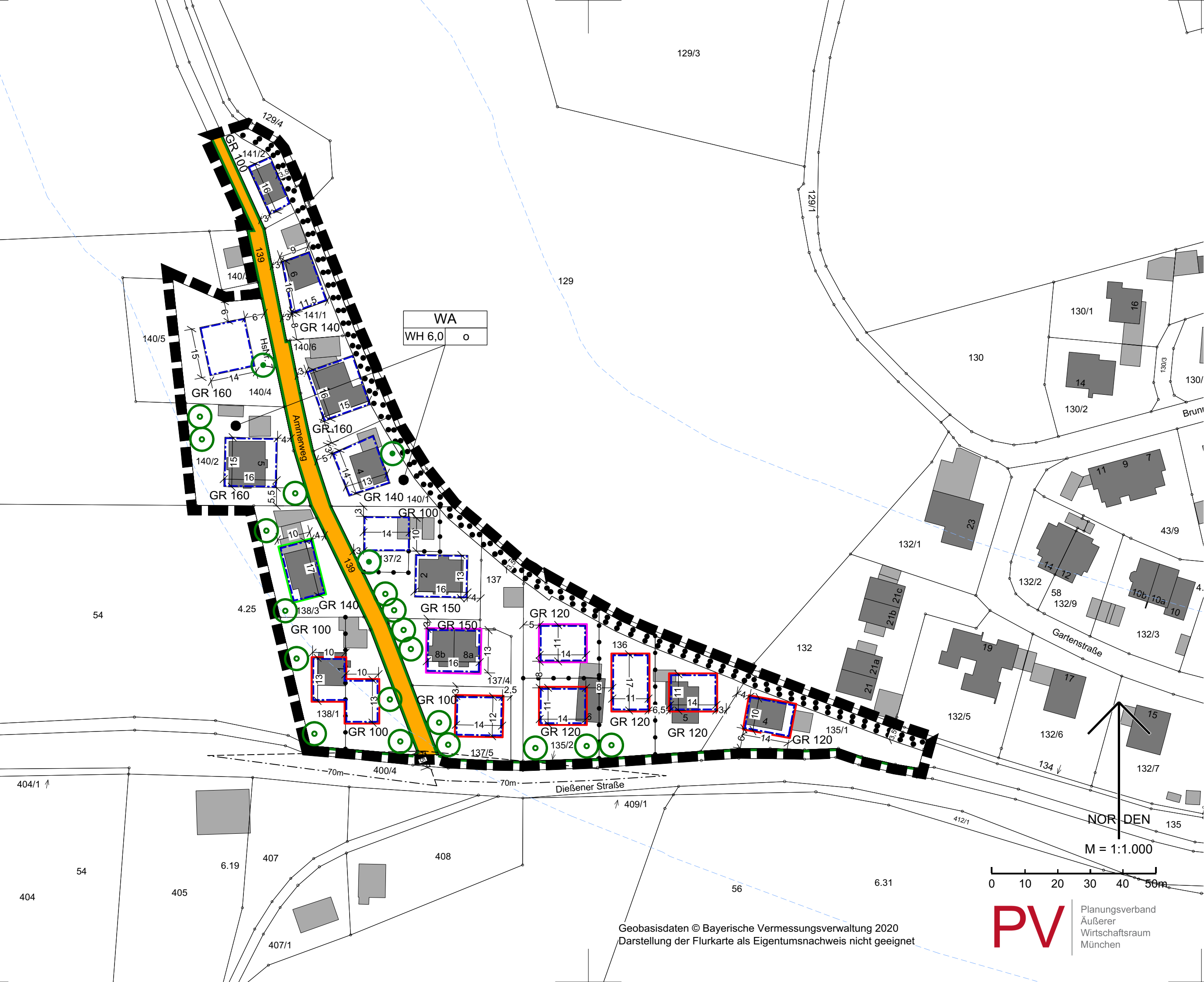
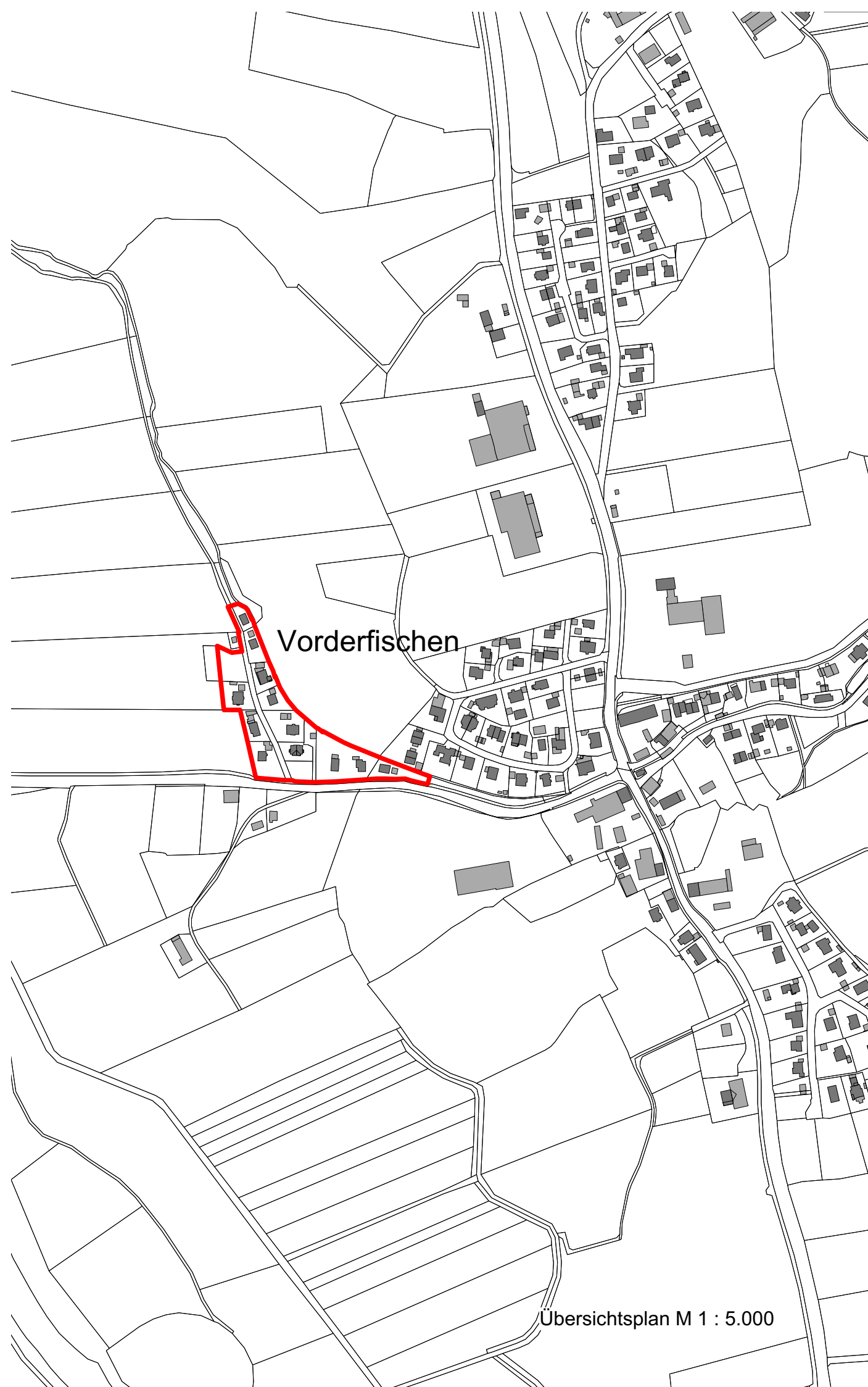
Bearbeitung Krimbacher, Dörr, Bazarganipour

Aktenzeichen PAE 2-10

Plandatum 18.11.2021

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.



- 6.5 Solaranlagen auf Dächern sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen mit einem Abstand von mind. 1 m zu Dachrändern zu errichten. Nicht zulässig sind aufgeständerte Anlagen.
 - 7 Verkehrsflächen
 - 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
 - 7.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 7.3 Private Verkehrsflächen, Garagenzufahrten und offene Stellplätze sind in wasser-durchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen.
 - 8 Grünordnung, Einfriedungen, Geländearbeiten
 - 8.1 Baum zu erhalten
 - 8.2 Baum zu pflanzen
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Stellung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3 m abweichen.
 - 8.3 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 8.4 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen. Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung sind unzulässig.
 - 8.5 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 0,1 m auszuführen. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie entlang des Siedlungsrandes sind Einfriedungen ausschließlich mit einer Höhe von max. 1,2 m über dem Gelände als Holzzaune mit senkrechter Lattung oder in Hecken integrierte Maschendrahtzäune zulässig.
 - 8.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,3 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
 - 9 Immissionsschutz
 - 9.1 In den farbig markierten Bauräumen sind folgende immissionsschutzrechtliche Maßnahmen vorzunehmen:
Erste Bauzeile entlang der Dießener Straße (rot markiert)
Bei Neu-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen (mit Eingriff in den Grundriss) sind schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u.ä.) so anzuordnen, dass sie über
 - ein nach Norden gerichtetes stehendes Fenster oder
 - einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten (o.ä.)
 oder
 - ein stehendes Fenster, das aufgrund gebäulicher Eigenabschirmungen (z.B. Gebäudevorsprung, eingezogener Balkon etc.) komplett im Schallschatten liegt, belüftet werden können.
 Die Südsseiten der Gebäude liegen aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung im Lärmpegelbereich IV (DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau). Bei der Anordnung von Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmern auf dieser Gebäudeseite muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R_{w, res} > 40$ dB der Außenbauteile eingehalten werden.
 Zweite Bauzeile entlang der Dießener Straße (lila markiert)
Bei Neu-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen (mit Eingriff in den Grundriss) sind schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u.ä.) so anzuordnen, dass sie über
 - ein nach Norden, Westen oder Osten gerichtetes stehendes Fenster oder
 - einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten (o.ä.) belüftet werden können.
- Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 138/3 (grün markiert)
-
- Bei Neu-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen (mit Eingriff in den Grundriss) sind schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u.ä.) so anzuordnen, dass sie über
-
- ein nach Norden oder Osten gerichtetes stehendes Fenster oder
- einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten (o.ä.)
- oder
-
- ein stehendes Fenster, das aufgrund gebäulicher Eigenabschirmungen (z.B. Gebäudevorsprung, eingezogener Balkon etc.) komplett im Schallschatten liegt, belüftet werden können.
- Alternativ zu den vorgenannten Maßnahmen können die betroffenen schutzbedürftigen Räume auch mit feststehenden Fenstern (d.h. auch zu Putzzwecken nicht bifenbar) und zusätzlichen mechanischen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

B Nachrichtliche Übernahme

- 1 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.
- 2 60 m Grenzlinie des Weißen Bachs (Gewässer dritter Ordnung)
Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Weißen Bach oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 BayWVG genehmigungspflichtig (ggf. nach Rechtsverordnung der Regierung vom Oberbayern - Oberbayerisches Amtsblatt vom 7. März 2014). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWVG.

C Hinweise

- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 Flurstücksnummer, z. B. 140/2
- 3 bestehende Bebauung
- 4 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- 8 Wasser
- 8.1 Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Vermeidung/Versickerung zu bringen. Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWVG mit TRE-NOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnissfreien Benutzung im Sinne der NW/FreiW (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
- 8.2 Die Entwässerungssatzung der AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe - gKU – ist zu beachten.
- 8.3 Aufgrund der Lage am Rand eines ermittelten Überschwemmungsgebietes HQ100 kann der Einfluss von Oberflächenwasser auf das Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).
- 8.4 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang-, Grund- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.
- 8.5 Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauplanhaltung), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßnahme Planzeichnung zur Maßnahme 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

.....
Werner Grünbauer, Erster Bürgermeister

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 120 maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 120 qm
- 3.2 Für Außentreppe, Vordächer, Balkone, Terrassenüberdachungen, Terrassen und eingeschossige Wintergärten wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Die Grundfläche der Wintergärten darf jeweils max. 15 qm betragen.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

3.4 WH 6,0

Die maximal zulässige hangseitige Wandhöhe beträgt 6,0 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der hangseitigen natürlichen oder hergestellten Geländeoberfläche bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 3.5 Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden muss mindestens 0,25 m über dem hangseitigen Gelände liegen.
- 3.6 Die zulässige Wandhöhe darf durch Quergiebel bis zu einer Höhe von max. 8,5 m überschritten werden.
- 3.7 Je Einzelhaus als Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte als Wohngebäude ist maximal 1 Wohnung zulässig.
- 3.8 Die Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken beträgt 500 qm. Ausnahmsweise kann in Abstimmung mit der Gemeinde auch eine geringere Mindestgrundstücksgröße zugelassen werden.

4 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- 4.1 offene Bauweise
- 4.2 Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppe, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter sowie durch Terrassen und Wintergärten um bis zu 3 Meter in der Tiefe sowie max. 1/3 der Länge der Außenwand, jedoch nur max. 5 m in der Breite überschritten werden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss bei Außentreppe, Vordächern, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Balkonen mind. 1,8 m betragen.

Sanierung und Umbauten von bestehenden Gebäuden außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind zulässig.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Garagen, überdachte, allseits offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) und offene Stellplätze sind im Bauland auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Die maximal zulässige Wandhöhe für Garagen wird mit 3 m im Mittel zwischen berg- und talseitiger Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.3 Für Garagen sind Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° oder begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 2-3° zulässig. Der First muss über die Längsseite der Garagen verlaufen, bei zusammengebauten Garagen über deren Längsseite.
- 5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von jeweils 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach A 8.3 festgesetzten Flächen. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten. Nebenanlagen dürfen die maximale Wandhöhe von 2,2 m im Mittel zwischen berg- und talseitiger Wandhöhe nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 SD nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.2 Bei einer Wandhöhe von über 5,0 m beträgt die zulässige Dachneigung 20° bis 28°. Bei einer Wandhöhe bis zu 5,0 m beträgt die zulässige Dachneigung 20° bis 40°.
- 6.3 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.
- 6.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- 5 Grünordnung
 - 5.1 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.
 - 5.2 Die Planung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
 Bäume:
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Crataegus laevigata (Zweig-orn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 Ulmus glabra (Berg-Ulme)
 Sträucher:
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegele)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Crataegus laevigata (Zweig-orn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasserr-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- 5.3 Artenschutz
 - 5.3.1 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG), wenn Ruhe- und Bruthabitate geschützter Arten betroffen sind (Nester, Baumhöhlen).
 - 5.3.2 Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sollen insektenfreundliche Lichtquellen eingesetzt und ein lichtreduzierter Nachtbetrieb für die Beleuchtung von Freiflächen und Straßen eingehalten werden. Die Lichtabstrahlung soll gezielt auf die zu beleuchtende Fläche beschränkt und die Lichtpunkte begrenzt werden.
 - 5.3.3 Zum Schutz von Kleinsäuget., wie Igel, und zur Förderung der Artenvielfalt von Grünflächen soll auf die Verwendung von Mährobotern verzichtet werden.
- 6 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.
- 10 Bemaßung
 - 10.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

- 9 Elementarschäden
 - 9.1 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellerangangstüren sollen wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
 - 9.2 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 10 Immissionen
Auf gelegentliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, wird hingewiesen. Diese sind zu dulden.
- 11 Bodenschutz
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- 12 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
 - Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, http://www.fh-muenchen.de

Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2021 bis 09.06.2021 öffentlich ausgelegt.
- 3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2021 bis 09.06.2021 beteiligt.
- 4. Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2021 bis 27.10.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ergänzten Teilen abgegeben werden können.
- 5. Zu dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2021 bis 27.10.2021 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ergänzten Teilen abgegeben werden können.
- 6. Die Gemeinde Pähl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.11.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Pähl, den
- Werner Grünbauer, Erster Bürgermeister
- 7. Ausgefertigt
(Siegel) Pähl, den
- Werner Grünbauer, Erster Bürgermeister
- 8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 30.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.
- (Siegel) Pähl, den
- Werner Grünbauer, Erster Bürgermeister