

# 5.Änderung BEBAUUNGSPLAN "LEHEN-WEST I"



GEMEINDE PFAFFING  
LANDKREIS ROSENHEIM

**M 1:1000**

Buchbach, den 05.10.2023

Der Entwurfsverfasser:



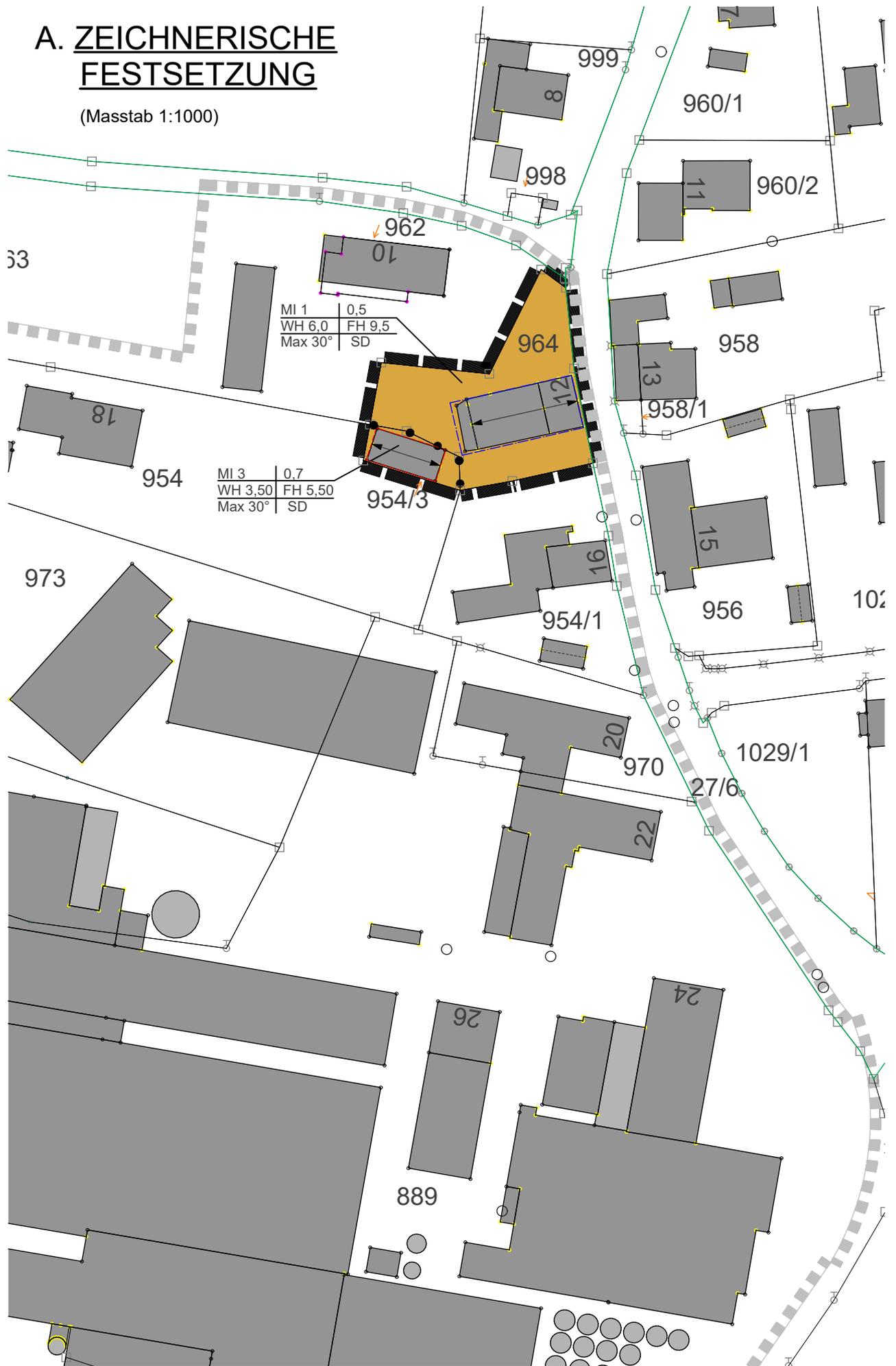
Hauptstraße 3 \* 84428 Buchbach  
Tel.: 08086-1837 \* Fax: 1737  
info@thalmeier-architekten.de  
www.thalmeier-architekten.de

Pfaffing, den 05.10.2023

-----  
1. Bürgermeister Josef Niedermeier

# A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

(Masstab 1:1000)



Präambel:

Die Gemeinde Pfaffing erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

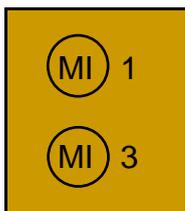
**Satzung.**

Die 5. Änderung des Bebauungsplan "Lehen West 1" erstreckt sich über die Grundstücke mit Flurstücknr. 964 und 954/3 der Gemarkung Farrach.

## B. ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

#### 1.0. Art der baulichen Nutzung



- 1.1. Mischgebiet MI 1 nach §6 BauNVO  
nicht zulässig sind Nutzungen nach §6 BauNVO Abs. 2 Nr. 7 und 8.
  
- 1.3. Mischgebiet MI 3 nach §6 BauNVO  
nicht zulässig sind Nutzungen nach §6 BauNVO Abs. 2.

#### 2.0. Maß der baulichen Nutzung

(Nutzungsschablone)

	<b>maximal zulässige Grundfläche, z.B: 0,3</b>
<b>maximal zulässige Wandhöhe in m, z.B: 6,0 m gemessen ab OK natürliches Gelände</b>	<b>maximal zulässige Firsthöhe in m, z.B:9,5m, gemessen ab OK natürliches Gelände</b>
<b>maximal zulässige Dachneigung in Grad, z.B: 30°</b>	<b>vorgeschriebene Dachform, z.B. SD = Satteldach,</b>

#### 3.0. Baugrenzen



3.1. Baugrenze



3.2. Firstrichtung, zwingend

## 7.0. Sonstige Planzeichen



7.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen



7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes

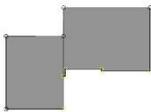


7.3. Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

## 2. FÜR DIE HINWEISE



1.0. bestehende Grundstücksgrenzen



3.0. Bestehende Gebäude



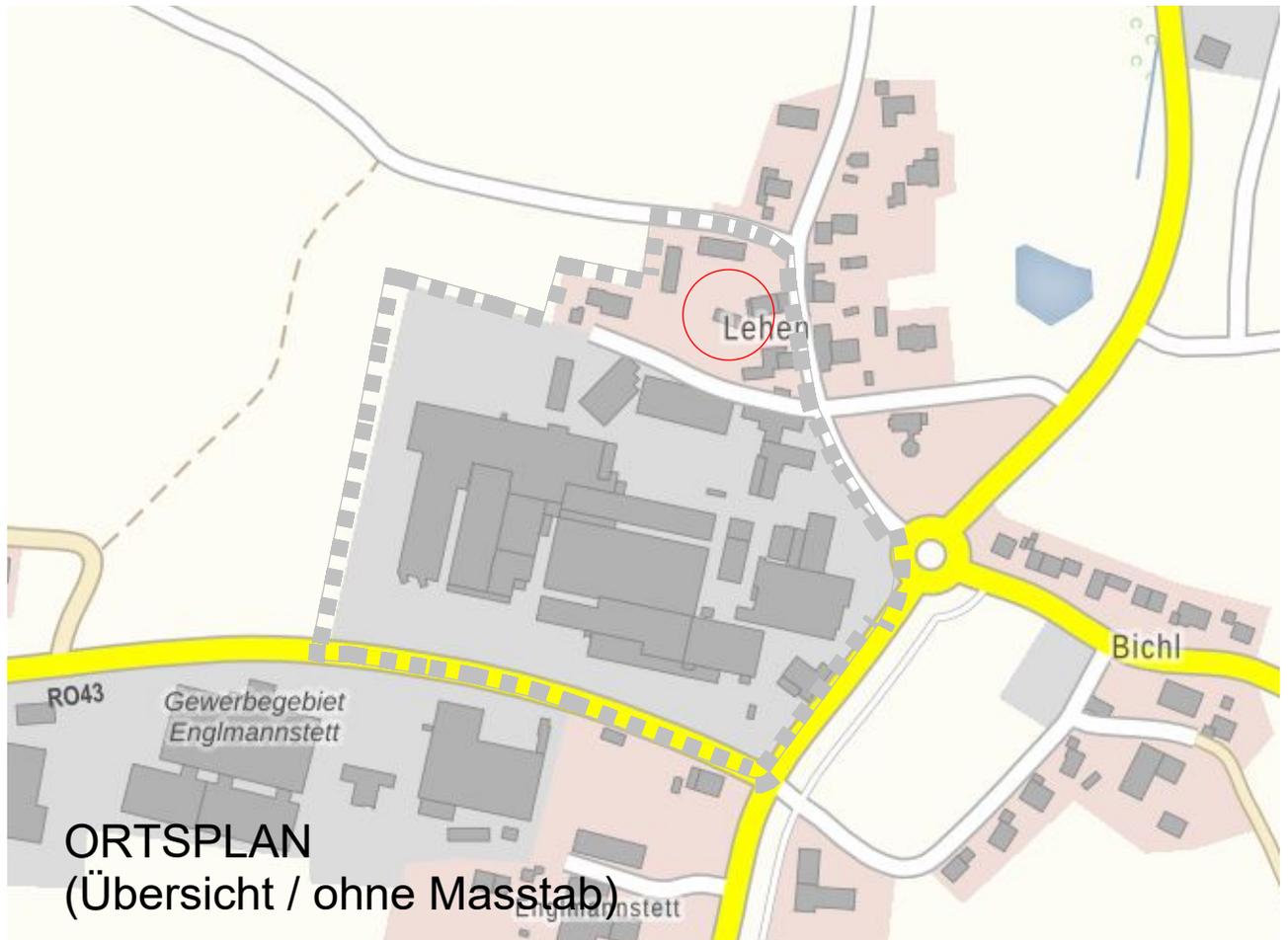
6.0. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes vom 03.07.2003

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.0. Dachgestaltung im Mischgebiet

(Festsetzungen wie bisher)

Ergänzung: Bei Grenzbebauung darf kein Vordach ausgeführt werden.  
Daraus resultierend : First mittig Gebäude, jedoch nicht gleichschenkelig.



ORTSPLAN  
(Übersicht / ohne Masstab)

## E. VERFAHRENSVERMERKE

# Verfahrensvermerke

## Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

### **1. Änderungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Pfaffing hat in der Sitzung vom 05.10.2023 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Pfaffing, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_  
Josef Niedermeier, 1. Bürgermeister

### **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Pfaffing, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_  
Josef Niedermeier, 1. Bürgermeister

### **3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Pfaffing, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_  
Josef Niedermeier, 1. Bürgermeister

### **4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Pfaffing hat mit Beschluss des Gemeinderats Pfaffing vom ..... die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pfaffing, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_  
Josef Niedermeier, 1. Bürgermeister

### **5. Ausgefertigt:**

....., den ..... – Siegel –  
(Gemeinde)

.....  
Josef Niedermeier, 1. Bürgermeister

### **6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Pfaffing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Pfaffing, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_  
Josef Niedermeier, 1. Bürgermeister