



K a p e l l e

↑  
NOR DEN

M = 1:1000

0 10 20 30 40 50m

Planungsverband  
 Äußerer  
 Wirtschaftsraum  
 München  
 - Geschäftsstelle -  
 Az. 610-41/2-2

Gemeinde	<b>Pähl</b> Lkr. Weilheim/Schongau
Bebauungsplan	2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Vorderfischen Süd“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-2      Bearb.: Ma/Man
Plandatum	17.12.2009

## Begründung

Die Gemeinde Pähl besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1980/1995. Der Gemeinderat hat im Jahr 2004 beschlossen, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen und zu überarbeiten mit gleichzeitiger Einarbeitung des Landschaftsplans. Dieser Plan-Entwurf ist derzeit im Verfahren und sieht für das Plangebiet „WR – Reines Wohngebiet“ vor.

Für das Gebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vom 04.06.1980 vor, der in einer ersten vereinfachten Änderung vom 16.06.1987 bereits einmal geändert wurde. Der Ursprungsplan sah „gebäudegenaue“ Bauräume für Haupt- und Nebengebäude auf den Grundstücken vor. Der Großteil der Grundstücke wurde nach diesem Plan bebaut.

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung wurde der Ursprungsplan um 3 Grundstücke an der Nordost-Ecke des Baugebiets erweitert. Für diese 3 Grundstücke wurde von dem Prinzip der Einzelbauräume für Haupt- und Nebengebäude abgewichen und nur ein großzügiges Baugebiet festgesetzt, innerhalb dessen die Platzierung auf den Grundstücken frei wählbar ist.

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Baugebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Vorderfischen östlich der Weilheimer Straße (St 2056). Der Planumgriff umfasst eine Fläche von ca. 2,17 ha. Die Grundstücke sind derzeit mit überwiegend Einzelhäusern bebaut.

3 Zielvorstellungen zur Überplanung des Gebiets

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist in seinen Grundzügen noch weitgehend erhalten. Durch die relativ engen, den Bestand umfahrenden Baugrenzen, ist es jedoch immer wieder zu Anpassungen, Befreiungen oder wie auch jetzt zur Bebauungsplan-Änderung gekommen. Da die Grundzüge der Planung, vor allem Art und Maß der Nutzung nicht berührt werden, wird eine vereinfachte Änderung durchgeführt.

Ziel dieser erneuten Änderung ist es, dieses Prinzip der großen Bauräume innerhalb derer Haupt- und Nebengebäude unter Beachtung von Abstandsflächen und dem höchstzulässigen Maß der Nutzung sowie der sonstigen weiterhin geltenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans auf den gesamten Plan umzusetzen.

Zu beachten sind hier auch die grundsätzliche Einhaltung der anbaufreien Zone von 20 m zur Staatsstraße hin, wie auch die heutigen Anforderungen an den Immissionsschutz, die in die Festsetzungen aufgenommen wurden.

Eine Erschließung ist von der Staatsstraße aus nicht möglich. Der Baumbestand entlang der Staatsstraße bleibt weitgehend erhalten.

Im Rahmen der vereinfachten Änderung ist eine Auseinandersetzung Eingriff/Ausgleich wie auch die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Gemeinde: Pähl, den .....  
.....  
(Klaus Pfeiffer, Erster Bürgermeister)