

C. VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 15.11.2012 gefasst und am 15.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

1. Auslegung:

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2013 hat in der Zeit vom 12.08.2013 bis 13.09.2013 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2013 hat in der Zeit vom 12.08.2013 bis 13.09.2013 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

2. Auslegung:

Die Beteiligung der Bürger zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2014 hat in der Zeit vom 30.05.2014 bis 04.07.2014 stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2014 hat in der Zeit vom 30.05.2014 bis 04.07.2014 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.14 wurde vom Gemeinderat am 24.07.14 gefasst (§ 10 BauGB).

Pähl, 24.07.14

.....
Werner Grünbauer, Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 25.07.14 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ~~25.07.14~~ 24.07.14 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pähl, 24.07.14

.....
Werner Grünbauer, Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Pähl Ortsteil Aidenried

vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Erholungsgelände Aidenried'

| | | |
|-------------------------|--|-------------------|
| Betroffene Grundstücke: | FlurNr. 945 | |
| Planungsstand: | genehmigungsfähige Planfassung | M 1:500 |
| Datum: | 24.Juli 2014 | Plan-Nr. 4.1.02-3 |
| Planverfasser: | LAE Fritz Erhard, Landschaftsarchitekt BDLA Am Unteren Gries 15, 83661 Lenggries T 08042-978217, F.08042-978218 info@lae-planung.de | |

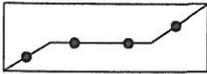
Unterschrift: Fritz Erhard

A. FESTSETZUNGEN

1. Grenzen

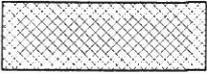


1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Fl.Nr. 945, Erholungsgelände, Plangebietsgröße ca. 7.150 m²



1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Fl.Nr. 945 mit Flächenangaben

- Gaststätte mit Umgriff (2.512 m²)
- Parkplatzbereich / Erschließung / Restflächen (2.190 m²)
- Liegewiese / Badebereich (2.436 m²)



1.5 Umnutzung und Erweiterung der AWA Pumpstation

- öffentliches WC
- Segelclub Fischen

2. Art der baulichen Nutzung



2.1 Sondergebiet Erholung mit Neubau einer Gaststätte mit Beherbergung

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Vollgeschosse
Es sind je 1 Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss (Dachgeschoss) zulässig

3.2 zulässige Grundflächen

| | | |
|--|---|--|
| Untergeschoss | = | 720 m ² |
| Erdgeschoss | = | 650 m ² (zuzüglich Terrassen) |
| zusätzliche Flächen nach § 19 Ziff. 4 BauNVo | | |
| - Biergarten inkl. Fahrradplätze | | 520 m ² |
| - Stellplätze / Zufahrten | | 530 m ² |
| | | <u>1.770 m²</u> |

3.3 Höhe baulicher Anlagen - siehe Schnittzeichnung 2
FOK = fertige Fußbodenoberkanten:

| | |
|----------------------|--------------------|
| Untergeschoss: | 535,50 müNN |
| Erdgeschoss: | 538,50 müNN |
| Obergeschoss: | 542,00 müNN |
| Oberkante Dachrinne: | 543,65 müNN |
| OK Schleppgaube: | 544,85-545,00 müNN |
| Firsthöhe: | 548,45 müNN |

Wandhöhen einschl. 15 cm Sockelhöhe:
hangseitig 5,30 m, seeseitig (UG+EG) 8,30m.

Wandhöhe der Terrassenvorbauten seeseitig / nordseitig 3,15 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (OK Dachrinne)

3.4 Segelclub Fischen und AWA - zulässige Grundfläche = 220 m²

4. Bauweise, Begrenzungen und Baulinien



4.1 Baulinie



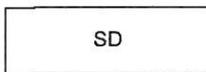
4.2 Baugrenze



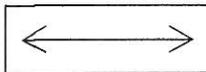
- 4.3 Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Gast- und Wohnzimmer) innerhalb eines Abstandes bis 30 m um Fahrbahnrand der Staatsstraße 2068 sind so zu errichten dass sie
- über einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten (o.ä.) gelüftet werden können
oder
 - ein stehendes Fenster besitzen, das aufgrund gebäulicher Eigenabschirmungen (z.B. Gebäudevorsprung, eingezogener Balkon etc.) komplett im Schallschatten liegt.

Bei übergeordneten Räumlichkeiten, welche an der Ost-, Süd- bzw. Nordfassade des Gebäudes angeordnet sind, ist das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R'_{wres} rechnerisch zu ermitteln. Die Ergebnisse der Berechnungen sind beim Bau des Gebäudes zu berücksichtigen.

5. Dächer / Fassaden



- 5.1 Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 28 - 32 Grad zulässig.



- 5.2 Firstrichtung

- 5.3 Dachdeckung mit dunkelroten Dachziegeln zwingend.

- 5.4 Schleppgauben bis 1,50 m Breite und liegende Dachfenster sind zulässig.

- 5.5 Im Bereich Nordwest-Dach ist eine Gaube als Sonderkonstruktion zulässig.

- 5.6 Putzfassade Farbton hell (gebrochenes Weiß bis Lichtgrau)
im Untergeschoss Natursteinfassade mit rauhem Material (Farbe Grau)
Holzschalung ist zulässig

- 5.7 Jegliche Verspiegelung, sowie leuchtende Farben sind unzulässig.

- 5.8 Fensteranordnung / -strukturierung ist im Bauantrag zu detaillieren.

- 5.9 Sonnenkollektoren dürfen nicht aufgeständert werden.

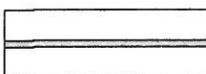
- 5.10 Das Gebäude AWA / SFC Umbau und Erweiterung ist als Bootshaus zu gestalten. und die Fassade ist mit der Bayerischen Verwaltung Schlösser Gärten und Seen abzustimmen.

6. Nebenanlagen

- 6.1 Nebengebäude sind zwingend ausgeschlossen und nicht zulässig.

7. Einfriedungen / Abgrenzungen

- 7.1 Zäune
Im gesamten Gelände sind keine Einfriedungen zulässig.



- 7.2 Stützmauern / Geländeabfangung entlang der Nordgrenze
- Grenzabstand: 1,50 m wg. Pflanzstreifen
 - Mauerhöhe: 0,30 bis 1,80 m,
Maueroberkante 535,80 bis 537,50 mÜNN
 - Material: Sichtflächen mit heimischen Naturstein als
Massiv- oder Verkleidungsmauerwerk



- 7.3 Abgrenzung Parkplatz / Liegewiese
Drahtschotterkörbe mit grauer Kalksteinverfüllung, Höhe 60 cm
mit Heckenpflanzung, Höhe mind. 1,80 m.

8. Verkehrsflächen



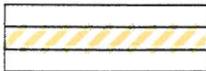
8.1 öffentliche gewidmete Stellplätze (51)



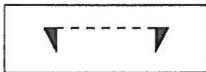
8.3 private Stellplätze (16) / Behindertenstellplätze (3)



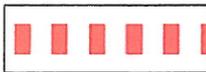
8.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Rettungswege
Wegebefestigung: Schotterrasen oder Rasenpflasterspuren



8.5 übergeordneter Radweg Herrsching - Fischen
im Parkplatzbereich deutliche Linierung/Markierung



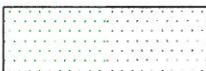
8.6 Einfahrtsbereich Parkplätze / ST2068



8.7 Kreuzungsbereich Radweg farbmarkiert

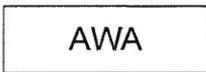


8.8 Bereich Fahrradplätze für Biergarten - Kiesplatz (75 m²)

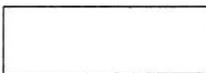


8.9 befestigte Flächen im Gebäudeumgriff und für PKW-Stellplätze sind als
wasserdurchlässige, versickerungsfähige Pflasterbeläge herzustellen.
für Fahrgassen auch Asphalt zulässig.

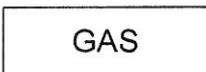
9. Flächen für Versorgungsanlagen / Abwasserbeseitigung



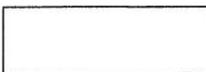
9.1 Pumpstation Abwasserzweckverband Ammersee Ost



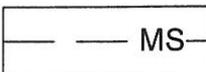
9.2 Abwasserkanal / Auptabwasserleitung
(Eintrag nach Spartenäußerung)



9.3 Verteilerstation



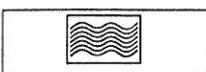
9.4 Gasversorgungsleitung
(Eintrag nach Spartenäußerung)



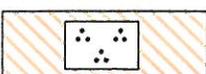
9.5 vorh. Mittelspannungsleitung zu verlegen
(Eintrag der Lageänderung nach Spartenäußerung)

9.6 wasserwirtschaftliche Auflagen sind zu beachten

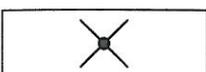
10. Grünordnung



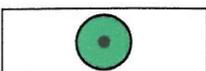
10.1 öffentlicher Badeplatz,
Liegewiese (ca. 934 m²)



10.2 öffentlicher Biergarten (zweckgebundene Nutzung)
Rieselbelag auf Kiestragschicht (ca. 445 m²)
max. 300 Plätze
Betriebszeit bis 24⁰⁰ Uhr

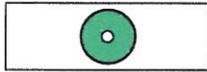


10.3 zu fällende Bäume (13 St. unterschiedlicher Wertigkeit)
siehe Baumgutachten v. 25.02.2014

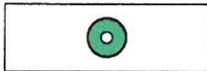


10.4 zu erhaltende Bäume / Baumbestand - zu fällende Bäume sind
in der dem Abgang folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Pflanzgröße gem. 10.5

10.5 zu pflanzende Bäume mit Lagefestsetzung (Ersatzpflanzungen 15 St)



Bäume I. Wuchsklasse
 Mindestpflanzgröße: StU 20-25 cm
 Artenauswahl: Quercus robur (Eiche)
 Acer platanoides (Spitzahorn)



Bäume II. Wuchsklasse
 Mindestpflanzgröße: StU 18-20 cm, SolBu 300-350
 Artenauswahl: Carpinus betulus (Hainbuche)



10.6 Randpflanzungen mit ausschließlich heimischen Gehölzen

Mindestpflanzgröße: Heister 150-200 mB
 Sträucher 60-100
 Pflanzdichte: Heister 1 St/10 m²
 Sträucher 1 St/1 m²

Pflanzstreifen entlang Nordgrenze
 Randpflanzung Liegewiese / Parkplatz

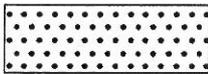
10.7 Freiflächengestaltungsplan

Bei Realisierung von Maßnahmen sind den Bauantragsunterlagen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen.

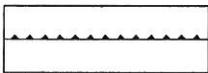
B. HINWEISE



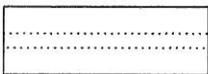
1. 60 m Grenzline
 Der Geltungsbereich liegt im 60 m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers Ammersee. Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen. In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltene Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten werden.



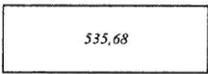
2. Zufahrtsregelung zur Gaststätte mit Schranke
 Absperrung und Schranke zulässig
3. nördlich angrenzendes Biotop Nr. 8032-0053-002



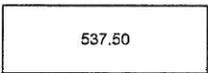
4. Baumschutzzäune während der Bauzeit



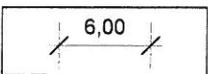
5. abzutragender Wall in der Liegewiese



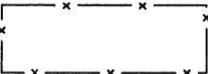
6. vorhandene Geländehöhe



7. geplante Geländehöhe



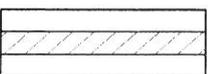
8. Maßangabe in m



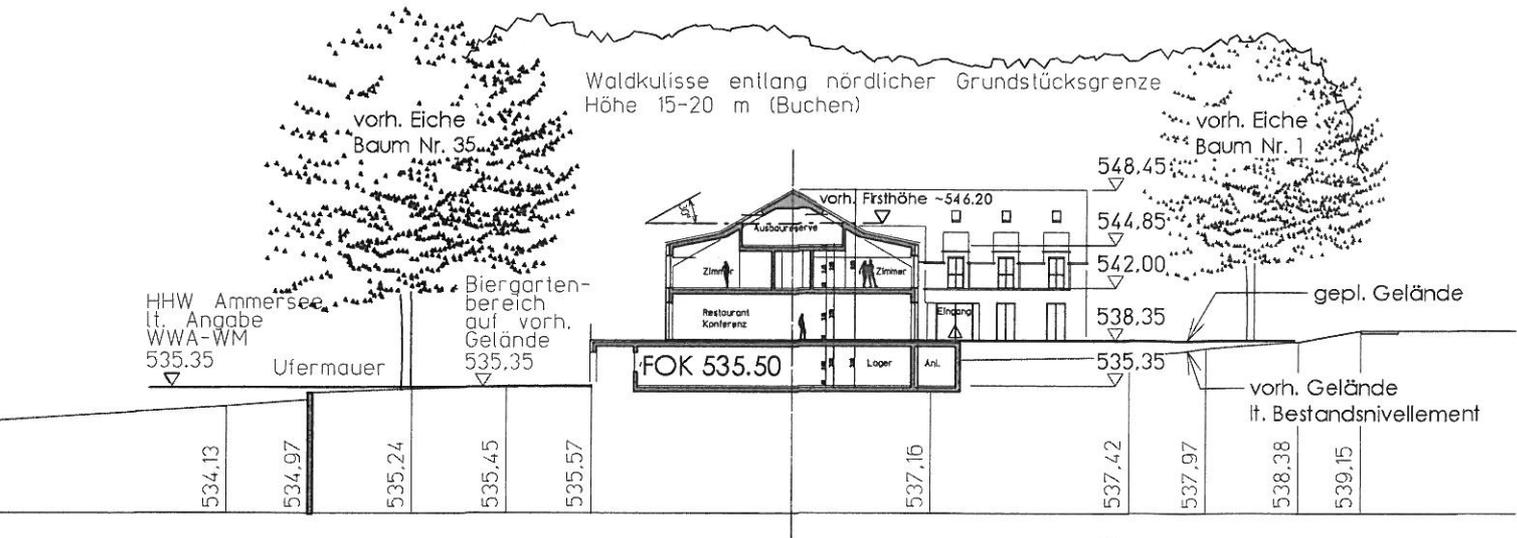
9. abzubrechende / zu beseitigende Gebäude, Kleinbauten und temporäre Bauten (ca 675 m²) einschl. Bestandsbau Segelclub Fischen



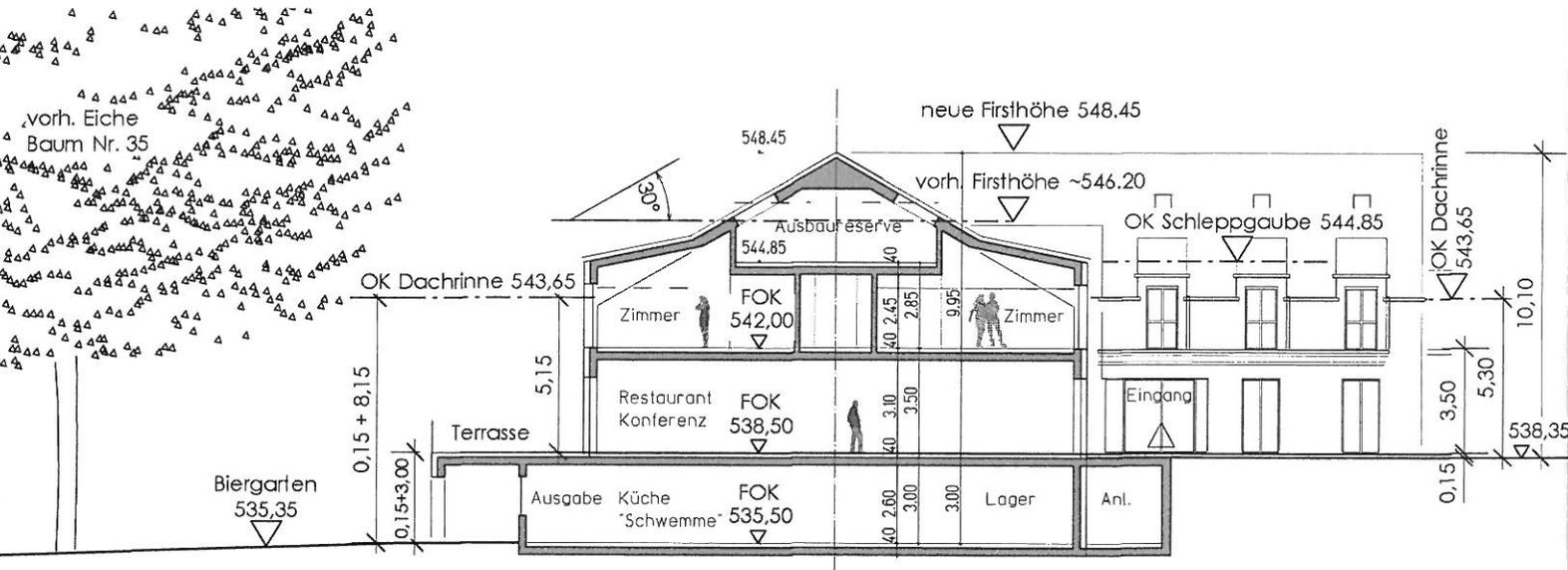
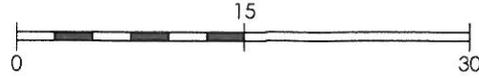
10. zu erhaltender Gebäude- / Nebenanlagenbestand (115 m²):
 AWA Pumpstation, öffentliches WC, Gasverteiler,



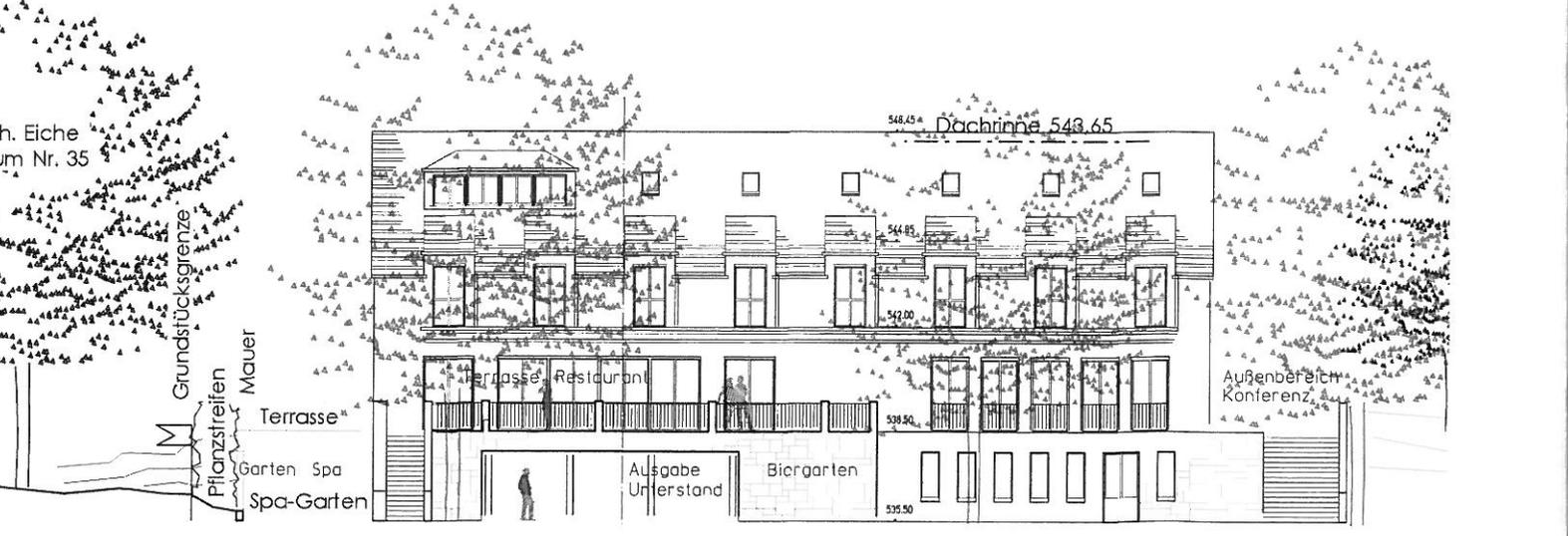
11. Sickerflächen / Rigolen für Niederschlagswasser



NITT 1 - Einbindung in das Gelände als Höhenfestsetzung M 1:500

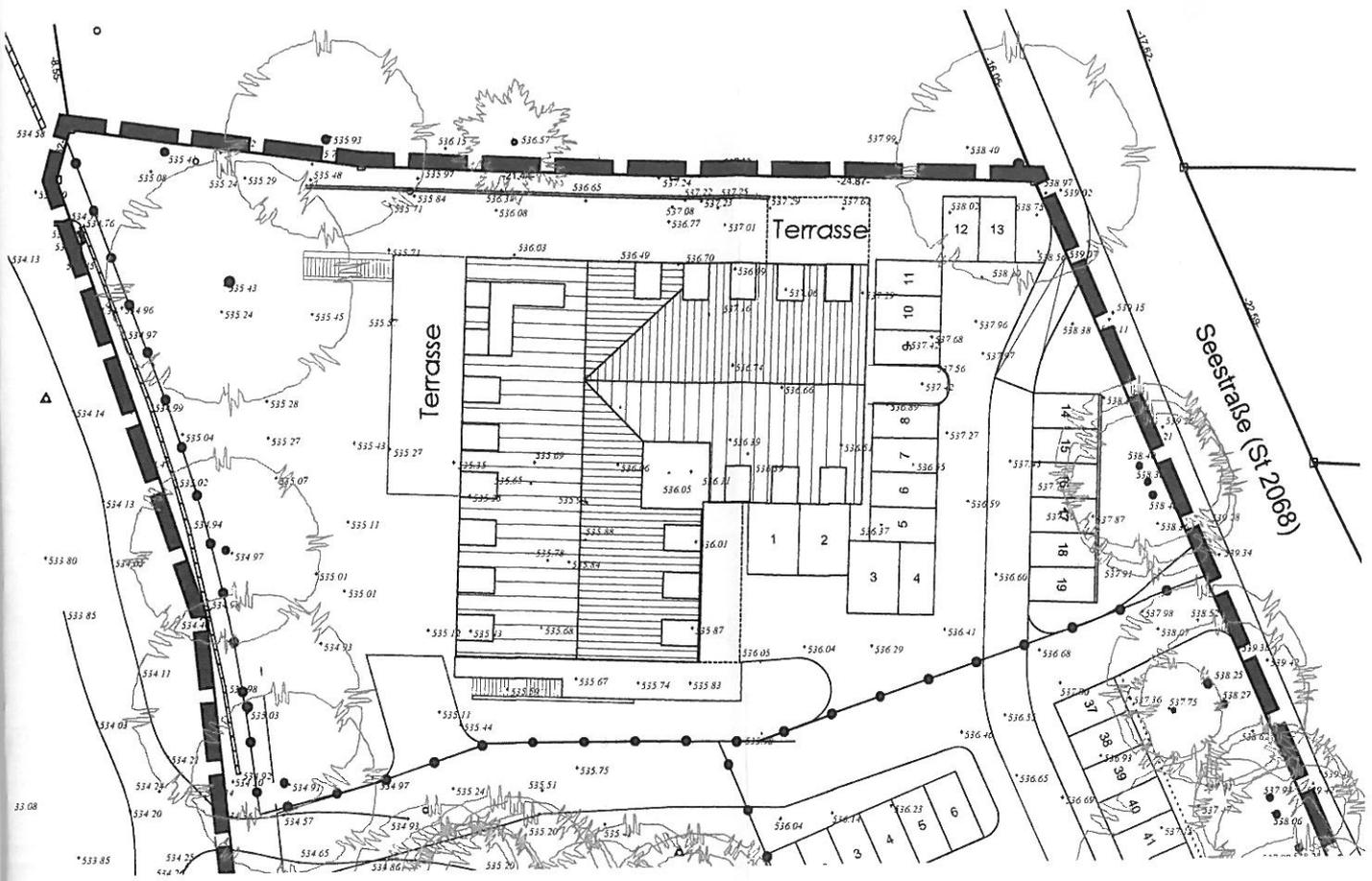


NITT 2 - Gebäudeschnitt als Höhenfestsetzung M 1:250

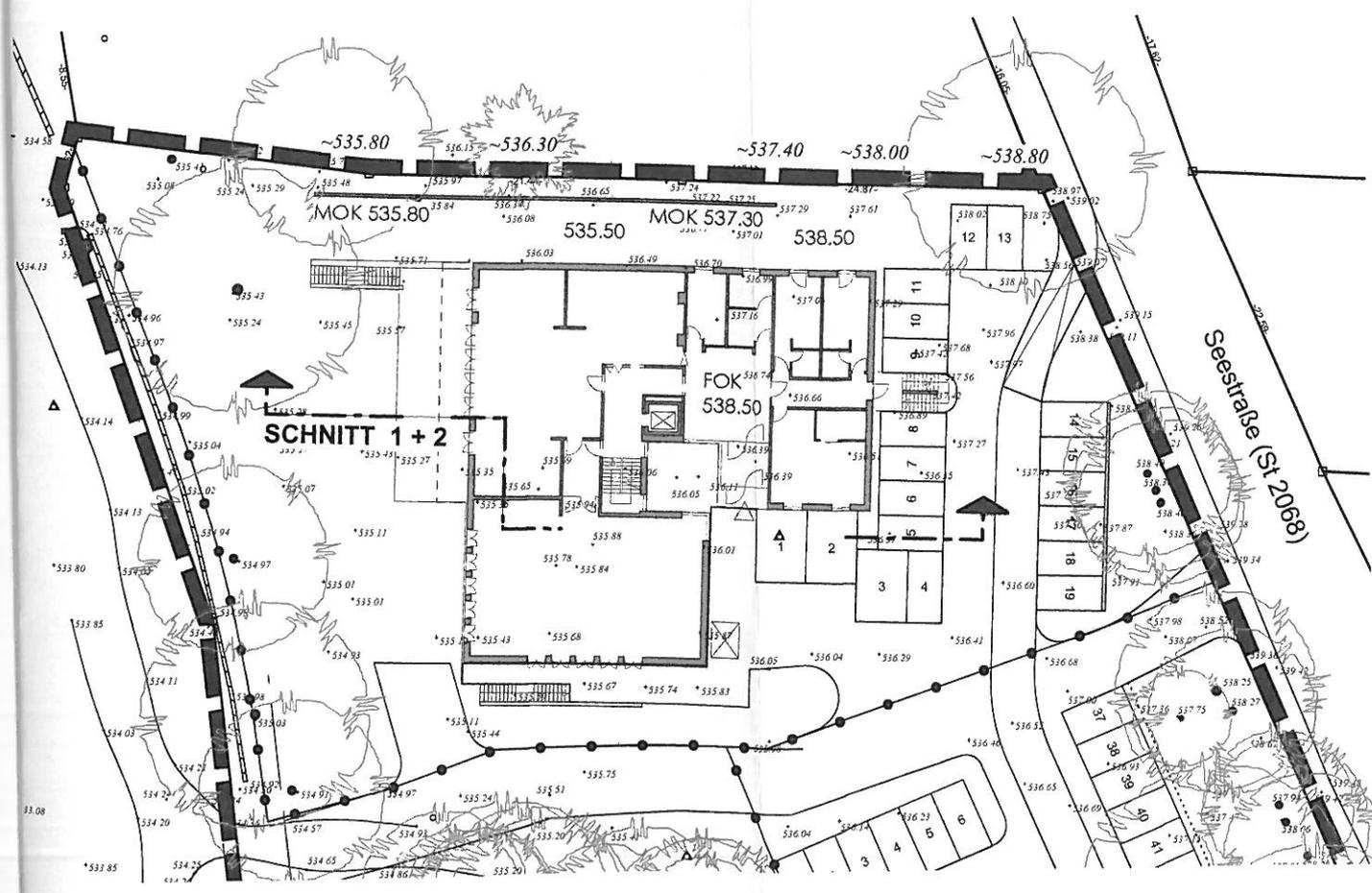
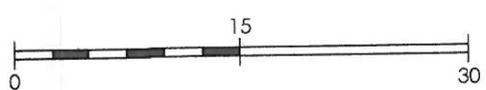


CHT - von der Seeseite als Hinweis M 1:250

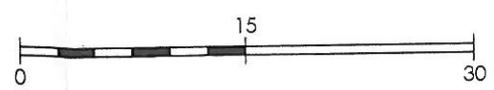




DACHAUFSICHT als Hinweis M 1:500



GRUNDRISS als Hinweis M 1:500



imsee-Ra
mpe 5-7 %
seitlichem
15

rauberer Faser

ellische
Poller

