



Die Gemeinde Pähl erlässt auf Grund von - §§ 1 bis 4c und §§ 8 bis 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und - der Planzischenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Grenzen**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Plangebietgröße ca. 3,14 ha
 - 1.2 Erhaltungsbereich nach §172 BauGB Abs. 1 Nr. 1 (Gebietsgröße ca. 1,48 ha)
 - 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
qualifizierter B-Plan / einfacher B-Plan (Erhaltungsbereich)
 - 1.4 Maßangabe in m

- 2. Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 Dorfgebiet gemäß § 5 (1) BauNVO
 - 2.2 Nicht zulässig sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Vergnügungsläden
 - Tankstellen
 - 2.3 Bebauung der Baufenster 1 bis 4 / Festsetzungen des Rückbaus
Eine Bebauung der Baufenster 1 bis 4 ist erst nach einem (Teil-)Abbruch des Stallgebäudes auf Fl.Nr. 241 zulässig und - sofern die landwirtschaftliche Tierhaltung nicht komplett aufgegeben wird - ein Mindestabstand von 25 m zum verbleibenden Stallgebäude (Stallaußenwand) einzuhalten
 - 2.4 Bei landwirtschaftlichen Gebäuden ist eine Umnutzung in Wohngebäude, auch Ferienwohnungen unter Erhalt der Baugestalt zulässig.

- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird nach Bestimmungen des § 34 aus der Bestandsaufnahme abgeleitet und als Höchstmaß je Grundstück festgesetzt.
 - 3.2 Nutzungsabkonomie mit Erläuterung

Baufenster	z.B. Flurnummer
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B. Haus 3 Anzahl der Vollgeschosse
Wandhöhe	z.B. 7,0 12,0 z.B. Firsthöhe in m
Dachform	z.B. SD 32-35 z.B. Dachneigung in °
 - 3.3 Die zulässige Grundfläche (GR) kann durch die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Wintergärten sind grundsätzlich nicht zulässig.
 - 3.4 Gebäudehöhen
Die Höhenangaben und Dachneigungen entsprechen der lachymetrischen Bestandsaufnahme und beziehen sich auf das vorhandene, umgebende Gelände. Die Wandhöhen bemessen sich entlang der traufseitigen Außenwände vom vorhandenen Gelände bis zur Unterkante der Dachhaut (Schnittpunkt Wand mit Dachhaut). Bei Wandhöhen sind Abweichungen von ± 15 cm zulässig. Geländeänderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen von mehr als ± 15 cm sind nicht zulässig.
 - 3.5 Regelung für Haus Ammerseestr. Nr. 52
Mangels derzeit bestimmbarer Grundstücksgröße gelten für das Gebäude die Festsetzungen zu B11.1 Ziff. 1-3 sinngemäß.

- 4. Bauweise, Baugreifen**
- 4.1 Im Erhaltungsbereich ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern, bei Wohngebäuden sind auch Hausgruppen zu erhalten.
 - 4.2 Bei Neubauten / Ersatzbauten ist offene Bauweise mit Einzelgebäuden festgesetzt.
 - 4.3 Baugrenze für Neu- und Ersatzbauten.
 - 4.4 Baulinie für Ersatzbauten an der Ammerseestraße
 - 4.5 Grundrisorientierung aus Lärmschutzgründen
Die Südseiten der Gebäude liegen aufgrund der Verkehrslärmbelastung im Lärmpegelbereich IV (DN 4109 - Schallschutz im Hochbau). Bei der Anordnung von Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmern auf dieser Gebäudesseite muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R_{w,ext} > 40$ dB der Außenbauteile eingehalten werden. Bis zu einem Abstand von 23 m zur Straßennote beim Neubau (z.B. Haus Nr. 44/46) und der wesentlichen Änderung (Eingriff in den Grundriss) von Gebäuden die Fenster/ Außenüren übergeordneter Räumlichkeiten (Kinder-/Schlaf-/Wohnzimmer) so anzuordnen, dass sie
 - ein nach Norden gerichtetes stehendes Fenster,
 - oder ein stehendes Fenster, das aufgrund gebäudlicher Eigenabstimmungen (z.B. Gebäudevorsprung, eingezogener Balkon etc.) komplett im Schallschatten liegt, besitzen.

- 5. Dächer und Fassaden**
- 5.1 Es sind im Allgemeinen nur Satteldächer mit Dachneigungen von 32 - 35 Grad zulässig, bei Haus Nr. 14a, 21 - 24 Grad, beim Neubau Haus 1 und 2, 18 - 25 Grad. Bei Bestandsbauten ist die vorhandene Dachneigung zu erhalten.
 - 5.2 Firstrichtung zwingend
 - 5.3 Die Dachdeckung hat mit naturrotten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.
 - 5.4 Dachbestand allseits umlaufend mind. 60 cm
Bei Bestandsbauten (z.B. landw. Anwesen) ist der vorh. Überstand zu erhalten
 - 5.5 Dachgauben
 - 5.5.1 Dachgauben im Bestand
maximal 2 Dachgauben je Dachseite mit je 1,25 m Außenbreite
 - 5.5.2 Dachgauben Neubauten
Je Dachfläche sind max. 2 Dachgauben mit je 1,50 m Außenbreite oder ein Wiederkehr (= außenwandbündiger Zwerggiebel) an der Traufseite mit einer max. Breite von 1/4 der Dachlänge zulässig. Der First des Wiederkehr muss mind. 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen.
 - 5.6 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren nach Art 57 (1) 3a BayBO
sog. Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)
 - 5.6.1 PV-Anlagen sind auf Dächern entlang der Ammerseestraße nicht zulässig. Die vorh. Anlage auf Fl.Nr. 54 darf erhalten bleiben, eine Erweiterung ist nicht zulässig.
 - 5.6.2 PV-Anlagen bei Hinterliegern und Neubauten sind bis zu 2/3 der Dachflächenlänge bezogen auf die sonnenexponierte Seite des Daches, zulässig. In Verbindung mit Zwerggiebel, Dachgauben und Wiederkehr sind PV-Anlagen in einer Größe von max. 40 m² oder max. 2 x 20 m² in zusammenhängender, rechteckiger oder quadratischer Anordnung je Dachfläche zulässig. Photovoltaikanlagen dürfen nicht aufgeständert werden.
 - 5.7 Fassadengestaltung
 - 5.7.1 Im Bestandsbereich und bei Altbauten sind Änderungen der Fassade nach Maßgabe des § 34 BauGB - Einbindung in das Ortsbild - detailliert im Bauantrag darzustellen. Bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude ist die Typologie der holzverschalten Tenne zu erhalten.
 - 5.7.2 Die Außenfassade ist zu verputzen und in hellen Farbtönen zu halten. Fassadenverkleidungen aus Holz im Wechsel zu Putz sind zulässig. Im Hinterliegerbereich sind auch reine Holzbäuser oder holzähnliche Fassadenverkleidungen (Paneele) zulässig.
 - 5.7.3 Werbeanlagen sind nur im Rahmen der Werbeanlagenverordnung der Gemeinde Pähl vom 20.06.2013 zulässig; § 5 der Werbeanlagenverordnung (Abweichende Gestaltungsgrundsätze für Misch- und Gewerbegebiete) wird ausgeschlossen.

- 6. Garagen/Nebengebäude und Stellplätze**
- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude.
Garagen und Nebengebäude sind nur in den umgrenzten Flächen zulässig.
 - 6.2 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen
 - 6.3 Umgrenzung von Flächen für unterirdische Gemeinschaftsgaragen
 - 6.4 Tiefgaragen und Zufahrtsrampen sind nur im Hinterliegerbereich zulässig
Tiefgaragen sind zu begrünen, Mindestüberdeckung 80 cm Oberboden. Die Tiefgarabegründung (Oberkante) ist höhenbündig mit dem vorh. Gelände herzustellen.
 - 6.5 Für freistehende Garagen ist ein ziegelgedecktes Sattel- oder Puttdach zwingend vorgeschrieben. Flachdächer sind nicht zulässig. Rück- und Seitenwände sind mit Holzverkleidung / Rankgittern zu verkleiden und / oder mit geeigneten Pflanzen einzugrünen.
 - 6.6 privater Stellplatz
 - 6.7 Gemeinschaftsstellplatz

- 7. Erschließung**
- 7.1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, dinglich zu sichern.
 - 7.2 öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich östlich Berdorfer Straße derzeit in Abtretung
 - 7.3 zu erhaltende Zufahrten
Eine Vergrößerung der Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen ist nicht zulässig.
 - 7.4 freizuhaltende Wegeverbindung dinglich zu sichern.
 - 7.5 private Verkehrsflächen
befestigte Flächen für private Erschließung / Stellplätze sind - soweit nicht Bestand - auf das notwendige erforderliche Maß zu beschränken und in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen. Zulässig sind wassergebundene Wege, Rasenpflaster, Platten und Pflastersteine, je m² Zufahrtsfläche sind mind. 75 % der Fläche wasserdrainagefähig auszuführen. Pflastermaterial muss dem „Merklatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen MVV“ Ausgabe 2013 entsprechen. Asphaltierte oder bituminös befestigte Flächen sind nicht zulässig.

- 8. Einfriedungen**
- 8.1 Die Einfriedungen der Vorgärten an der Ammerseestraße sind zu erhalten instanzzusetzen und bei Neubauten zu errichten.
 - 8.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlaten und ohne Sockel (Bodenfreiheit 10 cm) herzustellen.
 - 8.3 Zwischen den Häusern ist nur bei Neubauten zur Grundstücksteilung Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe zulässig.

- 9. Oberflächenentwässerung**
- 9.1 Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser ist zu versickern. Priorität hat dabei § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht.
Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, so ist eine linienhafte, linienförmige Versickerung z.B. mittels Rigolen herzustellen.
Die Anforderungen an das erlaubnisierte schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen.
Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

- 10. Grünordnung**
- 10.1 vorhandener, zu erhaltender Baum mit Artenangabe
 - 10.2 neu zu pflanzende Bäume mit Lagefestsetzung
Mindestpflanzgröße StU 20 - 25 cm heimische Bäume I, Wuchsklasse Artenauswahl, Ahorn, Linde, Eiche
heimische Bäume II, Wuchsklasse Artenauswahl, Hainbuche, Feldahorn, Wildkirsche
 - 10.3 Festsetzungen für Begrünung bei Neubauten
je 500 m² Grundstückfläche ist 1 heimischer Baum Wuchsklasse II zu pflanzen, Artenauswahl: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche. Die durch Planzeichen eingetragenen Bäume sollen gepflanzt werden.
 - 10.4 Für Heckenpflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig.
 - 10.5 mehrstufige Randpflanzungen mit heimischen Gehölzen, Bäume und Sträucher.
 - 10.6 Vorgärten im Straßenbereich
nicht zulässig sind:
 - jegliche Bebauung
 - Nebenanlagen
 - Stellplätze
 - 10.7 Baumschutzzone mit Baumschutzzaun bei Neubaumaßnahme auf Fl.Nr. 233/2, 235
 - 10.8 zu schützendes / erhaltendes Biotop Nr. 8033-430-001 „Feldgehölze in Pähl“ gem. ART. 6d (1) BayNatSchG
 - 10.9 zu erhaltender Baumbestand Ahorn, Eschen, Linden, Pappeln, unterschiedlicher Altersstufen, Unterhalts- und Pflegemaßnahmen sind zulässig.

- B. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN ZUM ERHALTBereich**
- 11.1 Bauliche Anlagen
Rückbau, Nutzungsänderung baulicher Anlagen
 - 11.1.1 Gebäudeabmessungen
Die vorhandenen Baukörperproportionen resultierend aus Gebäudegrundflächen, Wandhöhen, Anzahl der Geschosse, Firsthöhen und Dachformen / Dachneigungen sind beizubehalten.
Bei Abmessungen sind Toleranzen bis zu 20 cm / bzw. 2° zulässig.
 - 11.1.2 Fassadenbestandteile
Die vorhandenen Fassadenbeschaffenheiten wie heller Kalkputz, Holzverschalungen, Fensteranordnungen, Fensterteilungen mit Sprossen, Holzläden, Dachendekungen mit roten Ziegeln sind zu wahren
 - 11.1.3 Nutzungsänderungen
Nutzungsänderungen unter Bewahrung der Baugestalt sind zulässig.
 - 11.2 Festsetzungen für Vorgärten
Bei jeglicher Änderung, Instandsetzung oder Rückbau sind die ortsbildprägenden Vorgärten mit Staketenzauneinfriedung zu erhalten.

- C. HINWEISE**
- 12.1 Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
Haus Nr. 6, 12
 - 12.2 Bodendenkmal am Unteren Schloss D-1-8033-0198
nach qualifiziert 25.08.2016 (siehe Anlage Begründung)
Für die Durchführung jeglicher Maßnahmen und für Bodengriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 - 12.3 Vorhandene Gebäude
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude / Stadel
 - 12.3 abzubrechende Gebäude im Zuge einer Neubebauung
mit Angabe der Grundfläche in m²
Vor Abbruch der Gebäude, insbesondere der 7-8 Nebengebäude wie Stadel, Schuppen, Lager ist zu überprüfen ob Tierarten wie z.B. Fledermäuse, Schwalben, Mauersegler betroffen sind. In diesem Fall darf nur außerhalb der Brutzeiten abgebrochen werden, ggf. sind Ersatzstelplätze zu schaffen. Der Vorgang der Artenschutzprüfung ist der Gemeinde im Zuge des Bauantrags mitzuteilen.
 - 12.4 Landwirtschaftliche Immissionen - gemäß Ermittlung
- Landwirtschaftliche Emissionssübere, gemäß Ermittlung (siehe Begründung) z.B. 31 m Abstand
- Auf die Duldung landwirtschaftlicher Immissionen aus der Nachbarschaft wird hingewiesen.
 - 12.5 vorhandene Geländehöhe
 - 12.6 vorhandener Baum- und Gehölzbestand auf Nachbargrundstücken
 - 12.7 bestehende Grundstücksgrenze mit Flur Nummer
 - 12.8 private Grünflächen bei Neubauten / Ersatzbauten
Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind gärtnerisch und dem Ortsbild angemessen zu gestalten.
Es sollen nur heimische, standortgerechte Arten verwendet werden.
 - 12.9 erhaltenwerter Baumbestand
 - 12.10 erhaltenwerte Offenflächen und Grünbereiche
 - 12.11 Oberflächenentwässerung - Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisierte erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN empfohlen.

- C. VERFAHRENSVERMERKE**
- 1. Auslegung
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 11.09.2014 gefasst und am 12.09.2014 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2015 hat in der Zeit vom 29.07.2015 bis 07.09.2015 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2015 hat in der Zeit vom 29.07.2015 bis 07.09.2015 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 - 2. Auslegung
Die Beteiligung der Bürger zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2016 hat in der Zeit vom 25.02.2016 bis 31.03.2016 stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2016 hat in der Zeit vom 25.02.2016 bis 31.03.2016 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 - 3. Auslegung
Die Beteiligung der Bürger zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.08.2016 hat in der Zeit vom 10.08.2016 bis 26.08.2016 stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.08.2016 hat in der Zeit vom 10.08.2016 bis 26.08.2016 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.09.2016 wurde vom Gemeinderat am 10.10.2016 gefasst (§ 10 BauGB).
- Pähl,
- Werner Grünbauer, Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 12.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.09.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Pähl,
- Werner Grünbauer, Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Pähl
Bebauungsplan
"Nördlich der Ammerseestraße"
beschleunigtes Verfahren / Innenentwicklung gemäß 13a BauGB

Planungsstand: Schlussfassung nach 3. Auslegung M 1:500
Datum: 28.09.2016 Plan-Nr.:
Planverfasser: LAE Fritz Erhard, Landschaftsarchitekt BDLA
Am Unteren Gries 15, 83661 Lengries
T 08042-978217, F 08042-978218
info@lae-planung.de
Unterschrift: