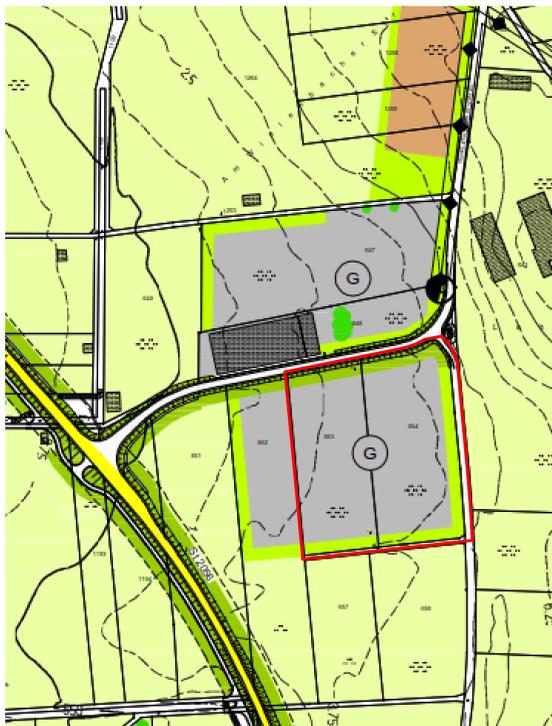
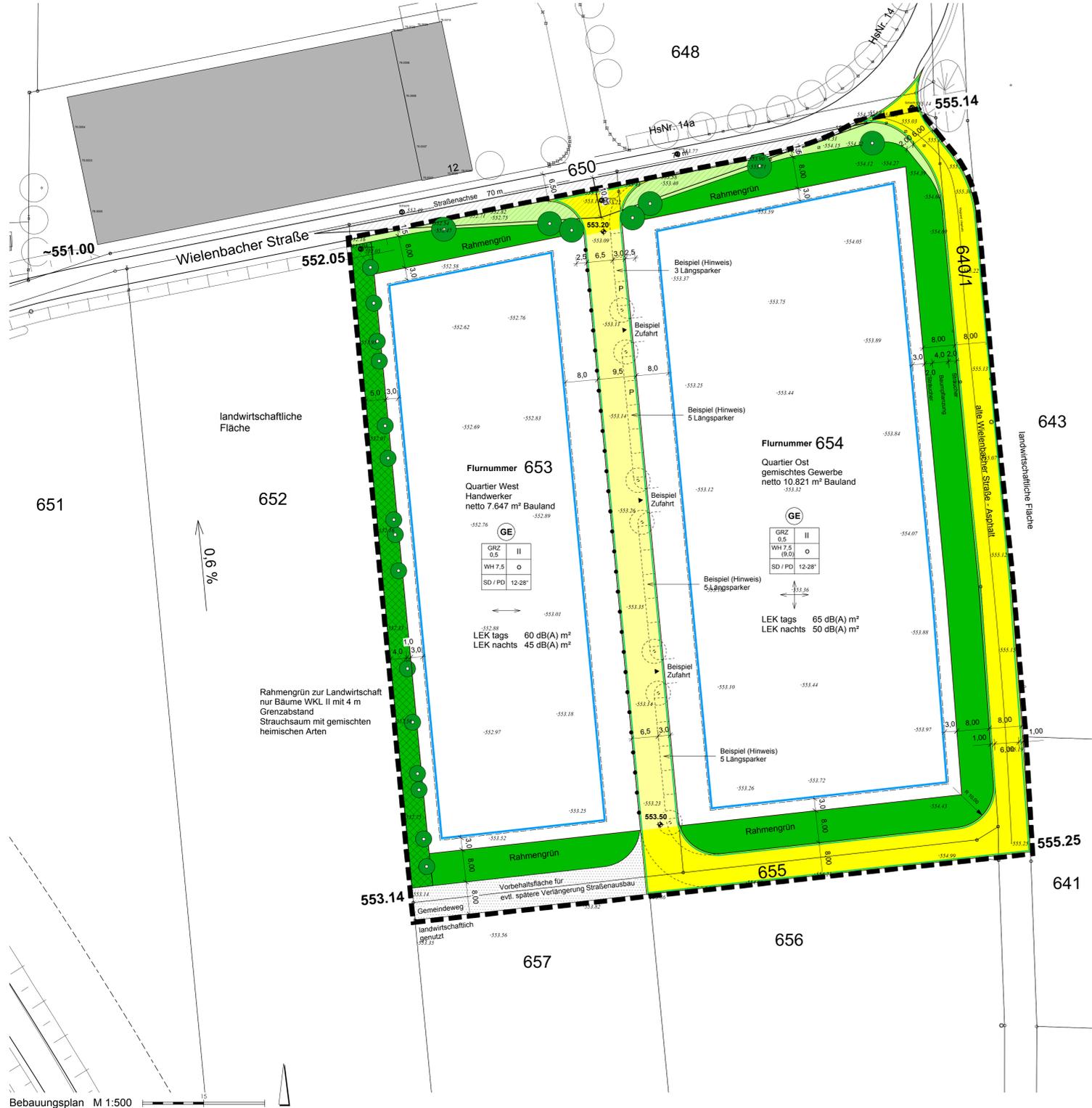




Luftbild M 1:2500



Ausschnitt Flächennutzungsplan M 1:2500

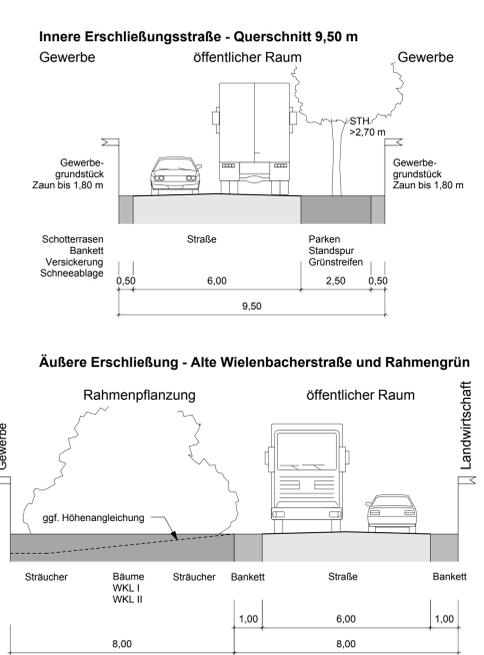


Bebauungsplan M 1:500

- Die Gemeinde Pähl erlässt aufgrund von
- §§ 1 bis 4c und §§ 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
  - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern,
  - Art. 81 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO),
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und
  - der Planzonenverordnung (PlanZVO),
  - der Planzonenverordnung (PlanZVO),
  - diesen Bebauungsplan als Satzung.
- A. FESTSETZUNGEN**
- 1. Grenzen**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Plangebietgröße ca. 2,71 ha  
Das Plangebiet umfasst die Flurnummer 653, 654, 655 und 640/1 der Gemarkung Pähl
  - 1.2 Maßangabe in m
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 Gebietscharakter  
2.1.1 Gebietsbezeichnung gemäß § 8 (1) BauNVO  
GE
  - 2.1.2 Ausnahmsweise gem. § 8 (3) zulässig sind nur im Quartier West:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - 2.1.3 Nicht zulässig sind:  
- Verbrauchermärkte  
- Lager- und Abstellplätze für Wohnwagen/Wohnmobile und Schrottfahrzeuge  
- Vergnügungstätten / Schank- und Speisegaststätten  
- Tankstellen
  - 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Quartier West: Handwerkerzone  
Ost: Mischgewerbezone
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- | Nutzungsschablone mit Erläuterung | Nutzung                       |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| GE                                | z.B. Anzahl der Vollgeschosse |
| GRZ                               | z.B. Bauweise                 |
| WH                                | z.B. Dachneigung in °         |
| SD / PD                           |                               |
- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
zulässige Grundfläche je m<sup>2</sup> Einzelgrundstück  
Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Verkehrswege, Stellplätze bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ 0,8.  
Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Versiegelungsfaktor aller Flächen (Bauflächen, Nebenanlagen, Erschließung, Lagerflächen) darf 0,8 nicht übersteigen.
  - 3.2 Anzahl der Vollgeschosse (II)  
Es sind 2 Vollgeschosse mit Dachausbau zulässig.
  - 3.3 Wandhöhen  
a) Die Wandhöhen bemessen sich entlang der traufseitigen Außenwände vom geplanten Gelände bis zur Unterkante Dachhaut. Als Fußpunkt für die Wandhöhe gilt das geplante Gelände im Gebäudeumgriff.  
b) Als geplante Geländehöhen im Gebäudeumgriff werden festgesetzt:  
- im Quartier West Höhen wie Straßennachse, 553,20 (Nord) bis 553,50 (Süd)  
- im Quartier Ost Höhen + 30 cm über Straßennachse, 553,50 (Nord) bis 553,80 (Süd)  
Abweichungen ± 10 cm sind zulässig.  
c) Sonderbauteile  
Betriebsbedingte vereinzelt angeordnete Sonderbauteile (z.B. Silos) mit einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> sind bis 12 m Höhe zulässig.
- 4. Bauweise, Baugrenzen**
- 4.1 offene Bauweise
  - 4.2 Baugrenze
- 5. Baugestaltung / Dächer / Fassaden**
- 5.1 Dachform (Satteldach 12 - 28 Grad, sowie versetzte Pultdächer)  
Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer, sowie versetzte Pultdächer zulässig. Versetzte Pultdächer müssen beidseitig die gleiche Dachneigung haben. Bei Gebäudebreiten (Giebelseite) über 16 m darf die Dachneigung maximal 22 Grad betragen.  
Fachdächer sind nur bei untergeordneten Gebäuden und Wandhöhen unter 5 m zulässig und extensiv zu begrünen.  
Dachgärten / Dachschneitreppen sind nicht zulässig.  
Liegende Dachflächen sind zulässig.
  - 5.2 Dachneigendeckung  
Die Dachneigendeckung hat mit naturrotten Dachziegeln oder ziegelroten Metall- oder Kupferdachneigendeckung zu erfolgen.  
Grunddächer / extensive Dachbegrünungen, als Schrägdächer mit Rutsch-/Schubsicherung, sind zulässig.  
Es wird ein Dachüberstand an Trauf- und Giebelseite von mind. 0,6 m festgesetzt.
  - 5.3 Firstrichtung  
Die Firstrichtung wird nur für Hauptgebäude festgesetzt.  
Quartier West: zwingend West-Ost-Richtung  
Quartier Ost: vorzugsweise West-Ost-Richtung, Änderung aus betriebsbedingten Gründen zulässig
  - 5.4 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren nach Art 57 (1) 3a BayBO  
Sog. Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)  
PV-Anlagen sind bis zu 0,4 der Dachflächenfläche, bezogen auf die sonnen-exponierte Seite des Daches, zulässig. PV-Anlagen sind in zusammenhängender, rechteckiger oder quadratischer Anordnung je Dachfläche zulässig.  
Photovoltaikanlagen dürfen nicht aufgeständert werden.
  - 5.5 Fassadengestaltung  
Fassaden sind grundsätzlich blindfrei, vorzugsweise mit helfarbigem Putz, Naturholz oder sonstigen hellen, Materialien zu versehen.  
Großflächige Fassaden über 20 m Länge oder über 3,5 m Wandhöhe sind zu strukturieren
- 6. Werbeanlagen**
- 6.1 Für Werbeanlagen ist die jeweils gültige Werbeanlagen-Satzung der Gemeinde Pähl (WaS) zu beachten.

- 7. Erschließung**
- 7.1 Verkehrsflächen
    - 7.1.1 Straßenbegrenzungslinie
    - 7.1.2 Äußere Erschließung - öffentliche Verkehrsflächen auf Gemeindegrund (Alte Wielenbacher Straße, Fl.Nr. 655)
    - 7.1.3 Innere Erschließung - öffentliche Straße, Bankett, Stand- / Längsparkflächen und gliedernde Baumpflanzung (siehe Schemasnchnitt) Detailplanung erst nach Grundstücksauflage möglich.
  - 7.2 Sichtdreiecke mit Maßangabe  
Die Sichtdreiecke sind vollständig freizuhalten hochstammige Bäume (Stammhöhe 2,70 m) sind zulässig lt. Planentwurf
  - 7.3 Höhenkote / Rahmenkote für geplante Straßennachse der inneren Erschließung, Abweichung ± 5 cm zulässig, Zwischenhöhen sind geradlinig zu interpolieren.
- 8. Einfriedigungen**
- 8.1 Einfriedigungen sind zulässig, aber nicht zwingend festgesetzt.
  - 8.2 Einfriedigungen entlang der inneren Erschließung) zulässig sind nur sockellose durchlässig wirkende Einfriedigungen bis 1,80 m Höhe (Bodenabstand 10 cm) Material: Stabgitter o.ä.
  - 8.3 Innere Einfriedigungen (Einfriedigungen zwischen den Grundstücken und hintere Einfriedigungen entlang Rahmengrün) sockellos, Höhe bis 1,80 m Material Maschendraht o.ä.
  - 8.4 Mauer jeglicher Art, außer Tor- / Einfahrtspfeiler sind nicht zulässig.
- 9. Grünordnung**
- 9.1 Artenfestsetzung für alle ortsbildprägende Pflanzungen  
Es sind nur heimische Gehölzarten zulässig.  
Bäume 1. WKL z.B. Eiche, Esche, Linde, Spitzahorn, Bäume 2. WKL z.B. Erle, Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Straucher / Heister z.B. Hartriegel, Hasel, Liguster, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeball
  - 9.2 Rahmenbegrünung als Gemeinschaftsgrün der Eigentümer des Gewerbegebietes als mehrstufige Bepflanzung  
Pflanzgrößen / Pflanzdichten zur Neupflanzung  
Bäume 1. WKL STU 18/20 1 St je 100 m<sup>2</sup>  
Bäume 2. WKL STU 16/18 1 St je 10 m<sup>2</sup>  
Straucher / Heister 60-150 cm 1 St je 1 m<sup>2</sup>  
Ausschließlich entlang der Alten Wielenbacher Straße darf das Rahmengrün für Bedarfszufahrten an max. 3 Stellen unterbrochen werden.
  - 9.3 Rahmenbegrünung West, die Vorschriften von Pflanzabständen bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Westgrenze Fl.Nr. 653) sind zu beachten
  - 9.4 zu pflanzende Einzelbäume 1. WKL STU 20/25 cm ohne Lagefestsetzung
  - 9.5 öffentliche / Gemeinschaftsgrünfläche Wiesen
  - 9.6 Festsetzungen für Einzelgrundstücke  
Die nicht für betriebliche Zwecke genutzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 Baum 1. Wuchsklasse, STU 18/20 cm, zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.
  - 9.7 Thujahecken u.ä. sind ausdrücklich nicht zulässig
  - 9.8 Die Begrünung ist im Bauantrag bzw. Freistellungsantrag nachzuweisen.
  - 9.9 Eingriffs- und Ausgleichsregelung siehe Begründung / gesonderte Ausarbeitung
- 10. Immissionsschutz**
- 10.1 Eckwerte  
Auf den Gewerbebetriebsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionsschwache, flächenorientierte Emissionsverhalten die in der Planzeichnung für Quartier Ost und West eingetragenen Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schallschutzregel) unterschieden nach dem Tagzeitraum L<sub>eq,T</sub> (6.00-22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum L<sub>eq,N</sub> (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschreiten.
- B. HINWEISE**
- 11.1 vorhandene Grundstücksgrenze mit Flurnummer
  - 11.2 Vorbehaltfläche für spätere Erweiterung
  - 11.3 Geländehöhe üNN vorh. Gelände lt. Aufmaß Vermessungsbüro Ing. Häring
  - 11.4 Höhenangleichungen nach außen, d.h. zwischen Baugrundstück und Straßener-schließung sind im Bereich des Rahmengrüns mit 3m - Pufferstreifen vorzunehmen
  - 11.5 zur Oberflächenniedrigwasser / Abwasser  
Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen (siehe Planung AWA Gemeinde Pähl)
  - 11.6 Niederschlagswasserbeseitigung  
Das Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Oberflächen sind auf dem Grundstück zu versickern siehe Arbeitsblatt A.T.V. - DWA A. 138
  - 11.7 zum Immissionsschutz  
Nachweisführung  
Durch eine Schallschutztechnische Untersuchung eines Sachverständigen ist i.S. von § 26 BImSchG nachzuweisen, dass die in Ziff. 10.1 genannten Emissionskontingente, sowie die sich daraus bei freier Schallschallabstrahlung an den in der Umgebung vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Immissionsorten ergebenden Immissionswertanteile eingehalten werden.
  - 11.8 zur Baugestaltung  
14.1 die Grundform der Baukörper soll rechteckig sein, Länge zu Breite 6:4  
14.2 Bauanträge bzw. Anträge auf Freistellung ist ein qualifizierter Freiflächenplanungsgutachten beizufügen
  - 11.9 zur Verriegelung  
Die Verriegelung von betriebsnotwendigen Flächen in den Außenanlagen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit möglichst versickerungsfähigen / wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.
  - 11.10 zur Grünordnung  
Der Oberboden ist vor Baubeginn zu sichern und fachgerecht auf Mieten zu lagern bzw. wiederzuverwenden.  
Die Herstellung und Pflege des Rahmengrüns ist als Gemeinschaftsgrün der Eigentümer vertraglich abzusichern
  - 11.11 Baugebot  
Eine Baumaßnahme ist grundsätzlich bezogen spätestens 5 Jahre nach der Bebauung zu beginnen und 2 Jahre nach Baubeginnsanzeige abzuschließen.

Querschnitte M 1:100 als Hinweis



C. VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 14.01.2016 gefasst und am 15.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

1. Auslegung:  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2016 hat in der Zeit vom 12.05.2016 bis 15.06.2016 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2016 hat in der Zeit vom 03.05.2016 bis 15.06.2016 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

2. Auslegung:  
Die Beteiligung der Bürger zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2016 hat in der Zeit vom 07.09.2016 bis 10.10.2016 stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2016 wurde vom Gemeinderat am 27.10.2016 gefasst (§ 10 BauGB).

Pähl, .....

Werner Grünbauer, Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pähl, .....

Werner Grünbauer, Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Pähl

**Bebauungsplan**  
**Gewerbegebiet Pähl Süd 2. Bauabschnitt**

Planungsstand: Genehmigte Planfassung M 1:500  
Datum: 25.07.2016 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: .....