

### C. VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 21.03.2013 gefasst und am 21.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

#### 1. Auslegung:

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2014 hat in der Zeit vom 28.01.2014 bis 28.02.2014 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2014 hat in der Zeit vom 28.01.2014 bis 28.02.2014 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

#### 2. Auslegung:

Die Beteiligung der Bürger zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2014 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 08.05.2014 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 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pähl, 24.07.14 25.07.14 24.07.14

  
Werner Grünbauer, Bürgermeister

## Bauleitplanung der Gemeinde Pähl

vorhabensbezogener Bebauungsplan  
Vollsortimenter westl. der Herrschinger Straße

Betroffene Grundstücke: FlurNr. 126 / 128

Planungsstand: genehmigungsflähige M 1:500  
Planfassung

Datum: 24. Juli 2014 Plan-Nr. 4.3.02

Planverfasser: LAE Fritz Erhard, Landschaftsarchitekt BDLA  
Am Unteren Gries 15, 83661 Lenggries  
T 08042-978217, F 08042-978218  
info@lae-planung.de

Unterschrift: 



## 5. Dächer / Fassaden



- 5.1 Flachdach , nach Westen geneigt und begrünt  
5.1.1 Dachneigung  $2-3^\circ = 4 - 4,5 \%$   
5.1.2 Dachgestaltung, Flachdach - Extensivbegrünung als Grasdach mit Kräutertzusatz nach FLL-Richtlinie Dachbegrünung



- 5.2 Flachdach eben - zulässig auf Vorbau (Café, Anlieferung), Begrünung nicht zwingend

### 5.3 Fassaden

Die Fassadengestaltung ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu detaillieren. Als Farbe sind nur Grautöne mit kleinflächigen Strukturen zulässig, Holzstrukturen sind zulässig.

## 6. Nebenanlagen

- Wagenboxen für Einkaufswagen sind bis zu einer Grundfläche von  $5,0 \times 3,0$  m zulässig.
- Müll- und Entsorgungsanlagen sind bis zu einer Grundfläche  $15 \times 3,5$  m an ausgewiesener Stelle zulässig.

## 7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Rahmen der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Pähl vom 20.06.2013 zulässig.

## 8. Einfriedungen

Einfriedungen sind zwingend ausgeschlossen und nicht zulässig.

## 9. Verkehrsflächen



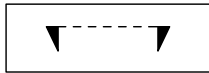
- 9.1 Private Stellplätze, max. 102 Stellplätze zulässig, davon mind. 4 Behindertenstellplätze (B) im gebäudenahen Bereich



- 9.2 Abstellplatz für mind. 10 Fahrräder



- 9.3 befestigte Fläche  
wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Pflasterbelag für Stellplätze, Zufahrten, Fahrgassen, Anlieferung. Das Pflastermaterial muss dem "Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen MVV Ausgabe 2013 (FGSV) entsprechen. Dies ist im Freiflächengestaltungsplan zur Baueingabe nachzuweisen.



- 9.4 Einfahrtbereich

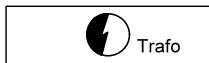


- 9.5 Sichtdreieck, Tiefe 3 m, Länge parallel zur Straße 70 m  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen o.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnenene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

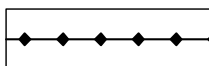


- 9.6 Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG  
20 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke

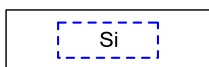
## 10. Flächen für Versorgung, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung



- 10.1 Trafostation Typ 2817 auf Grundstück  $5,0/3,5$  m

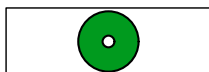


- 10.2 Verlegungsstrecke der AWA, Schmutzwasserdruckleitung

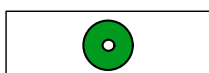


- 10.3 Fläche für Flächenversickerung der Oberflächen- und Niederschlagswasser. Die Auflagen der Wasserwirtschaftsbehörde sind zu beachten. Im Bedarfsfall sind weitere Sickerflächen auf Fl.Nr. 126 (Ausgleichsfläche) zulässig.

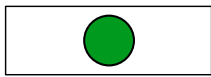
## 11. Grünordnung



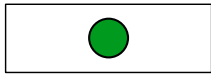
- 11.1 zu pflanzende Bäume mit Lagefestsetzung, Hochstamm, Bäume I. Wuchsklasse, Mindestpflanzgröße: StU 40-45 cm, Höhe 500-700 cm  
Artenauswahl: Spitzahorn, Eiche, Linde, Esche (4 Stück)



Bäume I. Wuchsklasse, Mindestpflanzgröße: StU 20-25 cm  
Artenauswahl: Spitzahorn, Eiche, Linde, Esche (mind. 30 Stück)



11.2 zu pflanzende Bäume ohne Lagefestsetzung  
 Bäume I. Wuchsklasse, Mindestpflanzgröße: StU 18-20 cm,  
 Artenauswahl: Spitzahorn, Eiche, Linde, Esche

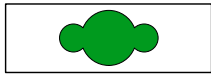


Bäume II. Wuchsklasse, Mindestpflanzgröße: StU 16-18 cm,  
 Artenauswahl: Hainbuche, Vogelbeere

wingend

Baumgruben und Baumgraben nach DIN 18916  
 - Breite mind. 1,5 m, Tiefe mind. 1,0 m, Drainage bei Baumgraben

eren.



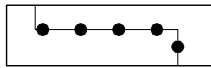
11.3 zu pflanzende Randpflanzung mit ausschließlich heimischen Gehölzen,  
 Bäume, Mindestpflanzgröße StU 18-20 cm, mB,  
 Heister, Mindestpflanzgröße 150-200 cm, mB,  
 Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100 cm  
 Pflanzdichte im Verband, Heister, Bäume 1 St/10 m<sup>2</sup>, Sträucher 1 St/m<sup>2</sup>



11.4 Private Grünfläche / Rasen und Wiesen  
 Teilbepflanzung mit ausschließlich heimischen Sträuchern zulässig  
 Bodendecker und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

11.5 Eingriffs- und Ausgleichsregelung siehe Begründung / gesonderte Ausarbeitung.  
 Die Maßnahmen sind im Zuge der Bauantragstellung mit einem qualifizierten  
 Fachplan (M 1:200) zu detaillieren.

## B. HINWEISE



1. zu Gebäuden:

innere Abgrenzung unterschiedliche Nutzungen

- Ansicht Ostseite als Hinweis
- Vorhangfassade aus Metall oder Holzpaneelen  
 Glas / Befensterung als Lichtband Ostfassade und bei Café
- Farbton: Hauptflächen mittel- bis anthrazitgrau,  
 Gliederung als Streifen / Bänder rot

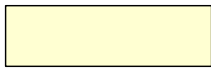
orten,

en.

2. zu Verkehrsflächen:

Die Einfahrtsbereiche zur Staatsstraße, deren Umgestaltung und Änderungen des  
 Radweges sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt im Zuge des  
 Genehmigungsverfahrens zu detaillieren.  
 Der derzeitige Planungsstand ist nachrichtlich übernommen

äune  
 nicht



übergeordneter Radweg Herrsching - Fischen

ch für



Kreuzungsbereich Radweg farbmarkiert



Vorplatzflächen, keine Festsetzungen zur Gestaltung

3. zu Gelände / Grünflächen

- Den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan,  
 Maßstab mind. M 1:200, beizufügen.

Die  
 d

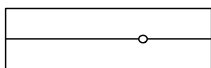


- Böschungsflächen

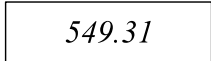


- Abgrenzung Parkplatz Ostseite  
 Drahtschotterkörbe mit grauer Kalksteinverfüllung, Höhe 50 cm  
 als Geländeabfangung

cm



4. vorhandene Grundstücksgrenze



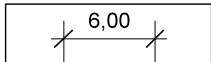
5. vorhandene Geländehöhe



6. geplante Geländehöhe



7. Gefällrichtung



8. Maßangabe in m





geplanter Ausbau 'Gärtnerei Schlereth'

Anbau-  
verbotszone  
20,00

Aushagerung

wechselfeuchte  
Zone

126

Ausgleichsfläche  
siehe Teil II  
der Begründung  
mit Text und Karte

Wechselbrache

alternativ:  
Oberflächen-  
wasser-  
einleitung

SCHNITT A-A'

128

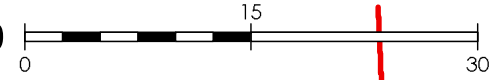
Landwirtschaft

4 m Grenzabstand  
der Bepflanzung zur  
Landwirtschaft

SCHNITT B - B'

PLANZEICHNUNG

M 1:500



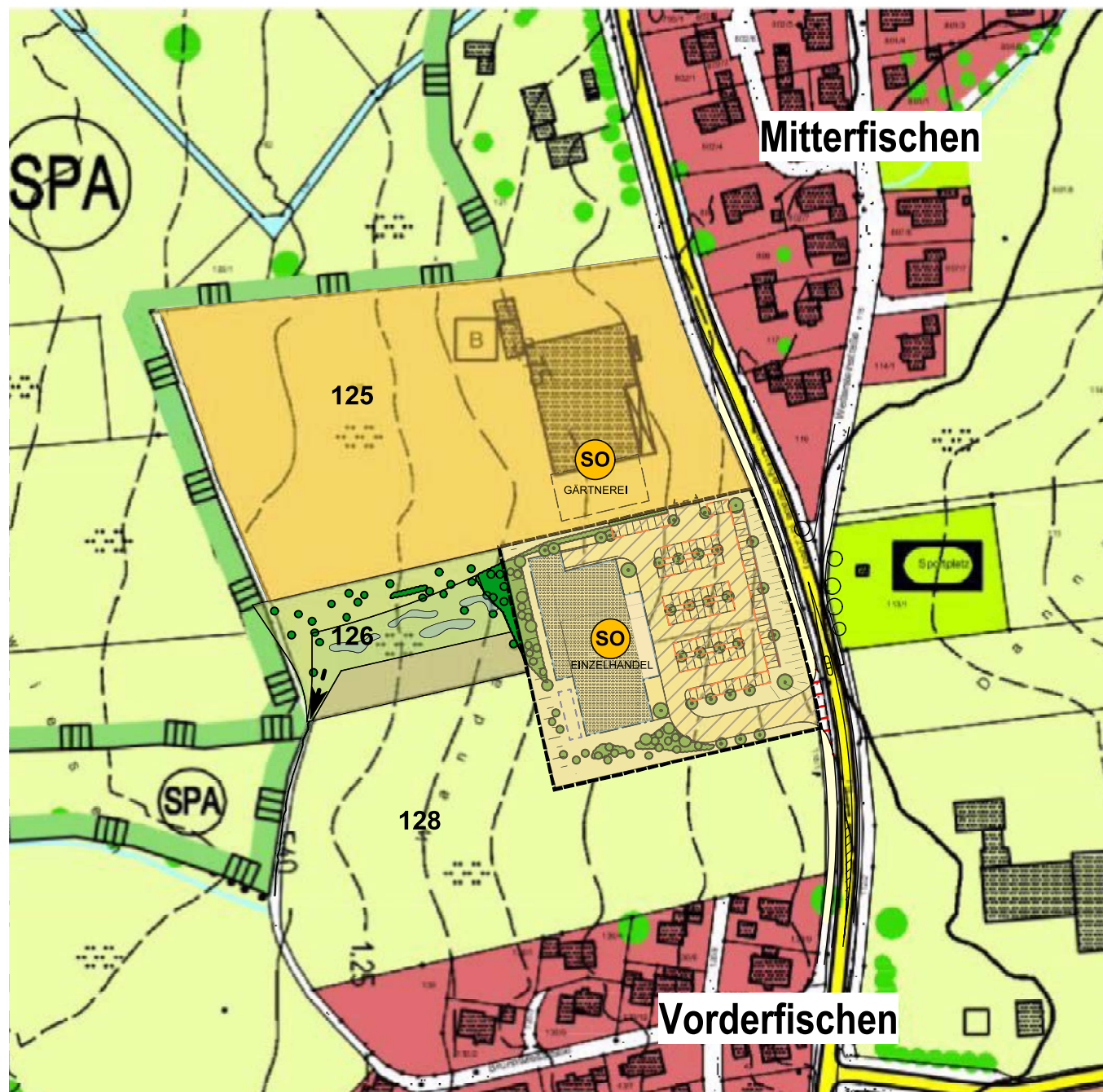
ANSICHT

Straßen- und Radwegplanung als  
nachrichtliche Übernahme gemäß  
Abstimmung mit Staatlichem Bauamt









gleichzeitig im Änderungsverfahren  
zur 1. FNP-Änderung



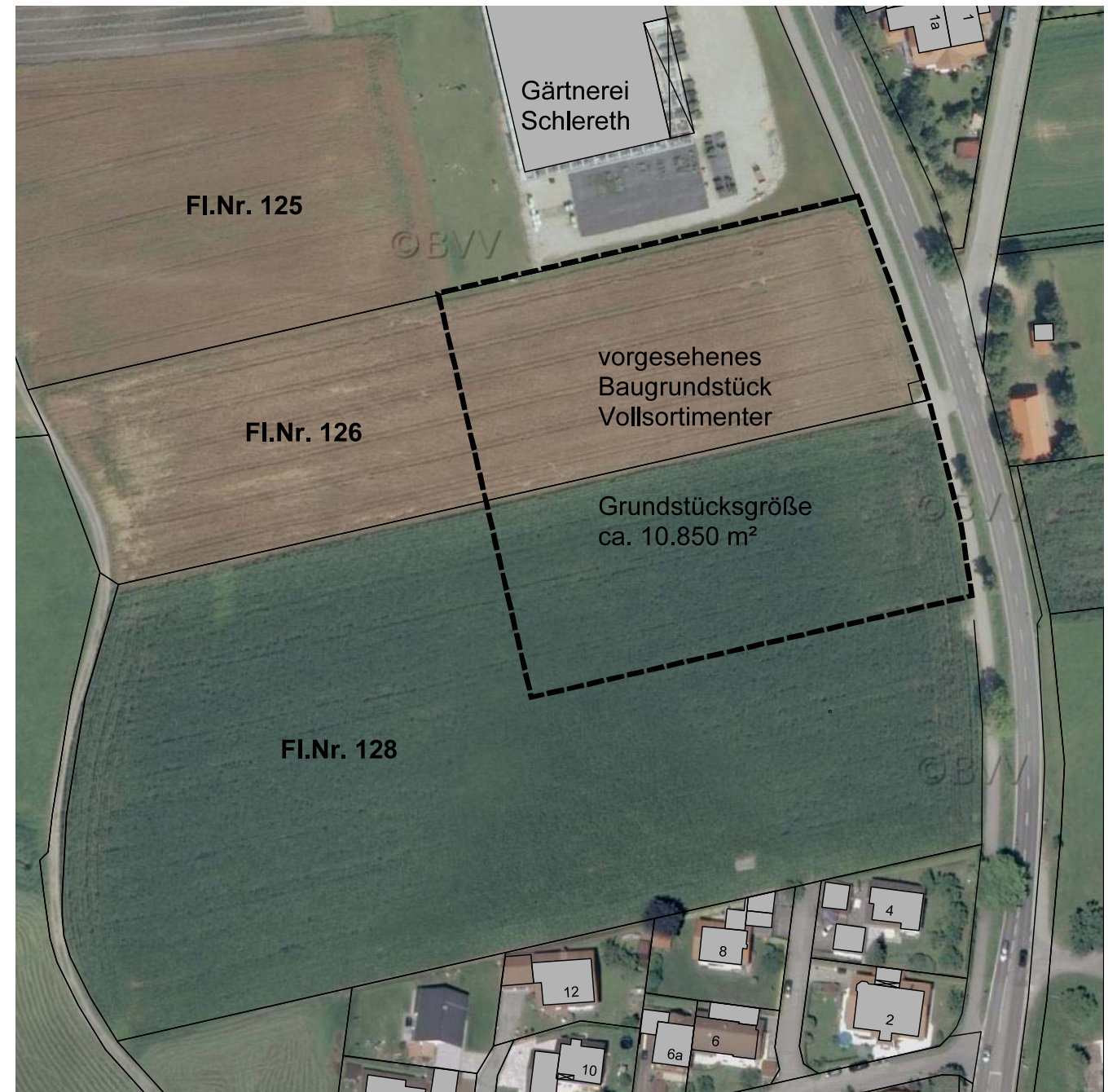
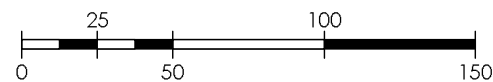
Sondergebiet Gärtnerei



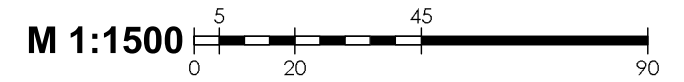
Sondergebiet Einzelhandel  
geplant



**AUSSCHNITT**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:2500**



**ÜBERSICHTSPLAN BAUGRUNDSTÜCK**  
**UND AUSGLEICHSFLÄCHE**  
**DFK MIT LUFTBILD (BESTAND)**  
**UNTERLEGT**



A  
1:343,570