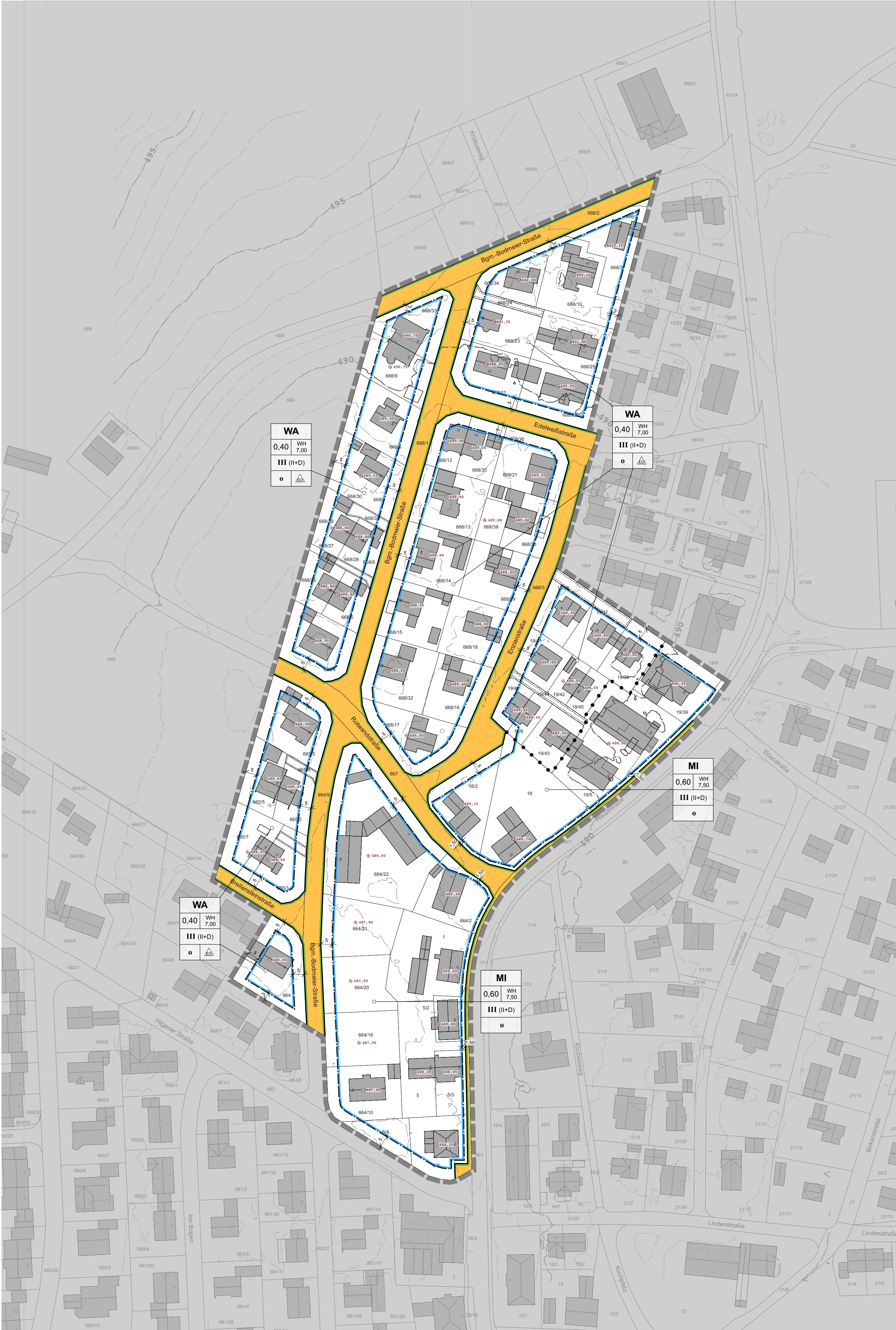




Die Gemeinde Pfaffing erlässt gemäß

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

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigte 8. Änderung des Bebauungsplans "Pfaffing-Nord 1" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als

Satzung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Pfaffing-Nord 1" 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 "Pfaffing-Nord 1" und die Begründung fort.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeile
Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text
Teil C - Begründung

A.1 Festsetzungen durch Planzeichen

A.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- I.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- I.1.2 MI Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
- I.1.3 0,40 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO; z.B. 0,40 GRZ)
- I.1.4 WH 7,00 max. zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 7,00 m)
- I.1.5 III (II+D) Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. drei Vollgeschosse, wobei das oberste ein Dachgeschoss sein muss)

A.1.2 Baugrenzen, Bauweise

- I.2.1 Baugrenze
- I.2.2 offene Bauweise
- I.2.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

A.1.3 Sonstige Festsetzungen

- I.3.1 räumlicher Geltungsbereich
- I.3.2 Maßangabe in Meter (z.B. 10 m)
- I.3.3 Höhenbezugspunkt (in Meter über Normalhöhennull); z.B. 492,10 m ü. NHN; vgl. B.1.2.1 und 3.2)
- I.3.4 mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und angrenzenden Grundstücke zu belegende Fläche

A.1.2 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen

- II.1 Flurstücksgrenze
- II.2 19/37 Flurstücksnummer
- II.3 bestehendes Gebäude (mit Hausnummer)
- II.4 Höhenlinie mit Maßangabe (in Meter über Normalhöhennull)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 8. Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 8. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird
3. Zu dem Entwurf der 8. 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 8. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Pfaffing, den

GEMEINDE PFAFFING

(Siegel)

Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Pfaffing, den

GEMEINDE PFAFFING

(Siegel)

Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister

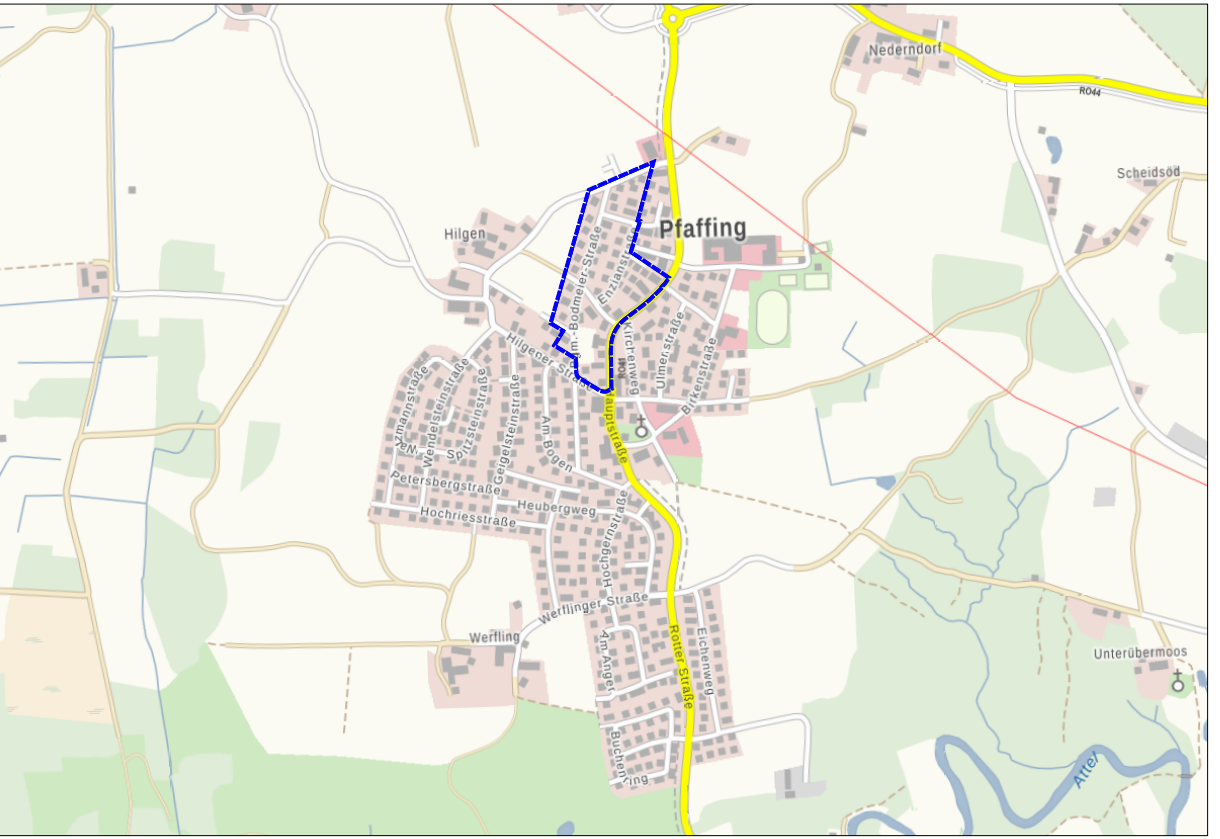
6. Der Satzungsbeschluss zur 8. Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 9. Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 8. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pfaffing, den

GEMEINDE PFAFFING

(Siegel)

Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister



GEMEINDE PFAFFING

BEBAUUNGSPLAN
PFAFFING-NORD 1

8. ÄNDERUNG

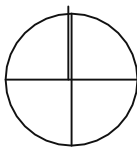
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Pfaffing, 02.11.2023

M 1 : 1000

0 m

50 m



AKFU

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



GEMEINDE PFAFFING

BEBAUUNGSPLAN PFAFFING-NORD 1

8. ÄNDERUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

TEIL B – FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

Pfaffing, 02.11.2023

Die Gemeinde Pfaffing erlässt gemäß

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

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigte 8. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffing-Nord 1“ im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als

S a t z u n g.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Pfaffing-Nord 1" 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 "Pfaffing-Nord 1" und die Begründung fort.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|-----------------|---|
| Teil A - | Planteil
Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke |
| Teil B - | Festsetzungen und Hinweise durch Text, Verfahrensvermerke |
| Teil C - | Begründung |

B.I Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (röm. Ziffer) und Wandhöhe (WH) als Höchstgrenze.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 % überschritten werden. Eine GRZ von 0,80 für das Summenmaß der Versiegelung darf keinesfalls überschritten werden.
- 2.3 Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender baulicher Anlagen, deren Grundflächenzahl (GRZ) über dem festgesetzten Höchstmaß liegt, sind zulässig. Bei einem vollständigen Abgang ist ein Neubau nur bis zu der als Höchstmaß festgesetzten Grundflächenzahl zulässig.
- 2.4 Die zulässige mittlere Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen beträgt maximal 3 m.

3. Höhenlage, Bezugspunkte

- 3.1 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von dem für jedes Grundstück festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
- 3.2 Bei Neubauten muss die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens mindestens 25 cm über der Oberkante des Geländes unmittelbar am Gebäude liegen. Anrampungen für eine barrierefreie Zugänglichkeit des Erdgeschosses sind zulässig
- 3.3 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände verändert werden. Bei stärker bewegtem Gelände kann im Einzelfall eine Abweichung zugelassen werden, die über die reine Einbindung hinausgeht (z.B. Terrassierung).
- 3.4 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Die Lichtschächte von Kellerfenstern sind bis zur Geländeoberfläche mit senkrechten Wänden hochzuführen.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Als Mindestgrundstücksgrößen im Geltungsbereich werden festgesetzt:
450 m² je Einzelhaus
250 m² je Doppelhaushälfte

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.
- 5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.

6. Gestaltung

- 6.1 Neubauten sind mit klarer rechteckiger Grundrissform zu errichten. Bei Gebäuden mit einer Grundfläche größer oder gleich 130 m² muss die Gebäudelänge mindestens das 1,4-fache der Gebäudebreite betragen.
- 6.2 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer auszulegen.
- 6.3 Auf Anbauten an Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäuden sind auch Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 6.4 Folgende Dachneigungen (DN) sind zulässig:
Satteldach DN 18° bis 32°
Pultdach 10° bis 20°
- 6.5 Geneigte Dächer auf Hauptgebäuden sind mit First über der Gebäudelängsrichtung auszubilden.

- 6.6 Gauben und Quergiebel sind ab einer Dachneigung von mindestens 28° zulässig. Die Summe aller Quergiebel und Dachgauben einer Dachseite darf 1/3 der jeweiligen Außenwandlänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels oder der Gauben muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- 6.7 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im Dachbereich sind auch über die max. zulässige Wandhöhe hinaus zulässig:
- auf geneigten Dächern in der Dachebene oder auf der Dachebene in deren Neigung aufliegend (keine Aufständigung!)
 - auf Flachdächern in aufgeständerter Form, sofern die Dachaufbauten mindestens um 1 m gegenüber der Außenwand zurückspringen.
- 6.8 Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

7. Garagen und Stellplätze

- 7.1 Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Zufahrt von Garagen und Carports muss ein Mindeststauraum von 3 m verbleiben. Der seitliche Grenzabstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- 7.2 Es gilt die *Stellplatzsatzung* (StS) der Gemeinde Pfaffing in der jeweils gültigen Fassung.

8. Grünordnung, Freiflächen

- 8.1 Befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen.
- 8.2 Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Stellplätze oder Terrassen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu erhalten.
Für je 300 m² Fläche des Baugrundstücks ist an geeigneter Stelle des Anwesens ein Baum oder Strauch gem. Pflanzliste unter B.II.3 zu pflanzen.
- 8.3 Einfriedungen sind als Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,30 m zulässig. Mauern, Sichtschutzwände, Gabionen sowie die Bespannung oder Verkleidung offener Einfriedungen sind unzulässig. Eine Durchlässigkeit für Kleintiere im Bodenbereich ist durch Öffnung bzw. Bodenfreiheit von min. 15 cm zu gewährleisten. Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind als heimische Sträucher und Gehölze auszuführen.

9. Klimaschutz und erneuerbare Energien

- 9.1 Bei Neubau von Hauptgebäuden bzw. bei einer vollständigen Erneuerung der Dachhaut von Hauptgebäuden, ist eine Solarmindestfläche, die mindestens 30 Prozent der nutzbaren Dachfläche des Hauptgebäudes entspricht, mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Der Nachweis der erforderlichen Solarmindestfläche kann nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Bebauungsplans auch auf Nebengebäuden erbracht werden.

- 9.2 Sofern durch ein Wirtschaftlichkeitsgutachten die wirtschaftliche Zumutbarkeit einer Errichtung von Solaranlagen für ein Gebäude nicht nachgewiesen werden kann, entfällt für dieses die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage. Gleichwohl sind Solaranlagen entsprechend den bereits im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen weiterhin zulässig.

B.II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

1. Denkmalschutz

- 1.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- 1.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Wasserwirtschaft

- 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 2.2 Im Geltungsbereich ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.
- 2.3 Keller und ggf. Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen.
- 2.4 Alle Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hochzusetzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.). Empfohlen werden mind. 25 cm über Geländeoberkante.
- 2.5 Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise sind der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu entnehmen (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>)
- 2.6 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 2.7 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- 2.8 Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).
- 2.9 Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden.
- 2.10 Eine naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung wird empfohlen.

- 2.11 Nach § 17 (6) TrinkwV dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt Rosenheim anzuzeigen, sowie dem Wasserversorger.
- 2.12 Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.
- 2.13 Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. http://www.bestellen.bayern.de/shop-link/lfw_was_00157.htm
- 2.14 Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels insbesondere bei Neuplanungen mit einer Zunahme an versiegelten Flächen wird die Anwendung des Leitfadens „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ empfohlen.
- 2.15 Eine Begrünung von Dach-oder Fassadenflächen für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung zur Verbesserung des Lokalklimas wird ausdrücklich empfohlen.
- 2.16 Mit dem Bauantrag ist durch den einzelnen Bauherrn ein Be- und Entwässerungsplan einzureichen.
- 2.17 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

3. Grünordnung

Empfohlene Baumarten:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Waldkiefer	Pinus sylvestris

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Obstbäume als Halb- und Hochstämme

Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Thujen oder Koniferengewächse sind unzulässig.

4. Vorhandene Versorgungsleitungen

Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden und sind in ihrem Bestand zu sichern. Verlegungen sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

5. Erneuerbare Energien

Bauliche Vorkehrungen für eine vereinfachte, nachträgliche Errichtung von PV-Anlagen werden empfohlen (z.B. Dachhaken, Rohrrohrverbindungen, ausreichende Dachstatik).

6. Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Die Errichtung von und die Ausstattung mit der vorbereitenden Leitungsinfrastruktur und der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in zu errichtenden und bestehenden Gebäuden ist für bestimmte Gebäudetypen Pflicht. Auf die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wird ausdrücklich hingewiesen.

Über die gesetzlichen Pflichten hinaus wird empfohlen, einen möglichst hohen Anteil von Stellplätzen mindestens mit Leerrohren für eine spätere Nachrüstung von Leitungsinfrastruktur zu versehen.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.

Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen –

Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

- 7.2 Die Zufahrtsrampen von Tiefgaragen sind einzuhausen; die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden; der Schallabsorptionsgrad darf bei 500 Hz einen Wert von $\alpha = 0,8$ nicht unterschreiten. Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen.
- 7.3 Alle Fahrwege in der Tiefgarage sind mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag auszustatten. Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über Dach abgeleitet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 8. Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 8. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird
3. Zu dem Entwurf der 8. 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 8. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Pfaffing, den

GEMEINDE PFAFFING

(Siegel)

.....
Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Pfaffing, den

GEMEINDE PFAFFING

(Siegel)

.....
Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 8. Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden Im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 8. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pfaffing, den

GEMEINDE PFAFFING

(Siegel)

.....
Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister



GEMEINDE PFAFFING

BEBAUUNGSPLAN PFAFFING-NORD 1

8. ÄNDERUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

TEIL C – BEGRÜNDUNG

Pfaffing, 02.11.2023

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planteil
 Planzeichnung im M 1 : 1000
 Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text, Verfahrensvermerke
- Teil C - **Begründung**

1. Rahmenbedingungen

1.1 Struktur des Planungsgebiets und Anlass der Änderung



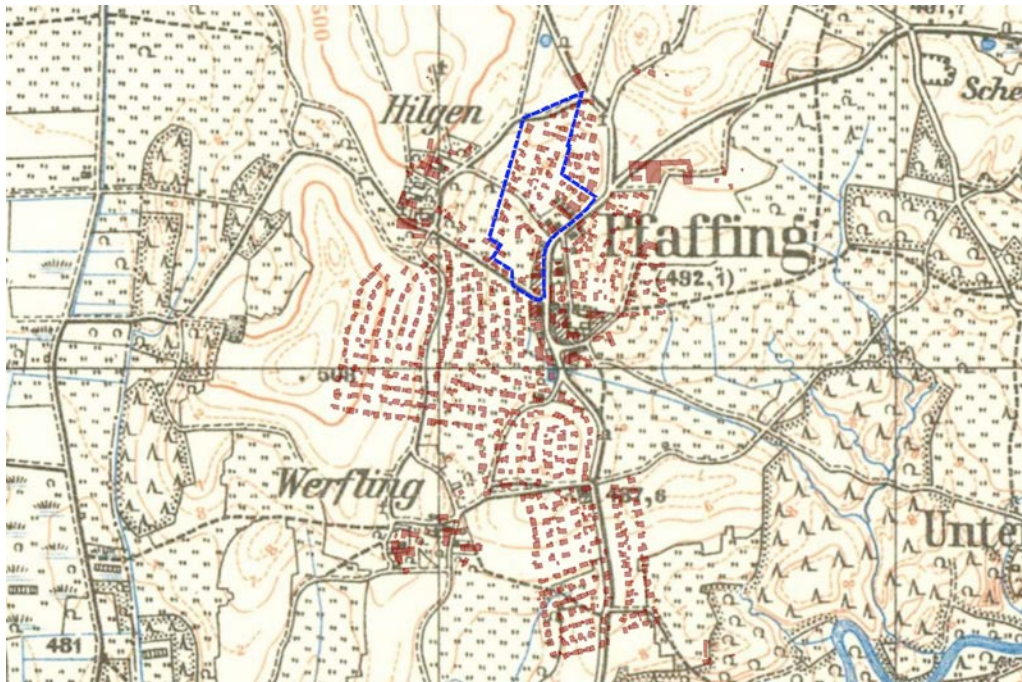
Lage im Ort (© Digitales Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Der Planungsumgriff liegt am nordwestlichen Rand von Pfaffing, in einer Entfernung von ca. 250 m zum Rathaus und ca. 350 m zur Pfarrkirche. Er wird im Osten begrenzt durch die Hauptstraße, bzw. die Bebauung westlich der nördlichen Hauptstraße (Bebauungsplan Nord II), im Süden durch die Hilgener Straße, im Westen durch die landwirtschaftlichen Flächen in Richtung des Ortsteils Hilgen und im Norden durch den nördlichen Verlauf der Bürgermeister-Bodmeier-Straße.

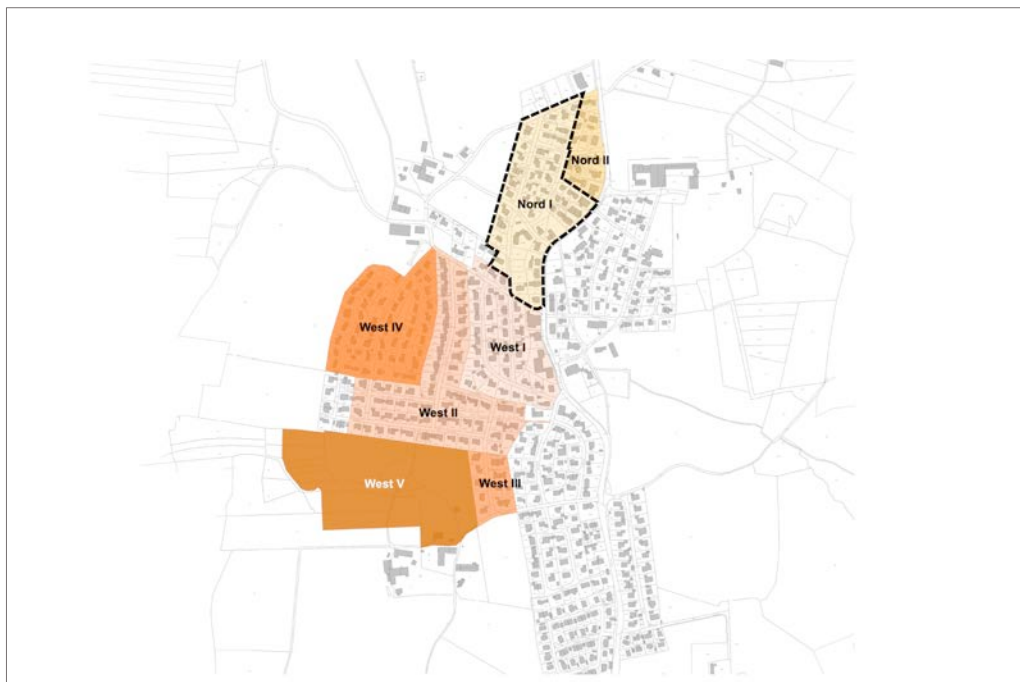
Die Gemeinde Pfaffing hat seit den 1970er Jahren insbesondere auf der Westseite der Hauptstraße ein erhebliches Wachstum erfahren. Der Bebauungsplan Pfaffing-Nord 1 ist dabei der älteste in einer bis heute fortgeführten Reihe von Bauleitplänen, die die Bebauung in diesem Bereich regeln. Seit seiner Aufstellung wurde der Bebauungsplan Pfaffing-Nord 1 bisher siebenmal geändert.

Der Bebauungsplan sieht neben einer etwas verdichteten gemischten Bebauung im Ortszentrum entlang der Hauptstraße ansonsten überwiegend kleinteilige Wohnbebauung als Einzel- und Doppelhäuser vor. Das Gebiet ist weitgehend bebaut, im Süden des Geltungsbereichs finden sich einige unbebaute Parzellen im Besitz der Gemeinde Pfaffing.

Angeichts des erheblichen Siedlungsdrucks im gesamten Ballungsraum München und vor dem Hintergrund der relativ geringen zulässigen Grundstücksausnutzung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, insbesondere im Hinblick auf die mögliche Höhenentwicklung sowie die eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen, hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um im Geltungsbereich mehr Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu geben, ohne dabei den bestehenden kleinteiligen Siedlungscharakter grundsätzlich zu verändern.



Bauliche Entwicklung in Pfaffing – Überlagerung des Ortsplans von 1950 mit der heutigen Baustruktur, Geltungsbereich des BP Nord 1; o.M.



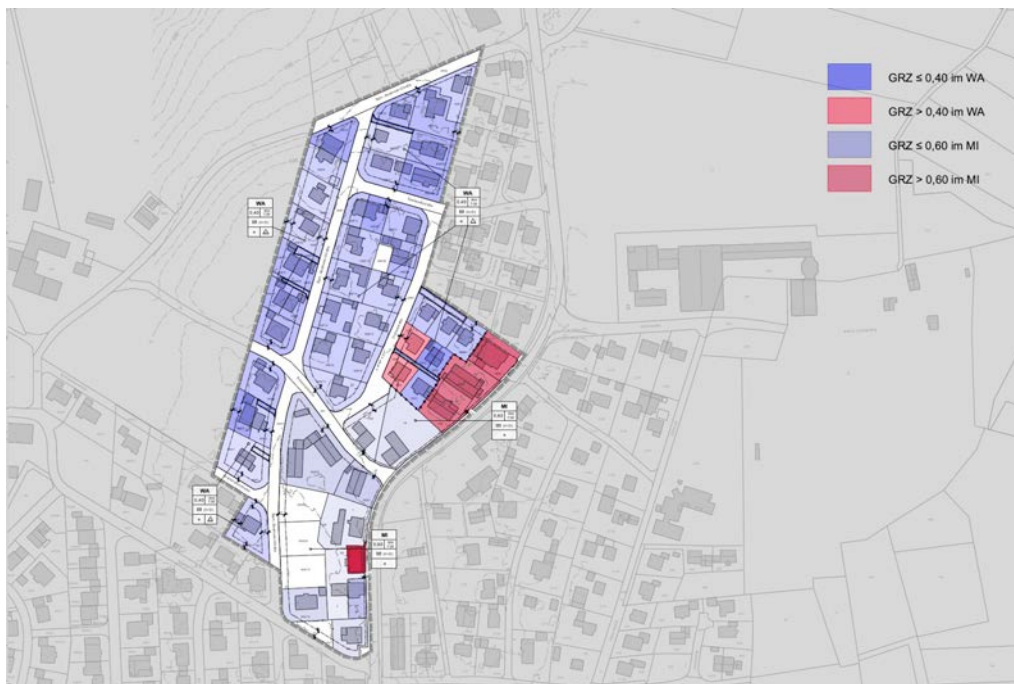
Bestehende Bebauungspläne westlich der Hauptstraße, o.M.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die weitere bauliche Entwicklung im Geltungsbereich so gesteuert werden, dass der Wunsch nach Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters mit der Ermöglichung einer angemessenen Nachverdichtung in Übereinstimmung gebracht werden kann. Der Bestand auf den heute höher genutzten Grundstücken wird gesichert.

Der Umgriff des Bebauungsplans Pfaffing-Nord 1 umfasst bei einer maximalen Ausdehnung von ca. 400 m in nord-südlicher und ca. 200 m in ost-westlicher Richtung insgesamt eine Fläche von ca. 4,97 ha. Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereichs von Norden nach Süden um ca. 5 m (492 m ü. NHN bis 487 m ü. NHN).

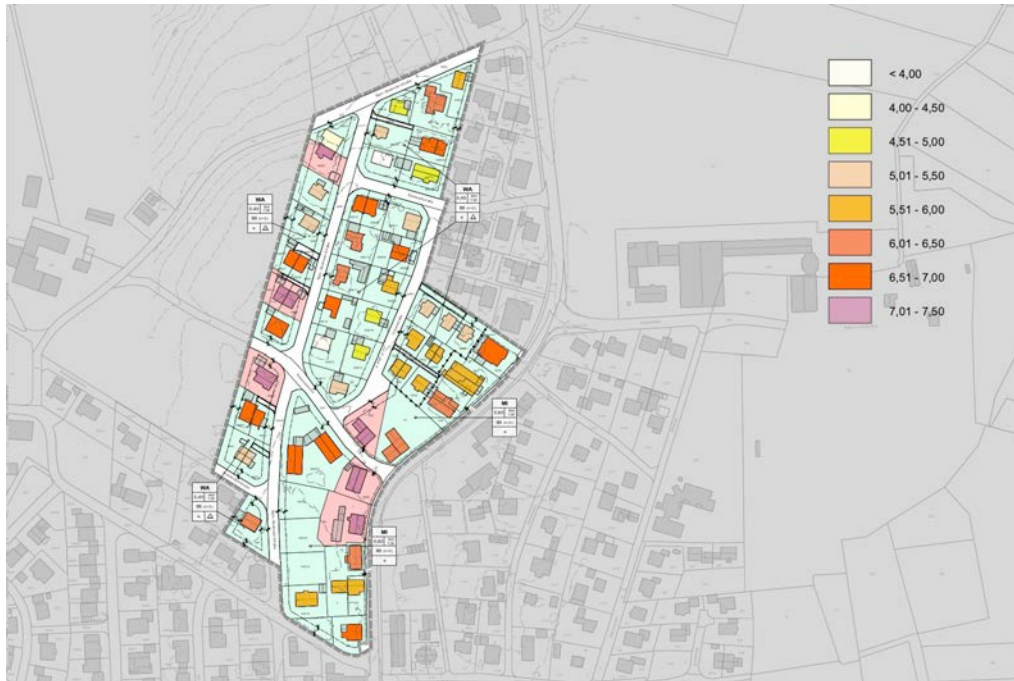
Um das im Hinblick auf das Ortsbild, das Maß der Versiegelung und die zulässige Bauhöhe verträgliche Maß für die städtebauliche Entwicklung im Planungsumgriff finden zu können, wurde der Baubestand zunächst detailliert erhoben.

Die Ausnutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet liegt mit wenigen Ausnahmen überwiegend im niedrigen bis mittleren Bereich (GRZ 0,11 - 0,28) und damit unter der im rechtskräftigen Plan heute festgesetzten GRZ von 0,3. Im Mischgebiet gilt heute überwiegend eine GRZ von 0,4, die auf verschiedenen Grundstücken ausgenutzt und einmal deutlich übertroffen wird (GRZ 0,63). Auf einer Vielzahl von Grundstücken bestehen jedoch auch im Mischgebiet Spielräume zur Verdichtung.



Bestandserhebungen, GRZ (o.M.)

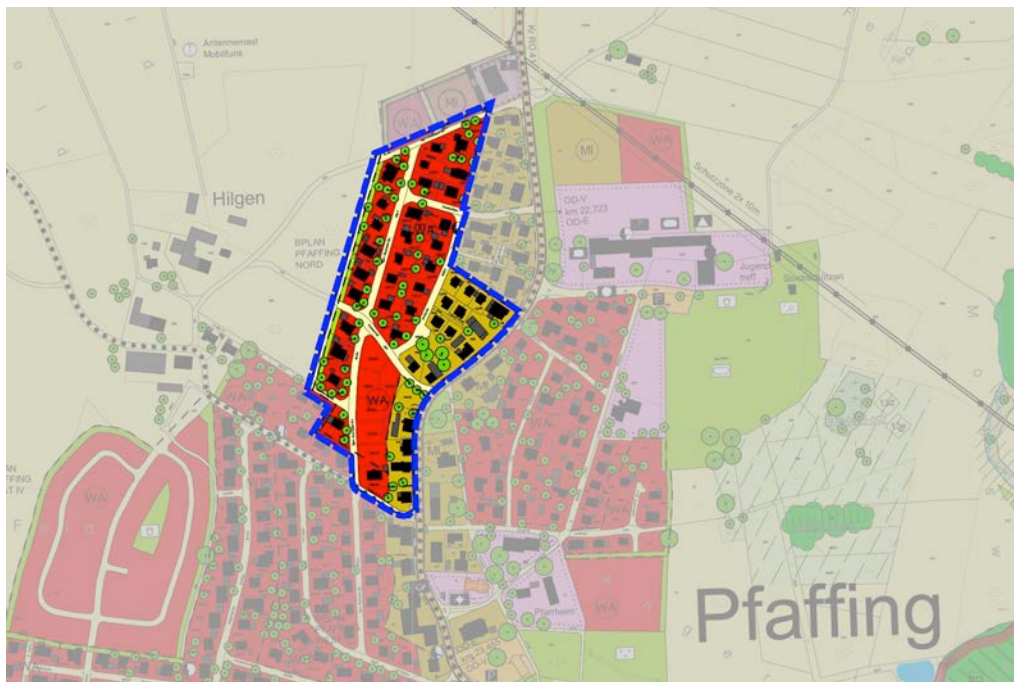
Die zulässige Wandhöhe ist mit 5,70 m im WA und 6,50 m im MI im rechtskräftigen Plan relativ knapp bemessen. Sie wird heute sowohl im WA wie auch im MI verschiedentlich überschritten.



Bestandserhebungen, Wandhöhen (o.M.)

1.2 Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfaffing ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO bzw. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht mit wenigen Ausnahmen (in der von der Hauptstraße aus betrachteten "zweiten Reihe") unverändert weitgehend dieser Darstellung.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Geltungsbereich des BP Nord I (o.M.)

1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet ist östlich des Geltungsbereichs über die Bürgermeister Bodmeier-, Edelweiß-, Rotwand- und Hilgener Straße an die Hauptstraße (Kreisstraße RO 41) und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Versorgung im Planungsgebiet mit Trink- und Löschwasser ist durch die vorhandenen Wasserleitungen gegeben. Bei Um- bzw. Neubauten (Ersatzbauten) ist zu prüfen ob der bestehende Wasserhausanschluss weiterhin verwendet werden kann, oder aufgrund neuer Lage oder anderer Gründe ein neuer Anschluss hergestellt werden muss.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist grundsätzlich über das bestehende Kanalnetz gewährleistet.

Das Gebiet wird von der Bayernwerk AG mit Strom versorgt.
Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rosenheim.

1.5 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich oder unmittelbaren Nähebereich gibt es keine amtlich kartierten Bau- oder Bodendenkmäler. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmäler gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

3. Planungskonzept, Gegenstand der Änderung



rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand 7. Änderung) / 8. Änderung (o.M.)

Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pfaffing Nord 1“.

Art der baulichen Nutzung

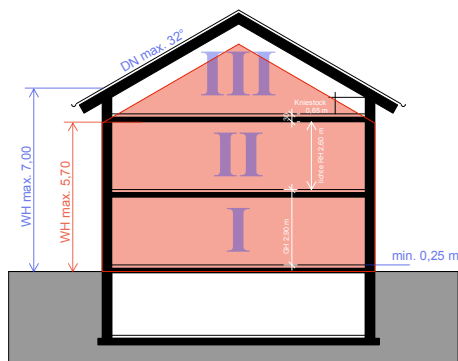
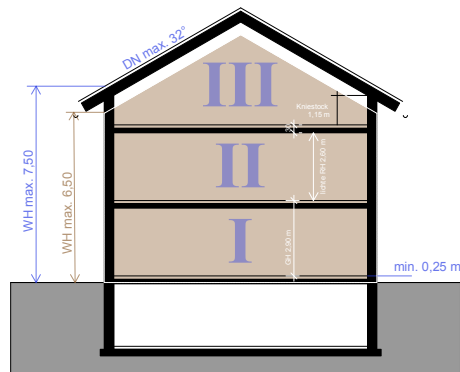
Die Bauflächen im Geltungsbereich werden entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

bestimmt durch:

- die **Grundflächenzahl GRZ** (§ 19 BauNVO) von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet sowie 0,6 im Mischgebiet. Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen somit im WA und MI nunmehr jeweils dem Orientierungsmaß nach § 17 BauNVO. Die festgesetzte bauliche Dichte ermöglicht so auf allen Grundstücken Erweiterungen oder Nachverdichtungen.
Das eine heute über der festgesetzten GRZ liegenden Grundstück genießt Bestandschutz. Lediglich bei einem vollständigen Abgang müsste ein Ersatzneubau die festgesetzte GRZ einhalten.
- die **maximal zulässige Wandhöhe WH** (7,00 m im WA, 7,50 m im MI) (§ 18 BauNVO) sowie die maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse** (III, II+D) (§ 20 BauNVO)

Die deutliche Vergrößerung der zulässigen Wandhöhe (+ 1,30 m im WA und + 1,00 m im MI) ermöglicht einerseits größere Geschosshöhen für gewerblich genutzte Neubauten im MI, andererseits besser nutzbare Dachgeschosse (z.B. nach einer Aufstockung). Dabei können ggf. im Dachgeschoss auch Vollgeschosse entstehen. Mit den festgesetzten Maßen kann für künftige bauliche Entwicklungen vor dem Hintergrund des notwendigen Schutzes vor Starkregenereignissen (Sockelhöhe min. 25 cm) eine gute Nutzbarkeit bei städtebaulicher Verträglichkeit gewährleistet werden.

WA**MI**

Erhöhung der zulässigen Wandhöhen im Rahmen der 8. Änderung (o.M.)

Mindestgrundstücksgrößen

Es werden Mindestgrundstücksgrößen von 450 m² für Einzelhäuser und 250 m² je Doppelhaushälfte (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass auch bei Grundstücksteilungen der Maßstab gewahrt bleibt.

Bauweise

offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser (§ BauNVO).

Höhenlage, Bezugspunkte

Für jedes Baugrundstück im Geltungsbereich wird eine absolute Höhe als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe wurde anhand des Digitalen Geländemodells jeweils auf der Zugangsseite des Bestandes, bzw. bei den unbebauten Grundstücken in der Grundstücksmitte ermittelt. Außerdem erfolgt im Bebauungsplan eine Festlegung der Sockelhöhe und Beschränkung von Geländeänderungen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung durchgehender Bauräume, die zu den öffentlichen Straßen und zum Ortsrand einen Abstand von 5 m einhalten. Dieser Abstand wird zu bestehender Bebauung und bei den bestehenden geringeren Grenzabständen an der Hauptstraße reduziert (§ 23 BauNVO). Bei Erhaltung der Straßenräume mit den angrenzenden Freiräumen auf den privaten Grundstücken (lediglich Garagen und Carports werden wie heute bereits bestehend im geregelten Maße auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen) kann durch die Abkehr von den bisher eng gefassten Einzelbauräumen im Zusammenhang mit den gemäß BayBO-Novelle von 2021 reduzierten Abstandsflächen (nächster Punkt) ein Höchstmaß an baulicher Flexibilität erreicht werden.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

Gebäudegestaltung

Um eine ortstypische und verträgliche Gestaltung der Neubauten zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu einer gestreckten Baukörperproportion größerer Baukörper (GR größer 130 m²), zu möglichen Dachaufbauten und zur Ausbildung von Solaranlagen auf den Dächern.

Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßen werden unverändert als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Neu werden für Hinterliegergrundstücke die gemeinsamen Zufahrtsbereiche als mit Geh- und Fahrrecht zu belegen festgesetzt (private Erschließungsflächen; Eigentümerwege).

Grünordnung

Festsetzung zur Durchgrünung der Baugrundstücke, zu versickerungsfähigen Belägen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Um die zusätzlichen Bedarfe zu einem größtmöglichen Teil aus lokal gewonnenen, erneuerbaren Energien decken zu können, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der einfallenden Solarenergie auf neuen Dachflächen.

Für Gebäude, für welche die wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht nachgewiesen werden kann, entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage.

Wasserwirtschaft / Schutz vor Starkregen

Festsetzung einer EG-Rohfußbodenkote von min. 25 cm über dem angrenzenden Gelände.

4. Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanaufstellung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB).

5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Bruttobauland (Geltungsbereich)	4,9715 ha	=	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	2,6525 ha	=	53,35 %
Mischgebiet	1,5165 ha	=	32,78 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,8025 ha	=	16,14 %

6. Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 Erschließungskosten

Die Grundstücke sind vollständig erschlossen. Ggf. werden bei Neubauten für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

7. Ersatz des rechtskräftigen Bebauungsplans

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffing-Nord 1“ ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan (einschließlich der bisherigen Änderungen), der mit Rechtskraft der 8. Änderung vollständig außer Kraft tritt.

Pfaffing, 02. November 2023

Germering, 02. November 2023

.....
Josef Niedermeier,
Erster Bürgermeister

.....
Till Fischer
AKFU Architekten und Stadtplaner