



GEMEINDE PFAFFING

BEBAUUNGSPLAN FORSTING-KELLERBERG 2

1. ÄNDERUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

TEIL B – BEGRÜNDUNG

Pfaffing, 15.04.2025

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

B.1 Struktur des Planungsgebiets und Anlass der Änderung



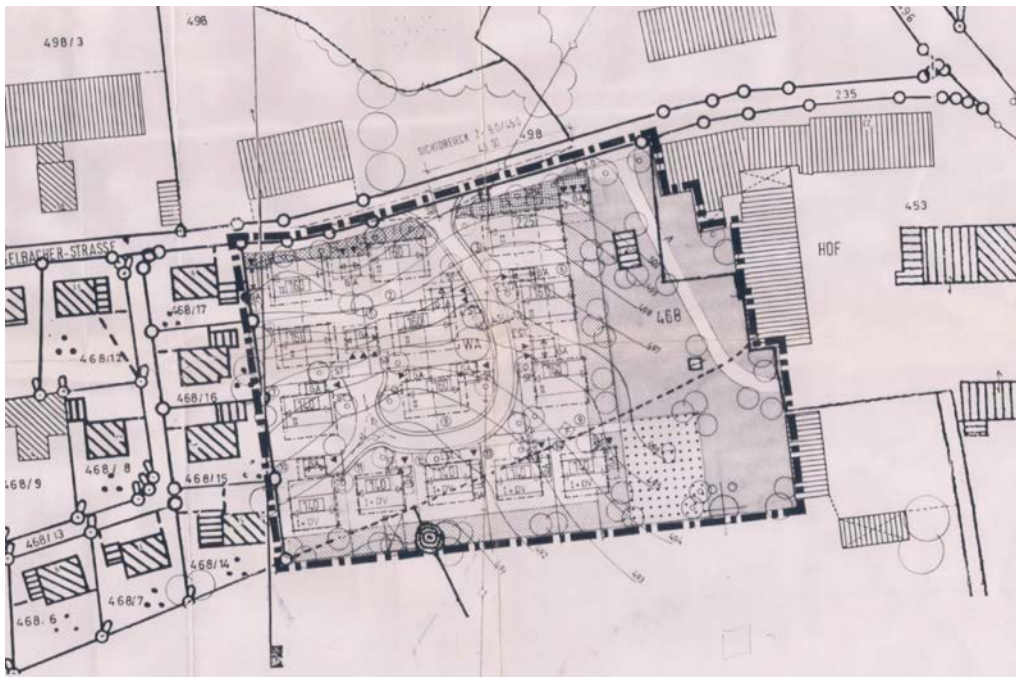
Lage im Ort (© Digitales Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Der Planungsumgriff liegt im Westen des Ortsteils Forsting. Für das Gebiet westlich der Brauerei Forsting hat die Gemeinde Pfaffing im Jahr 1997 den Bebauungsplan Kellerberg 2 aufgestellt. Die Häuser wurden Anfang der 2000er Jahre entlang des Bräubogens errichtet, der als Stichstraße von der Springlbacher Straße nach Süden und Südwesten geführt ist.

Der rechtswirksame Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich zwei Haustypen vor, zum einen ein Satteldachhaus mit 6,30 m Wandhöhe und zwei Vollgeschossen (im überwiegenden Teil des Gebiets), zum anderen zum Ortsrand hin ein Satteldachhaus mit einer maximalen Kniestockhöhe von 2,45 m sowie einem Vollgeschoss im EG und einem Vollgeschoss im DG. Die Häuser wurden überwiegend als Einzel- und Doppelhäuser, im Nordosten einmal auch als Hausgruppe (Reihenhaus-Dreispänner) festgesetzt und realisiert. Für die Bebauung sind Einzelbauräume für die Baugrundstücke festgesetzt, die zulässige Grundfläche ist mit 140 m² je Einzel-, 80 m² je Doppelhaushälfte und 75 m² je Reihenhaus festgesetzt.

In jüngerer Zeit sind Bestrebungen zur Nachverdichtung im Quartier durch Anbauten an die Bestandsgebäude an die Gemeinde herangetragen worden. Die Gemeinde hat hierzu im Vorfeld Überlegungen angestellt und im Gemeinderat beraten. Durch eine Änderung des Bebauungsplans soll nun ein einheitlicher und städtebaulich angemessener Maßstab für Nachverdichtungen festgesetzt werden.

erleichtern, und die zulässigen Grundflächen geringfügig erhöht (GR 160 je Einzelhaus, GR 90 je Doppelhaushälfte, GR 85 je Reihenhäuser). Außer bei einem heute bereits weit über das zulässige Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpften Gebäude, ergeben sich bei allen anderen Parzellen Möglichkeiten der Erweiterung in die Fläche. Die rechnerisch zulässige durchschnittliche GRZ erhöht sich von 0,24 auf 0,28. Die Festsetzung zur Grundfläche wird dahingehend präzisiert, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen bei Doppelhäusern und Hausgruppen jeweils anteilig zur Hälfte je Doppelhaushälfte bzw. zu einem Drittel je Hausgruppenhaus (Reihenhäuser) gelten.



rechtswirksamer Bebauungsplan "Forsting Kellerberg 2" (o.M.)



Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Forsting Kellerberg 2" (o.M.)

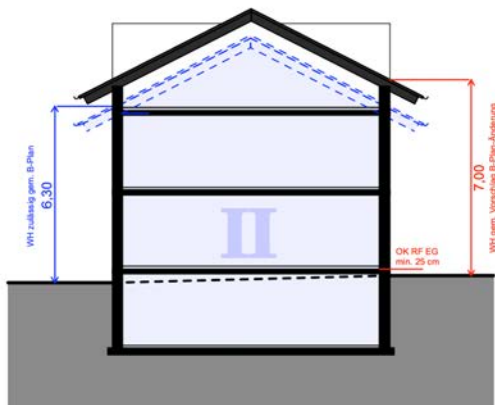
Höhenlage, Bezugspunkte

Für jede überbaubare Fläche im Geltungsbereich wird eine absolute Höhe als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe wurde anhand eines Aufmaßes der Eingangshöhen des Bestandes ermittelt. Die Kote liegt damit regelmäßig höher als die Oberkante des anschließenden Geländes. Außerdem erfolgt im Bebauungsplan eine Festlegung zur Beschränkung von Geländeänderungen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

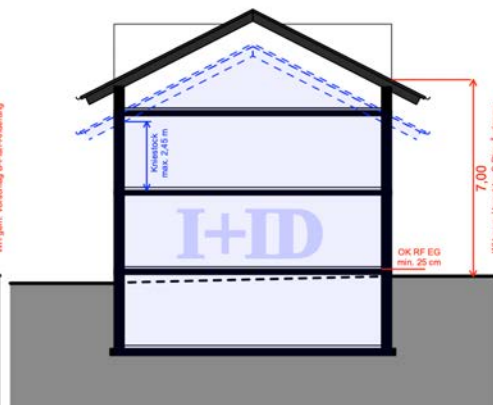
Wasserwirtschaft / Schutz vor Starkregen

Zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser (z.B. bei Starkregen) wird für Neubauten eine Mindesthöhe des Erdgeschossrohfußbodens von 25 cm über dem angrenzenden Gelände festgesetzt.

Haustyp II



Haustyp I+ID



Erhöhung der zulässigen Wandhöhen im Rahmen der 1. Änderung (o.M.)

Gestaltungsvorgaben, Erweiterte Zulässigkeit von Quergiebeln,

Damit die gewachsene städtebauliche Struktur trotz der nunmehr erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die einheitliche, tradierten Mustern entsprechende, Dachlandschaft erhalten werden können, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Gebäudeproportion (rechteckig, gestreckt) und (in Übernahme aus dem bisherigen Bebauungsplan) zur Dachform (Satteldach, symmetrisch über der Gebäudelängsrichtung) sowie zu Solaranlagen auf Dächern.

Um Erweiterungen und die Erschließung insbesondere der Dachgeschosse zu erleichtern, wird die Festsetzung zur Zulässigkeit von Quergiebeln (ab einer Dachneigung von 25°) weitergefasst. Mit der Änderung entfällt die bisherige Beschränkung auf eine maximale Tiefe des Quergiebels von 1,50 m zur Hauptfassade. Die Tiefe des Quergiebels regelt sich künftig ausschließlich durch die festgesetzte zulässige Grundfläche und die überbaubare Grundstücksfläche. Die Festsetzungen zur maximalen Breite der Quergiebel (1/3 der Traufwandlänge) und zur maximalen Höhe (Abstand zum Hauptfirst mind. 30 cm) bleiben unverändert. Somit bleibt trotz der größeren Grundfläche eine Unterordnung des Quergiebels gegenüber dem Hauptdach gewahrt.

Grünordnung, Freiflächen

Zum Erhalt dauerhaft gesunder Wohnverhältnisse und um dem gewachsenen, weitgehend dörflich geprägten Ortsbild am Rand von Forsting, außerdem dem

Charakter der bestehenden Siedlung mit ihrer starken Durchgrünung und einem hohen Anteil unversiegelter Flächen dauerhaft entsprechen zu können, enthält der Bebauungsplan vor dem Hintergrund notwendiger Anpassungen an den Klimawandel Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit, zum Verbot von Schottergärten, zur Pflanzung von Laubbäumen, außerdem zur städtebaulich verträglichen Höhe sowie einer kleintierschonenden Ausbildung von Einfriedungen.

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.

B.3 Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung 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).

B.4. Realisierung

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 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.

Pfaffing, 15. April 2025

Germering, 15. April 2025

.....
Josef Niedermeier,
Erster Bürgermeister

.....
Till Fischer
AKFU Architekten und Stadtplaner