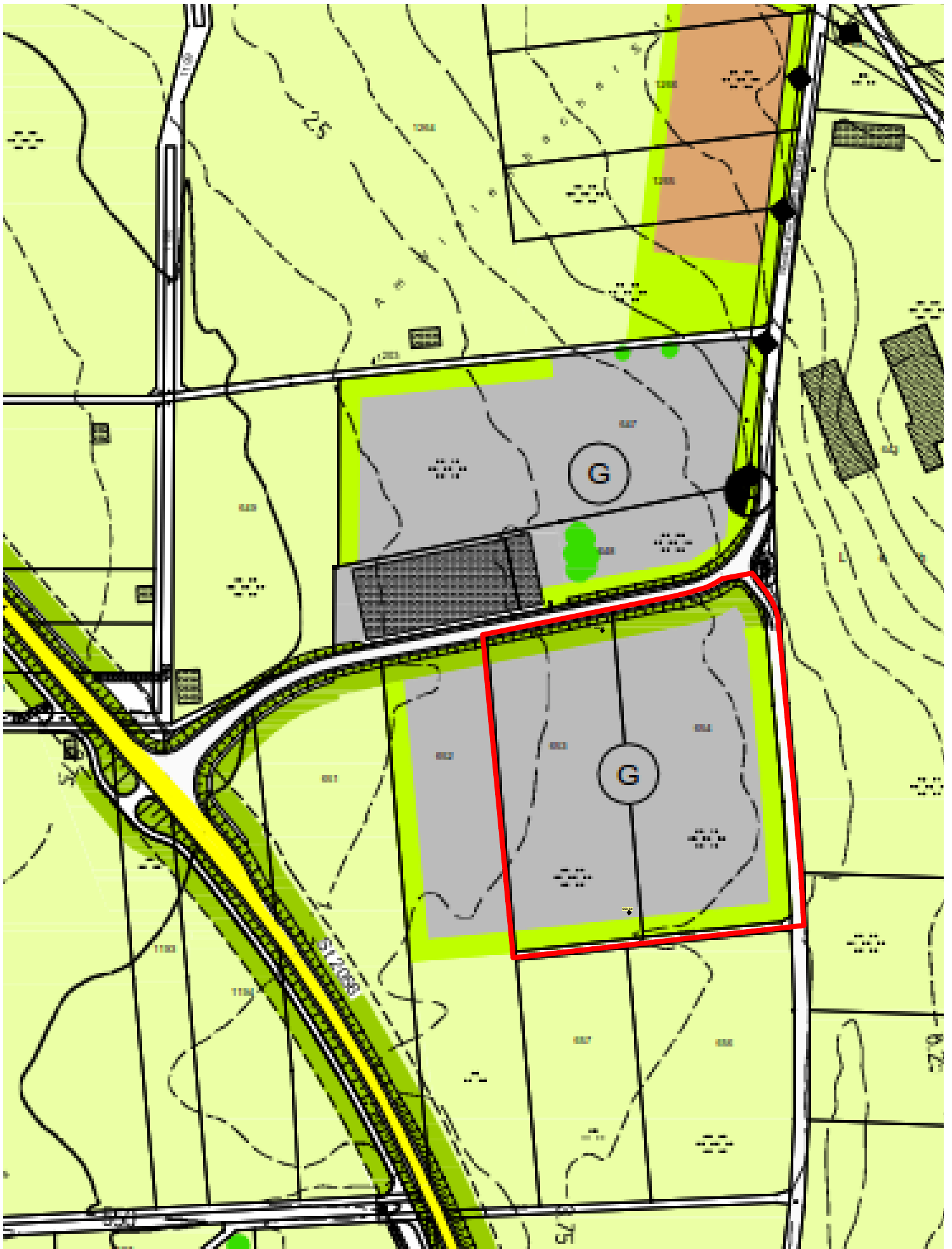
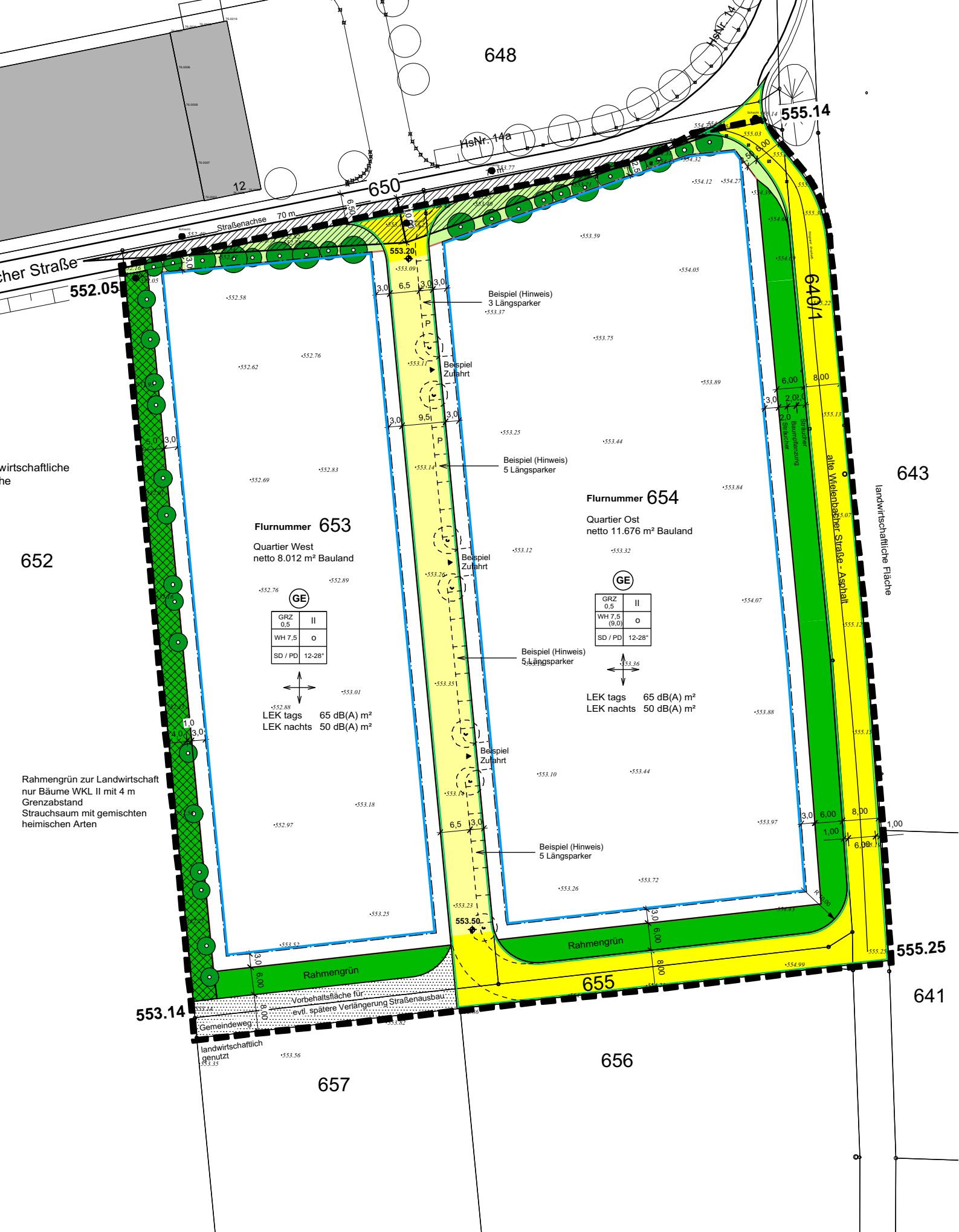




Luftbild M 1:2500



Ausschnitt Flächennutzungsplan M 1:2500



648

555.14

650

70 m
Straßenachse

her Straße

552.05

Beispiel (Hinweis)
3 Längsparker
+553.37

Beispiel (Hinweis)
5 Längsparker
+553.11

Flurnummer 654

Quartier Ost
netto 11.676 m² Bauland

Flurnummer 653

Quartier West
netto 8.012 m² Bauland

(GE)	
GRZ 0,5	II
WH 7,5	o
SD / PD	12-28°

LEK tags 65 dB(A) m²
LEK nachts 50 dB(A) m²

(GE)	
GRZ 0,5	II
WH 7,5 (9,0)	o
SD / PD	12-28°

LEK tags 65 dB(A) m²
LEK nachts 50 dB(A) m²

wirtschaftliche
he

652

643

landwirtschaftliche Fläche

Rahmengrün zur Landwirtschaft
nur Bäume WKL II mit 4 m
Grenzabstand
Strauchsaum mit gemischten
heimischen Arten

Beispiel (Hinweis)
5 Längsparker

Beispiel (Hinweis)
5 Längsparker

Beispiel (Hinweis)
5 Längsparker

Rahmengrün

553.14

Vorbehaltfläche für
evtl. spätere Verlängerung
Straßenausbaus

Gemeindeweg
landwirtschaftlich
genutzt

657

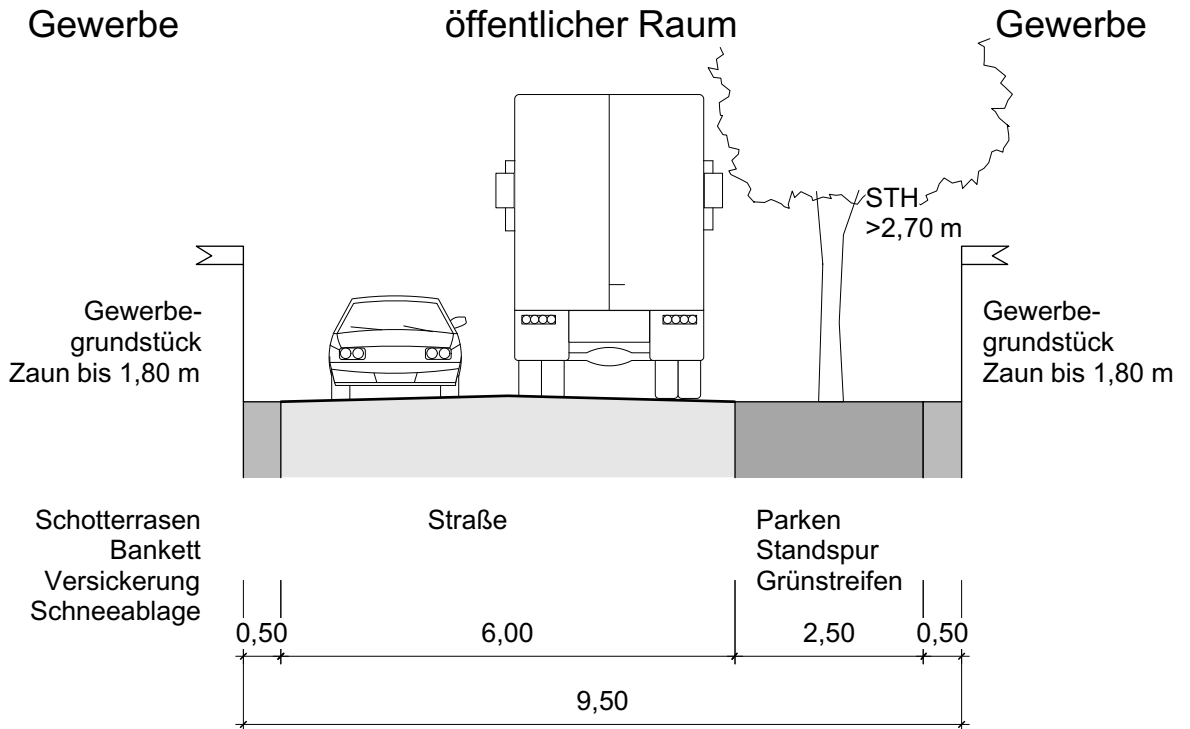
656

555.25

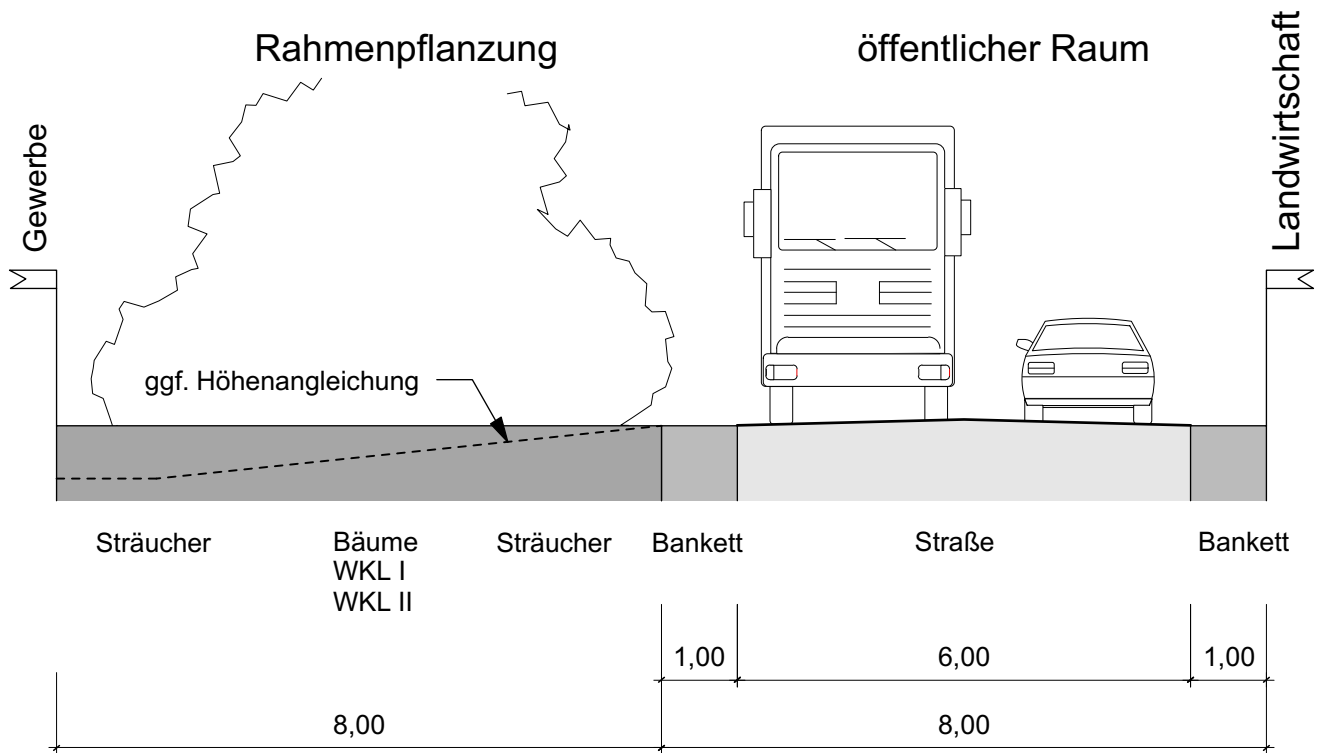
641

Bebauungsplan M 1:1000

Innere Erschließungsstraße - Querschnitt 9,50 m



Äußere Erschließung - Alte Wielenbacherstraße und Rahmengrün



PRÄAMBEL:

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 Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanZVO),

diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 Änderung des Baubauungsplanes

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pähl-Süd 2.BA" der Gemeinde Pähl vom 25.07.2016 wird wie folgt geändert:

1. Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich der Änderung (FINr. 653, 654, 655) durch den beiliegenden Planteil ersetzt.
2. Für den Geltungsbereich der Änderung werden die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen durch Planzeichen durch folgende textlichen Festsetzungen und Planzeichen geändert:
Ziff. 4.2 Baugrenzen, Ziff. 5.3 Firstrichtung Westquartier, Ziff. 9.2, 9.4, 9.5 Grünordnung / Rahmengrün
Ziff. 2.1 Gebietscharakter / ohne Betriebsleiterwohnungen
3. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes in der gültigen Fassung aufrechterhalten.

§2 Inkrafttreten

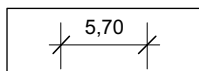
Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

A. FESTSETZUNGEN

1. Grenzen



- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Plangebietsgröße ca. 2,71 ha
Das Plangebiet umfasst die Furnummer 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 Gewerbegebiet gemäß § 8 (1) BauNVO
- 2.1.2 Betriebsleiterwohnungen sind nicht Bestandteil des B-Planes bzw. sind nicht zulässig (i.S. §1 Abs. 6 BauNVO)
- 2.1.3 Nicht zulässig sind:
- Verbrauchermärkte
 - Lager- und Abstellplätze für Wohnwägen/Wohnmobile und Schrottfahrzeuge
 - Vergnügungsstätten / Schank- und Speisegaststätten
 - Tankstellen

3. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone mit Erläuterung

zulässige
Grundflächen
zahl in m²

Wandhöhe

Dachform

GRZ 0,5	II
WH 7,5	o
SD / PD	12-28°

Nutzung

Anzahl der
Vollgeschosse

Bauweise

Dachneigung in °

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

zulässige Grundfläche je m² 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.

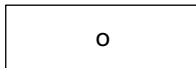
3.2 Anzahl der Vollgeschosse (II)

Es sind 2 Vollgeschosse mit Dachausbau zulässig

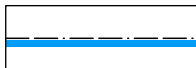
3.3 Wandhöhen

- 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 Straßenachse, 553.20 (Nord) bis 553.50 (Süd)
 - im Quartier Ost Höhen + 30 cm über Straßenachse, 553.50 (Nord) bis 553.80 (Süd)Abweichungen ± 10 cm sind zulässig.
- c) Wandhöhen Sonderregelung Quartier Ost
Bei Grundstücken über 2000 m² sind auf einer Fläche bis max. GRZ 0,2 Wandhöhen bis 9 m zulässig, Abstandsregelungen nach Art 6 BayBO sind zu beachten.
- d) Sonderbauteile
Betriebsbedingte vereinzelt angeordnete Sonderbauteile (z.B. Silos) mit einer Grundfläche von max 10 m² sind bis 12 m Höhe zulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen

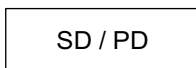


4.1 offene Bauweise



4.2 Baugrenze

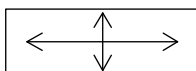
5. Baugestaltung / Dächer / Fassaden



- 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
Flachdächer sind nur bei untergeordneten Gebäuden und Wandhöhen unter 5 m zulässig und extensiv zu begrünen.
Dachgauben / Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Liegende Dachfenster sind zulässig

5.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachziegeln oder ziegelroten Metall- oder Kupferdacheindeckung zu erfolgen.
Gründächer / extensive Dachbegrünungen, als Schrägdächer mit Rutsch-/Schub-sicherung, 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.
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 3/4 der Dachflächengröße, 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.

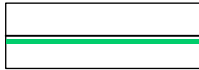
5.5 Fassadengestaltung

Fassaden sind grundsätzlich blendfrei, vorzugsweise mit hellfarbigem 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

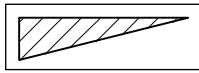
7.1.1 Straßenbegrenzungslinie



7.1.2 Äußere Erschließung - öffentliche Verkehrsflächen auf Gemeindegrund (Alte Wielenbacher Straße, Fl.Nr. 655)

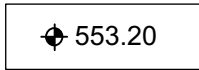


7.1.3 Innere Erschließung - öffentliche Straße, Bankett, Stand- / Längsparkflächen und gliedernde Baumpflanzung (siehe Schemaschnitt) Detailplanung erst nach Grundstücksaufteilung möglich.



7.2 Sichtdreiecke mit Maßangabe

Die Sichtdreiecke sind vollständig freizuhalten hochstämmige Bäume (Stammhöhe 2,70 m) sind zulässig lt. Planeintrag



7.3 Höhenkote / Rahmenkote für geplante Straßenachse der inneren Erschließung, Abweichung ± 5 cm zulässig, Zwischenhöhen sind geradlinig zu interpolieren.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig, aber nicht zwingend festgesetzt.

8.1 Äußere Einfriedungen

entlang der inneren Erschließung)

zulässig sind nur sockellose durchlässig wirkende Einfriedungen bis 1,80 m Höhe (Bodenabstand 10 cm)

Material: Stabgitter o.ä.

8.2 Innere Einfriedungen

(Einfriedungen zwischen den Grundstücken und hintere Einfriedungen entlang Rahmengrün)

sockellos, Höhe bis 1,80 m

Material Maschendraht o.ä.

8.3 Mauern jeglicher Art, außer Tor- / Einfahrtspfeiler sind nicht zulässig.

9. Grünordnung

9.1 Artenfestsetzung für alle ortsbildprägende Pflanzungen

Es sind nur heimische Gehölzarten und autochthone Pflanzen zulässig.

Bäume 1. WKL z.B. Eiche, Esche, Linde, Spitzahorn,

Bäume 2. WKL z.B. Erle, Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche

Sträucher / Heister z.B. Hartriegel, Hasel, Liguster, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeball



9.2 Rahmenbegrünung als Gemeinschaftsgrün der Eigentümer des Gewerbegebiets als mehrstufige Bepflanzung

Pflanzgrößen / Pflanzdichten zur Neupflanzung

Bäume 1. WKL STU 18/20 1 St je 100 m²

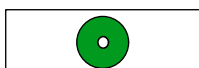
Bäume 2. WKL STU 16/18 1 St je 10 m²

Sträucher / Heister 60-150 cm 1 St je 1 m²

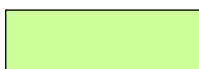
Ausschließlich entlang der Alten Wielenbacher Straße darf das Rahmengrün für Bedarfszufahrten an max. 3 Stellen unterbrochen werden.



9.3 Rahmenbegrünung West, die Vorschriften von Pflanzabständen bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Westgrenze Fl.Nr. 653) sind zu beachten



9.4 zu pflanzende Einzelbäume entlang Nordgrenze ohne Lagefestsetzung
1. WKL: STU 20/25 cm , 2. WKL: SolBu 300/350 oder STU 18/20 cm



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 m² Grundstücksfläche ist 1 Baum 1. Wuchsklasse, STU 18/20 cm, zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

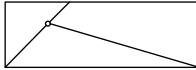
- 9.7 Thujahecken u.ä. sind ausdrücklich nicht zulässig
- 9.8 Die Begrünung ist im Bauantrag bzw. Freistellungsantrag nachzuweisen.
- 9.9 Eingriffs- und Ausgleichsregelung siehe Begründung / gesonderte Ausarbeitung

10. Immissionsschutz

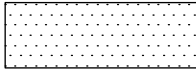
10.1 Eckwerte

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der Planzeichnung für Quartier Ost und West eingetragenen Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (6.00-22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

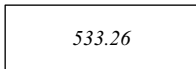
B. HINWEISE



11.1. vorhandene Grundstücksgrenze mit Flurnummer



11.2 Vorbehaltsfläche für spätere Erweiterung



11.3 Geländehöhe üNN vorh. Gelände lt. Aufmaß Vermessungsbüro Ing. Häring

11.4 Höhenangleichungen nach außen, d.h. zwischen Baugrundstück und Straßenerschließung sind im Bereich des Rahmengrüns mit 3m - Pufferstreifen vorzunehmen

zur Oberflächenentwässerung / Abwasser

12.1 Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen (siehe Planung AWA Gemeinde Pähl)

12.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Oberflächen sind auf dem Grundstück zu versickern siehe Arbeitsblatt ATV - DWA-A 138.

12.3 Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind ausschließlich innerhalb der Einzelgrundstücke zu errichten. Der Abstand zum Rahmengrün muss mind. 3 m betragen

zum Immissionsschutz

13 Nachweisführung

Durch eine Schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen ist i.S. von § 26 BImSchG nachzuweisen, dass die in Ziff. 10.1 genannten Emissionskontingente, sowie die sich daraus bei freier Schallausbreitung an den in der Umgebung vorhandenen oder bauordnungsrechtlich zulässigen Immissionsorten ergebenden Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden.

zur Baugestaltung

14.1 die Grundform der Baukörper soll rechteckig sein, Länge zu Breite 6:4

14.2 Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

zur Versiegelung

15 Die Versiegelung von betriebsnotwendigen Flächen in den Außenanlagen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit möglichst versickerungsfähigen / wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

zur Grünordnung

16 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

17 Baugebot

Eine Baumaßnahme ist grundstücksbezogen spätestens 5 Jahre nach der Bebaubarkeit zu beginnen und 2 Jahre nach Baubeginnsanzeige abzuschließen.

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

1. Auslegung zu Änderung:

Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren in der Fassung vom 01.12.2016 hat in der Zeit vom 29.12.2016 bis 31.01.2017 stattgefunden. (§ 3/4 Abs. 2 BauGB)

2. Auslegung zu Änderung:

Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren in der Fassung vom 20.02.2017 hat in der Zeit vom 29.03.2017 bis 14.04.2017 stattgefunden. (§ 3/4 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2017 wurde vom Gemeinderat am 18.05.2017 gefasst (§ 10 BauGB).

Pähl,
Werner Grünbauer , Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Pähl

Bebauungsplan
Gewerbegebiet Pähl Süd 2. Bauabschnitt



Planungsstand: Genehmigte Planfassung M 1:500
1. Änderung

Datum: 09.05.2017

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