

**B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN**

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenlinie (1 m Abstand; mit Höhenangabe in Meter ü NN)
- bestehendes Gebäude
- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
  - 1.2 Beherrbergungsbetriebe und Wohnheime sind generell unzulässig.
  - 1.3 Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Satz 1 können ausnahmsweise zugelassen werden.
  - 1.4 Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grund- und Geschöflichenzahl als Höchstgrenze. Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um mehr als 50 % überschritten werden, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.
  - 2.2 Für die Wand- und Firsthöhe (gemessen von der Oberkante des natürlichen bzw. von der Gemeinde festgelegten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante First) werden die in der Planzeichnung angegebenen Werte als Höchstgrenze festgesetzt.
- 3. Dächer**
  - 3.1 Für alle Gebäude sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 12° - 30° zulässig.
  - 3.2 Dachanschnitte und Gauben sind nicht zulässig.
- 4. Höhenlage der Gebäude**
  - 4.1 Aufschüttungen sind unzulässig.
  - 4.2 Abgrabungen zur Einbindung der Gebäude in die ansteigende Topographie im Südwesten sind zulässig.
- 5. Äußere Gestaltung der Gebäude**
  - 5.1 An den Fassaden und Dächern dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
  - 5.2 Bei Grundstücksgrößen unter 1.500 qm ist ein einseitiger Grenzsanbau dann möglich, wenn auch das Nachbargebäude auf einem Grundstück unter 1.500 qm an diese Grundstücksgrenze angebaut wird. Die beiden Gebäude sind dann in Gestaltung, Dachneigung, Material und ggf. aufeinander abzustimmen. Diese Regelung gilt jedoch nur für eine Seite pro Grundstück.
- 6. Werbeanlagen**
  - 6.1 Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur im Erdgeschoss und im Bereich des 1. Obergeschosses im Brüstungsbereich angebracht werden. Sie haben sich in ihrer Gestaltung dem Baukörper unterzuordnen.

- Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Salix purpurea - Purpur-Weide
- Viburnum opulus - Wasser-Schneeball
- Viburnum lantana - Schneeball

- Mindestpflanzgrößen:
- Einzelbäume 1. Ordnung H. 3xv. m.Db. SIU 18-20 cm
  - Einzelbäume 2. Ordnung H. 3xv. m.Db. SIU 16-18 cm
  - Straucher 2xv. 4-5 Tr. 60-100 cm

- 10.6 Größere, fensterlose Fassaden sind zu begrünen. Eine Dachbegrünung wird zugelassen.
- 10.7 Kitz-Stellplätze - soweit vom Betriebsablauf her möglich - sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen.
- 10.8 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 5 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

**11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der erforderliche Ausgleich wird erbracht:

- 11.1 Durch Abbuchung vom Ökokoite der Gemeinde Pfaffing, Fläche Nr. 7



Anlieger Ausgleich durch Abbuchung Ökokoite der Gemeinde Pfaffing, Fläche Nr. 7, Lage M 1:2000

- 11.2 auf der Fl. Nr. 422, Gem. Springbach
    1. **Vorbereitende Maßnahmen**

Die Gemeinde bereitet die Maßnahmen zur Errichtung eines artenreichen Laubwaldes vor. Hierzu sind auf der zur Aufforstung vorgesehenen Fläche insbesondere folgende Arbeiten durchzuführen:

      - a) Fremdländische Gehölze und Nadelgehölze sind zu entfernen, soweit nicht der Landkreis diese selbst entfernt.
      - b) Der an der Ostgrenze des Grundstücks verlaufende Graben ist im Bereich der vorhandenen Verrohrung soweit möglich zu öffnen und punktuell aufzubereiten. Dabei sind zwei maximal 5 m Breite über Fahrten zur Bewirtschaftung zu erhalten.
    2. **Anlegung eines Laubwaldes**
      - 2.1 Die Anlegung des Laubwaldes soll durch natürliche Besiedlung aus dem Anflug der umliegenden Beweidung erfolgen.
      - 2.2 Soweit die Fläche nicht für die geplante Aufforstung benötigt wird (nördliche Fläche) ist diese als artenreiche Blumenwiese nach den nachstehenden Festlegungen zu pflegen.
        - a) Die Wiese ist in dem Jahr des Beginns der Maßnahmen so oft wie möglich nach dem 1. Juli zu mähen (Schutz der Tierwelt).
- Die Wiese darf nicht gedüngt oder mit Pestiziden behandelt werden und das Mahdgut ist zu entfernen, um den Boden Nährstoffe zu entziehen und den Artenreichtum zu fördern.

- b) Nach der vorgenannten Aushagerungsmaßnahme darf nur noch eine Mahd jährlich im Spätsommer oder Herbst durchgeführt werden.
- c) In beiden vorgenannten Phasen sind circa 20 % der Fläche als wechselnde Brachstreifen ungemäht zu erhalten.
3. **Unterhalt**
  - 3.1 Während der Aufwuchsphase des Laubwaldes hat die Gemeinde die Fläche zu betreten und für den Aufwuchs der Gehölze geeignete Maßnahmen durchzuführen. Hierzu gehört soweit erforderlich auch die Erstellung einer Einfriedung des Jungholzes.
  - 3.2 Der Gemeinde obliegt auch die Pflege und die Unterhaltung der anzulegenden Grabenaufweitungen und der Grabenüberfahrten zu Bewirtschaftung des Grundstücks.
  - 3.3 Gegebenenfalls ist in den ersten Jahren bis zum Gehölzaufwuchs auftretendes Springkraut zu bekämpfen (Mahd oder Ausreizen vor der Blüte).



Anlieger Ausgleich auf Fl.Nr. 422, Gem. Springbach, Lage M 1:2000

- 6.2 Freistehende Werbeanlagen müssen ausnahmsweise zugelassen werden. Innerhalb der Anbauverbotszone sind freistehende Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 6 FStiG unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist innerhalb der Anbauverbotszone das Abstellen von Fahrzeugen von Händlern oder privaten Personen zum Verkauf oder für Werbezwecke. Außerhalb der Anbauverbotszone sind freistehende Werbeanlagen so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Im Bereich der Einmündung kann dem Anbringen eines Sammelhinweisschildes zugestimmt werden. Dieses darf jedoch das Sichtfeld des Ab- und Einbiegeverkehrs nicht beeinträchtigen.
7. **Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind als Holzläuzne mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe oder als Eisengitterzäune oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Eisengitterzäune und Maschendrahtzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.
8. **Garagen und Stellplätze**
  - 8.1 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
  - 8.2 Oberirdische Stellplätze dürfen auch im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, nicht jedoch in den Bereichen der festgesetzten privaten Grünflächen.
9. **Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.
10. **Grünordnung**
  - 10.1 Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein Baum der unter 10.6 genannten Arten zu pflanzen. Es dürfen maximal 50 % Obstbäume verwendet werden. Größere Parkplatzflächen sind durch Einzelbäume nach jedem 5. Stellplatz zu gliedern. Diese sind auf die 500 qm - Vorgabe anrechenbar. Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten für die Baumpflanzungen kann abgewichen werden.
  - 10.2 Geschlossene Hecken sowie Koniferenhecken sind unzulässig.
  - 10.3 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes art- und größenähnlich zu ersetzen.
  - 10.5 Für die vorgeschriebene Mindestbegrünung sind folgende Arten zu verwenden:
 

<b>Bäume 1. Wuchsortordnung</b>	-	Spitzahorn
Acer platanoides	-	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Stiel-Eiche
Quercus robur	-	Gem. Esche
Fraxinus excelsior	-	Winter-Linde
Tilia cordata	-	
<b>Bäume 2. Wuchsortordnung</b>	-	Feld-Ahorn
Acer campestre	-	Hainbuche
Carpinus betulus	-	Vogel-Kirsche
Prunus avium	-	Eberesche
Sorbus aucuparia	-	
<b>Obstbaum</b>	-	Hochstämme lokaltypischer Sorten
<b>Straucher</b>	-	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	-	Hasel
Corylus avellana	-	Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	-	Liguster
Ligustrum vulgare	-	Häckenkirsche
Lonicera xylosium	-	Schliehe
Prunus spinosa	-	Faulbaum
Rhamnus frangula	-	

Die Gemeinde Pfaffing erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Bauutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Gemeining gefertigte 4. Änderung des Bebauungsplans "Forsting-Gewerbegebiet Südost" im vereinfachten Verfahren als

**S a t z u n g .**

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Forsting-Gewerbegebiet Südost" wird im festgesetzten Änderungsbereich nur insoweit geändert, als in diesem Änderungsbebauungsplan andere Festsetzungen durch Planzeichen und/oder durch Text enthalten sind. Im Übrigen gelten die Planzeichnung, die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans "Forsting-Gewerbegebiet Südost" und die Begründung fort.

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung**

**GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Bereich, in dem Aufenthaltsräume nicht zulässig sind
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

0,6 Grundflächenzahl (z.B. 0,6)

Geschöflichenzahl (z.B. 1,2)

WH 10,00 max. zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 10 m)

FH 11,00 max. zulässige Firsthöhe in Meter (z.B. 11 m)
- 3. Baugrenzen**

Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie sowie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenbegleitgrün

**5. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum
- zu pflanzende Strauchflächen
- private Grünfläche (mit Pflanzgebot)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) bei Bedarf entbuschen
- Sukzession Hochstaudenflächen auf Dauer zu erhalten bei Bedarf entbuschen
- Grünfläche mit Zielvorgabe artenreiche Blumenwiese; ohne Düngung und Pestizideinsatz, nach Aushagerungsphase 1x / Jahr im Herbst, 20 % der Fläche als wechselnde Brachstreifen ungemäht lassen; Mahdgut entfernen
- Sukzession auf offenem Boden mit Zielvorgabe artenreicher Laubwald, ggf. Springkraut bis zum Bestandsschluss bekämpfen; Gehölzsukzession mit Zielvorgabe artenreicher Laubwald
- fremdländische Gehölze aus Gehölzbestand entfernen; ggf. Springkraut bis zum Bestandsschluss bekämpfen; Gehölzsukzession mit Zielvorgabe artenreicher Laubwald
- verrohrten Graben öffnen und mit punktuellen Ausweitungen versehen
- bestehende, zu erhaltende Baum- und Strauchflächen
- Verrohrung max 5 m breit als Überfahrt zu den Ausgleichsflächen

**6. Sonstige Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maßangabe in Meter (z.B. 10 Meter)
- Sichtdreieck (mit Maßangabe in Meter)
- anbaufreie Zone

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat Pfaffing hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
3. Zu dem Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
4. Die Gemeinde Pfaffing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 4. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Sitzung beschlossen.

GEMEINDE PFAFFING  
Pfaffing, den .....

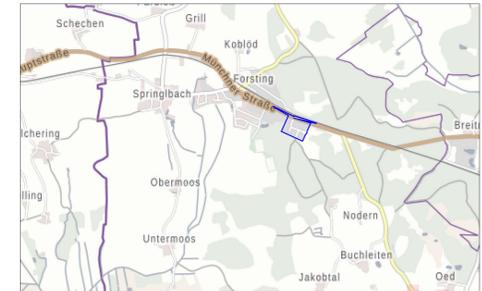
Josef Niedermeier  
Erster Bürgermeister

GEMEINDE PFAFFING  
Pfaffing, den .....

Josef Niedermeier  
Erster Bürgermeister

GEMEINDE PFAFFING  
Pfaffing, den .....

Josef Niedermeier  
Erster Bürgermeister



**GEMEINDE PFAFFING**

**BEBAUUNGSPLAN FORSTING-GEWERBEGBIET SÜDOST**

**4. ÄNDERUNG**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Pfaffing, 05.10.2023 M 1 : 1000

0m 50m

**AKFU** Friedensstraße 21b 82110 Gemmingen  
T 0914142000-10 F 0914142000-66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

ENTWURF



**GEMEINDE PFAFFING**

**BEBAUUNGSPLAN  
FORSTING-GEWERBEGEBIET-SÜDOST**

**4. ÄNDERUNG**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Pfaffing, 05.10.2023

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering  
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

ENTWURF

## 1. Anlass der Änderung



Änderungsbereich im Luftbild (© DOP der Bay. Vermessungsverwaltung, o.M)

Der Bebauungsplan „Forsting-Gewerbegebiet Südost“ wurde 2007 aufgestellt und ist seitdem dreimal geändert worden. Er regelt die Bebaubarkeit im östlichen Teil der gewerblichen Bauflächen südlich der Bundesstraße. B 304 im Ortsteil Forsting. Das Gewerbegebiet wurde inzwischen nahezu vollständig realisiert.

Der bestehende Bebauungsplan lässt die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter generell zu, wenn sie dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Masse untergeordnet sind. Bisher trifft der Bebauungsplan auch keine Regelung über eine Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen. Beherbergungsbetriebe oder Wohnheime wären demnach uneingeschränkt zulässig, was vor dem Hintergrund der engen Verhältnisse im Gebiet, der begrenzten Zahl öffentlicher Stellplätze und der gewerblichen Struktur in Forsting insgesamt aus Sicht der Gemeinde nicht wünschenswert ist.

Während im stark gewerblich geprägten Forsting in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet reichlich auch großmaßstäbliche und überregional bedeutende Gewerbenutzungen, wie Speditionen, eine Tankstelle, eine Brauerei und Gastronomie vorhanden sind, zeichnet sich das Gewerbegebiet Forsting-Südost durch eine kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur aus (überwiegend Handwerks- und Handelsbetriebe). Die Gemeinde ist deshalb der Ansicht, dass vor dem geschilderten Hintergrund auch die im Gewerbegebiet grundsätzlich möglichen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Forsting-Gewerbegebiet Südost“ sein sollen.

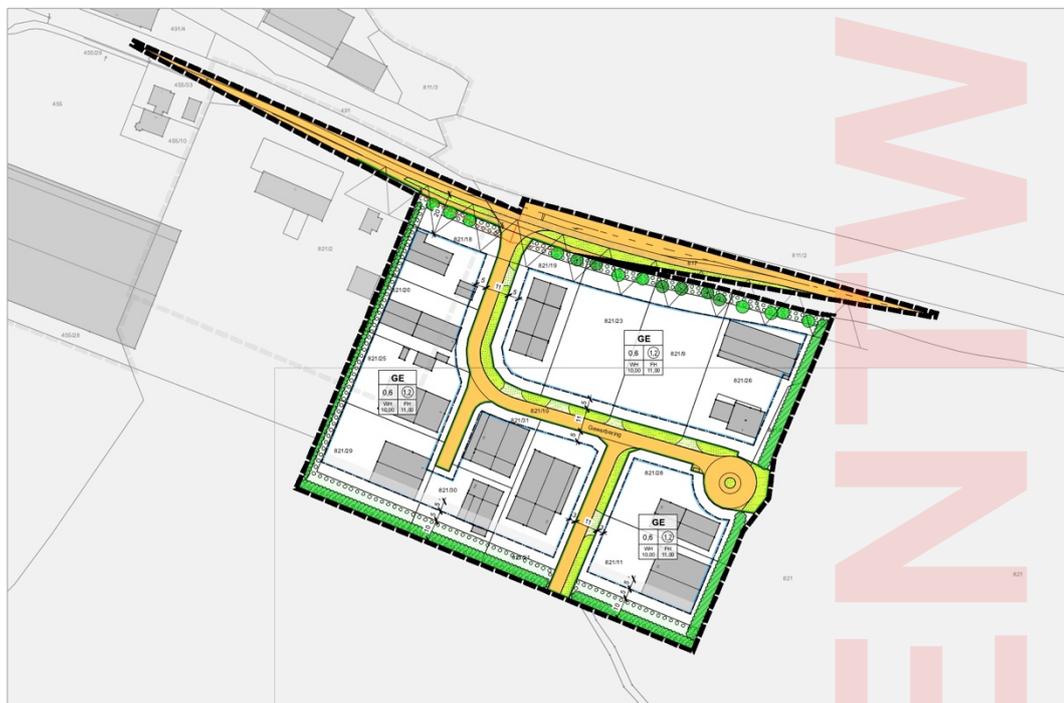
## 2. Vorgenommene Änderung

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Forsting-Gewerbegebiet Südost“.

Die Planzeichnung wird auf Grundlage der neuesten Flurkarte und entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort aktualisiert. Die bisherigen Änderungen werden in der 4. Änderung zusammengefasst.



rechtskräftiger BP Forsting-GE Südost (Stand 3. Änd.) (© BP Gemeinde Pfaffing o.M)



Um Wohnnutzungen im Geltungsbereich besser steuern können, sowie möglichen Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikten entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde den Bebauungsplan im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung wie folgt ändern:

- Beherbergungsbetriebe und Wohnheime sind generell unzulässig.
- Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 können ausnahmsweise zugelassen werden (Alle bestehenden Wohnungen, die mittels Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellungsverfahren zugelassen wurden, genießen hierbei Bestandsschutz)
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans

### 3. Vereinfachtes Verfahren

Durch die 4. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gemeinde kann deshalb die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen.

Pfaffing, 05.Oktober 2023

Germering, 05.Oktober 2023

.....  
Josef Niedermeier,  
Erster Bürgermeister



.....  
Till Fischer  
AKFU Architekten und Stadtplaner