

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Erholungsgelände Aidenried i.d.F. vom 24.07.2014.

**A Festsetzungen**

**1 Geltungsbereich**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Art und Maß der baulichen Nutzung

1.3 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung; Höhenentwicklung (Wand- und Firsthöhe sowie Höhenbezug) und bauliche Gestaltung

**2 Art der baulichen Nutzung**

2.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO "Erholung"

2.1.1 Zulässig sind ausschließlich:

- Öffentliche Erholungsflächen mit Liegewiese
- Öffentlicher Parkplatz und Toilettenanlagen
- Vereinsheim (Segelclub Fischen)
- Kiosk mit Außengastronomie
- Gaststätte mit Biergarten
- Wohnungen für Personal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Gaststätte zugeordnet, ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und eine Wohlfäche von insgesamt max. 130 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Wohnnutzungen sind nur gem. Nutzungsschablone i.V.m. mit A.2.2 zulässig.

2.1.2 Ausnahmsweise sind auch die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2.2 **2 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen

**3 Maß der baulichen Nutzung**

3.1 **GR 550** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 550 qm

3.2 **GR: 100** zusätzliche, zulässige Grundfläche für Terrassen, Außen- treppen, Vordächer in Quadratmeter, z.B. 100 qm

3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann im SO Erholung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen zusätzlich wie folgt überschritten werden:

- Im SO 1 (nördlicher Bereich) um bis zu 650 m<sup>2</sup>
- Im SO 2 (südlicher Bereich) um bis zu 100 m<sup>2</sup>

3.4 **WH 5,3** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 5,3 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenkote bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.5 **FH 9,5** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 9,5 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von der gemessenen von der festgesetzten Höhenkote bis zum höchsten Punkt des Daches.

3.6 **536,0** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 536,0 m ü. NNH

**4 überbaubare Grundstücksfläche**

4.1 Baugrenze

4.2 Baugrenze für Terrassen, Außenstufen, Vordächer

**5 Stellplätze und Nebenanlagen**

5.1 **St** Fläche für Stellplätze (StP)  
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.1 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde wird für folgende Nutzungen der Bedarf an notwendigen Stellplätzen (StP) festgesetzt:

- Gaststätte 1 StP je 20 m<sup>2</sup> GastF., mind. 5 StP
- Biergarten 1 StP je 12 Gastplätze, mind. 5 StP
- Wohnen 1 StP je Wohneinheit bis 50 m<sup>2</sup> WF
- Wohnen 2 StP je Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> WF
- Kiosk mit Außengastronomie 2 StP je Nutzungseinheit
- Vereinsheim 1 StP je 40 m<sup>2</sup> NF

5.2 Flächen für Fahrradstellplätze (FaP)  
Offene Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2 **Straßenbegrenzungslinie**

7.3 **Straßenbegleitgrün**

7.4 **Zu- und Ausfahrtbereich**  
Die Zu- und Ausfahrt zu den Grundstücken ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

7.5 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragcharakter nur Materialien mit einem Abflusswert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenaniet, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

**8 Flächen für Versorgungsanlagen**

8.1 Flächen für Versorgungsanlagen mit folgender Zweckbestimmung:

8.1.1 Gas

8.1.2 Wasser

8.2 Fläche für Entsorgung, z.B. Müllsammelstelle

**9 Grünordnung, Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen**

9.1 öffentliche Grünfläche und öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:

9.1.1 Liegewiese  
Ein Aufstellbereich für temporäre Möblierung (Tische, Stühle, Sonnenschirme, etc.) der Außengastronomie des Kiosks ist auf der Liegewiese auf einer Fläche von 30 v. H. zulässig. Eine bauliche Befestigung der Aufstellfläche ist unzulässig.

9.2 öffentlicher Biergarten (zweckgebundene Nutzung) max. 300 Gastplätze

9.2.1 Innerhalb der Fläche des öffentlichen Biergartens ist auf Bodenbeläge zu verzichten, ausnahmsweise ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. dünne Kiesschicht) zulässig.

9.2.2 Innerhalb der Fläche des öffentlichen Biergartens ist eine Rampe zur barrierefreien Erschließung in wasserdurchlässiger Form zulässig.

12 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

**B Nachrichtliche Übernahmen**

1 Vogelschutzgebiet Ammersee-Gebiet (ID 7932-471)

2 Biotopkartierung Flachland

3 Hochwassergefahrenfläche Ammersee (HQ<sub>100min</sub>)

4 60m Grenzlinie Ammersee  
Der Geltungsbereich liegt im 60 m Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers Ammersee. Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereichs befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG bei Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen. In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltene Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten werden.

5 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00209.01)  
Schutz des Hirschenberges, des Kerschbacher Forstes und der anschließenden Moränenlandschaft, Gemeinde Pähl"

6 unterirdische Erdgas-Hochdruckleitung

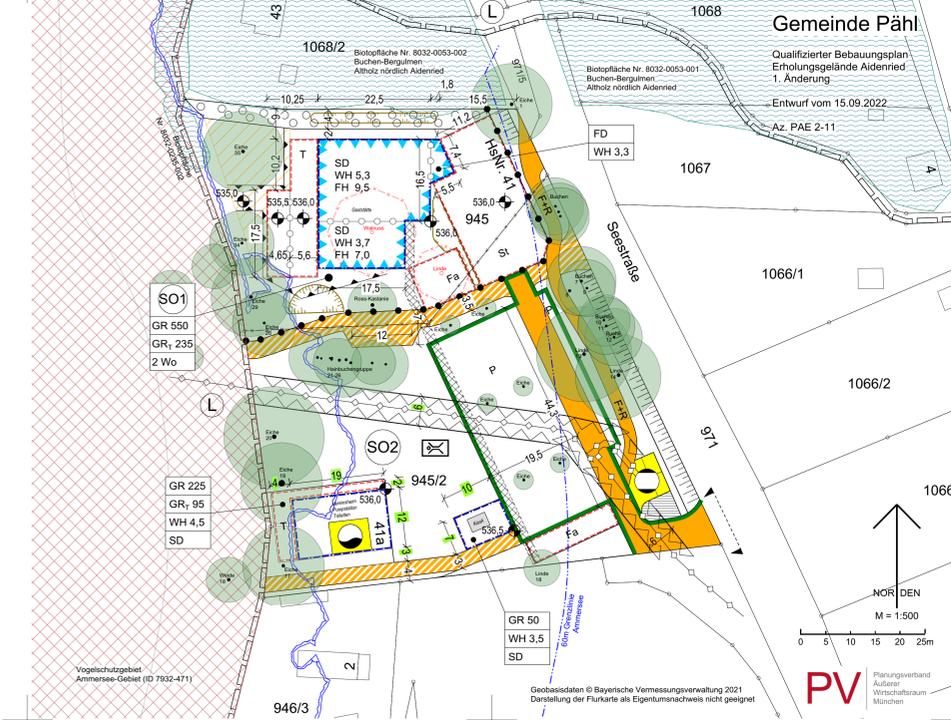
6.1 Schutzstreifen für Erdgas-Hochdruckleitung  
Im Bereich des Schutzstreifens darf die Leitung nicht überbaut werden.

**C Hinweise**

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 zu entfernende Grundstücksgrenze

3 454 Flurstücksnummer, z. B. 454



5.2.1 Als Bedarf an notwendigen Fahrradstellplätzen (FaP) wird festgesetzt:

- Gaststätte 1 StP je 20 m<sup>2</sup> GastF., mind. jedoch 5 FaP
- Biergarten 1 StP je 12 Gastplätze, mind. jedoch 5 FaP
- Wohnen 2 StP je Wohneinheit

5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.3.1 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom festgesetzten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**6 Bauliche Gestaltung**

6.1 **SD** nur Satteldach zulässig

6.1.1 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 20° bis 35°. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 1,2 m Meter. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot-, rot-braun oder anthrazit sowie alternativ in Titanzink auszuführen.

6.1.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

6.2 **FD** nur Flachdach zulässig

6.2.1 Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden.

6.3 Fassadengestaltung  
Die Außenfassade ist zu verputzen und in hellen Farbtönen zu halten, z.B. weiß bis hellgrau. Zudem sind zulässig:

- Fassadenverkleidungen aus Holz im Wechsel (sog. Kniestockverschalungen)
- reine Holzhäuser
- nicht zulässig sind:
  - gelbe, grüne, rötliche Fassadeneinfärbungen.

**7 Verkehrsflächen**

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.1.1 öffentlicher Parkplatz

7.1.2 Fuß- und Radweg

7.1.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rettungsweg  
Die Einfahrt von der Seestraße in den Rettungsweg ist nur für Rettungsfahrzeuge zulässig.

9.3 Wurzelbereich  
keine Versiegelung, keine Fundamente, keine Abgrabungen und Aufschüttungen, lediglich nivellieren des Geländes zulässig, Baumschutzzone während der Bauzeit

9.4 zu erhaltender Baum

9.5 Fläche zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen  
Innerhalb der Umgrenzung sind standortgerechte heimischer Gehölze pflanzen.

9.6 Einfriedungen sind im gesamten Gelände unzulässig.

9.7 Geländemodellierungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind bis zu den festgesetzten Höhenkoten zulässig. Böschungen sind durch Anpflanzungen und gärtnerische Maßnahmen zu befestigen.

**10 Immissionsschutz**

10.1 Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Gast- und Wohnzimmer) innerhalb eines Abstandes von 30 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2068 sind so zu errichten, dass sie

- über einen vorgelagerten, vom Raum trennbaren Wintergarten o.ä. gelüftet werden können oder
- ein stehendes Fenster besitzen, das aufgrund gebäudlicher Eigenbeschattung (z.B. Gebäudeforsprung, 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<sub>w,ext</sub> rechnerisch zu ermitteln. Die Ergebnisse der Berechnungen sind beim Bau des Gebäudes zu berücksichtigen.

**11 Erschließung**

11.1 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

11.2 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringwertige Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwasserumsetzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

bestehende Bebauung

vorgeschlagene Bebauung

vorhandene Sicker- bzw. Rigolenflächen für Niederschlagswasser

Empfohlene Sickerflächen für Niederschlagswasser mittels Mulden

Böschung

Vereinsheim vorgeschlagene / bestehende Nutzung

Nutzungsschablone

Betriebszeit des öffentlichen Biergartens ist bis max. 24:00 Uhr zulässig.

Abstandsflächen  
Es gilt die Abstandsflächenatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze

Erforderliche Stellplätze für die Gaststätte und den Biergarten dürfen bei entsprechender dinglicher Sicherung auch auf den Grundstücken mit den Fl.Nr. 1065/5 und 1065/6 nachgewiesen werden. Die Anfahrbarkeit und Nutzbarkeit der Stellplätze ist dauerhaft zu gewährleisten.

Erforderliche Stellplätze für das Vereinsheim (Segelclub Fischen) dürfen bei entsprechender dinglicher Sicherung auch auf dem Grundstück mit den Fl.Nr. 943/4 nachgewiesen werden. Die Anfahrbarkeit und Nutzbarkeit der Stellplätze ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die erforderlichen Stellplätze für den Kiosk dürfen auf dem öffentlichen Parkplatz auf Fl.Nr. 945/2 nachgewiesen werden.

Grünordnung

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Vermeidung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Alliasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Alliastenverdrängungsflächen. Sollen bei den Ausubarbeiten organische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungsstellen gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BoDSchG).

Erschließung

Trinkwasserversorgung  
Städtische Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Abwasserbeseitigung

19.2.1 Häusliches Schmutzwasser  
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem an-zuschließen. Die Dichtigkeit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

19.2.2 Gewerbliches Abwasser  
Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungsanlagen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen

Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

19.6.1 Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 3 bis 19 cm auftreten. Eine hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

19.6.2 Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQ extrem) angepasst sein.

19.6.3 Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG)."

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 19.09.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsbehelfsfrist gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pähl, den .....

(Siegel) Werner Grünbauer, erster Bürgermeister

19.3 Oberflächenwasserbeseitigung  
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

19.4 Schichtwasser, Grundwasser

19.4.1 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

19.4.2 Zum Schutz vor Stau- oder Schichtenwasser sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.

19.4.3 Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

19.5 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

19.5.1 infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge-maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerangestrichen sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtscharten, ausgeführt werden.

19.5.2 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

19.5.3 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

19.5.4 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

**Verfahrensvermerk**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.07.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2022 bis 25.04.2022 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2022 bis 25.04.2022 beteiligt.

4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2022, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2022 bis 09.08.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2022 bis 09.08.2022 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu dem geänderten Teilen abgegeben werden können.

6. Die Gemeinde Pähl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.09.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pähl, den .....

(Siegel) Werner Grünbauer, erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Pähl, den .....

(Siegel) Werner Grünbauer, erster Bürgermeister