

### 3.0 Festsetzungen durch Text

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

- 3.2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche (GR) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (röm. Ziffer) und die Wandhöhe (WH) als Höchstgrenze.
- 3.2.2 Die festgesetzte Grundfläche gilt bei Doppelhäusern hälftig ie Doppelhaushälfte, bei der festgesetzten Hausgruppe zu einem Drittel je Hausgruppenhaus.
- 3.2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 80 % überschritten werden. Eine GRZ von 0,80 für das Summenmaß der Versiegelung darf keinesfalls überschritten werden.
- 3.2.4 Die zulässige mittlere Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen beträgt maximal 3 m

#### 3.3 Höhenlage, Bezugspunkte

- 3.3.1 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).
- 3.3.2 Bei Neubauten muss die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Anrampungen für eine barrierefreie Zugänglichkeit des Erdgeschosses sind zulässig 3.3.3 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche
- ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände um max. ± 50 cm verändert werden. Bei stärker bewegtem Gelände kann im Einzelfall eine Abweichung zugelassen werden, die über die reine Einbindung hinausgeht (z.B. Terrassierung). 3.3.4 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Neue Gebäude sind bis zu einer Kote von mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebs-

sicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen

### 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.4.1 Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise, gem. Planzeichnung als Einzel-, Doppel- bzw. Hausgruppenhäuser festgesetzt.
- 3.4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

### 3.5 Gestaltung

etc.).

- 3.5.1 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. 3.5.2 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer auszulegen
- 3.5.3 Auf Anbauten an Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäuden sind auch Pultdächer oder Flachdächer zulässig.
- 3.5.4 Folgende Dachneigungen (DN) sind zulässig: Satteldach DN 20° bis 27°
- Pultdach 10° bis 20° 3.5.5 Geneigte Dächer auf Hautgebäuden sind mit First über der Gebäudelängsrichtung
- 3.5.6 Bei einer Dachneigung von mehr als 25° ist die Errichtung von Quergiebeln mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge an der Traufe zulässig, der Quergiebel muss sich dem Hauptgebäude unterordnen (First mind. 0,30 m unter First des Hauptgebäudes).

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 Aufständerung!)
- auf Flachdächern in aufgeständerter Form, sofern die Dachaufbauten mindestens um 1 m gegenüber der Außenwand zurückspringen 3.5.8 Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

### 3.6 Garagen und Stellplätze

- 3.6.1 Die Errichtung von offenen 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 Verkehrs-
- fläche darf 1,50 m nicht unterschreiten. 3.6.2 Für jede Wohnung sind auf dem Baugrundstück zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Garagenvorplatz ist als notwendiger Stellplatz nicht anrechenbar..

### 3.7. Grünordnung, Freiflächen

- 3.7.1 Befestige Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen. 3.7.2 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. 3.7.3 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.

# 4.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

## Denkmalschutz

- 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.
- 4.1.2 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.

## 4.2. Wasserwirtschaft

- 4.2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 4.2.2 Im Geltungsbereich ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Keller sind wasserdicht auszuführen
- 4.2.4 Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise sind der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bauund Umweltministeriums "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu entnehmen (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf)
- 4.2.5 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht

#### Obstbäume als Halb- und Hochstämme Mehlbeere Sorbus aria Vogelbeere Sorbus aucuparia

Thujen oder Koniferengewächese sind unzulässig.

#### Vorhandene Versorgungsleitungen

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

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

### 4.5 Klimaschutz und erneuerbare Energien

- 4.5.1 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 Bestimmungen dieses Bebauungsplans auch auf Nebengebäuden erbracht werden.
- 4.5.2 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.
- 5.5.3 Bauliche Vorkehrungen für eine vereinfachte, nachträgliche Errichtung von PV-Anlagen werden empfohlen (z.B. Dachhaken, Lehrrohrverbindungen, ausreichende Dachstatik).

### 4.6 Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

- 4.6.1 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-Gesetzes (GEIG) wird ausdrücklich hingewiesen.
- 4.6.2 Über die gesetzlichen Pflichten hinaus wird empfohlen, einen möglichst hohen Anteil von Stellplätzen mindestens mit Leerrohren für eine spätere Nachrüstung von Leitungsinfrastruktur zu versehen.

#### Immissionsschutz

- 4.7.1 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 lärmarmer 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.
- 4.7.2 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.

### **VERFAHRENSVERMERKE**

(Siegel)

(Siegel)

5. Ausgefertigt:

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

Pfaffing, den .... **GEMEINDE PFAFFING** 

Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister

Pfaffing, den ..... **GEMEINDE PFAFFING** 

Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Bebauungsplanänderung wurde am ..... Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. 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 1. 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

## Sonstige Festsetzungen

Die Gemeinde Pfaffing erlässt gemäß

Der Bebauungsplan besteht aus:

WH 7,00

1.2 Baugrenzen, Bauweise

\_\_\_\_ Baugrenze

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Teil A -

Teil B -

1.1.1

1.1.2

1.1.3

1.2.5

1.3.7

Planteil

Begründung

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Bebauungsplan "Forsting-Kellerberg 2" vollständig außer Kraft.

Planzeichnung im M 1: 1000

1.0 Festsetzungen durch Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und

Stadtplaner in Germering gefertigte 1. Änderung des Bebauungsplans "Forsting-Kellerberg 2" im

Die vorliegende 1. Änderung ersetzt den bisher rechtswirksamen Bebauungsplan "Forsting-

Kellerberg 2". Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans tritt der bisher wirksame

Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Verfahrensvermerke

Grundfläche (gem. § 19 BauNVO; in Quadratmeter; z.B. 160 m<sup>2</sup>)

Die Wandhöhe wird gemessen von dem für die jeweilige überbaubare Fläche festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der

Satzung.

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

max. zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 7,00 m)

Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

wobei das oberste ein Dachgeschoss sein muss)

III (II+ID) Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. drei Vollgeschosse,

Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)

der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als

der Planzeichenverordnung (PlanZV)

- räumlicher Geltungsbereich
- Maßangabe in Meter (z.B. 12 m) 1.3.2
- 1.3.3 Höhenbezugspunkt (in Meter über Normalhöhennull); z.B. 492,10 m ü. NHN) 1.3.4 Fläche für Garagen und Carports

Gehölzbestand, zu erhalter

1.3.5 öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünfläche

Straßenbegrenzungslinie 1.3.6

## Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- durch Planzeichen 2.1 Flurstücksgrenze
- 2.2 Flurstücksnummer 2.3 bestehendes Gebäude (mit Hausnummer)
- Höhenlinie mit Maßangabe (in Meter über Normalhöhennull)

- 4.2.6 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden. Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie
- begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG). 4.2.8 Eine naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung wird
- Nach § 17 (6) TrinkwV dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbaudauerhaft 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.
- 4.2.10 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
- 4.2.11 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/shoplink/lfw\_was\_00157.htm
- 4.2.12 Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN
- 19639 zu beachten. 4.2.13 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 klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern" empfohlen.
- 4.2.14 Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer zu begrünen. Eine Begrünung von Fassadenflächen für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.
- 4.2.15 Mit dem Bauantrag ist durch den einzelnen Bauherrn ein Be- und Entwässerungsplan einzureichen

## 4.2.16 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen

Carpinus betulus

Prunus avium

### 4.3 Grünordnung

Hainbuche

Vogelkirsche

Empfohlene Baumarten: Bäume 1. Ordnung (Großbäume) Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus Spitz-Ahorn Acer platanoides Winter-Linde Tilia cordata Tilia platyphyllos Sommer-Linde Stieleiche Quercus robur Rotbuche Fagus sylvatica Waldkiefer Pinus sylvestris Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume) Feld-Ahorn Acer campestre





## **GEMEINDE PFAFFING**

### **BEBAUUNGSPLAN FORSTING-KELLERBERG 2**

## 1. ÄNDERUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**TEIL A** - PLANZEICHNUNG, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE **DURCH TEXT** 

Pfaffing, 15.04.2025





