



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.0. Bauweise, Baugrenzen, Firstrichtung

2.1. nur Einzelhäuser zulässig

2.2. nur Doppelhäuser zulässig

2.3. Baugrenze

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

2.4. vorgeschriebene Firstrichtung

3.0. Verkehrsflächen

3.1. Straßenbegrenzungslinie

3.2. öffentliche Verkehrsfläche mit Mehrweckstreifen

3.3. öffentliche Stellplätze

4.0. Flächen für Versorgungsanlagen

4.1. Fläche für Versorgungsanlagen - Nahwärme

5.0. Grünflächen

5.1. öffentliche Grünfläche

5.2. private Grünfläche

6.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Räumliche Geltungsbereiche 3 und 4, Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 1079/2 Gmkg. Rettenbach, 6.000 qm

Die Flächen sind als Extensivwiese / Streuwiese anzulegen. Bei der Mahd der Wiesen sind ca. 20 % der jeweiligen Fläche als wechselnde Brachstreifen zu erhalten, um den Tieren eine Rückzugsmöglichkeit zu bieten.

Die Mahd der Ausgleichsflächen ist zum Schutz der Tierwelt erst nach dem 15. Juli durchzuführen, das Mähgut ist zu entfernen, Düngemittel- und Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

Am Ostrand des Torfisches sind für Amphibien kleine Wasserflächen (Seigen, Tiefe 30-50 cm) anzulegen.

Räumlicher Geltungsbereich 2, Ausgleichsfläche auf den Fl.Nm. 129, 130, 131, 132, 133, 144 Gmkg. Pfaffing

Okoausgleich 6.000 qm

Obstbaumchestsäume auf extensiver Wiesenfläche

keine Düngung, kein Pestizideinsatz

Mahd ab 15. Juli max. 2x pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes

6.2. Pflanzgebot

Bäume entsprechend folgender Arten gebietsheimischer autochthoner Herkunft, Hochstämme Stammumfang mind. 14-16 cm, Lage +/- 5 m am dargestellten Pflanzort. Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Carpinus betulus, Hainbuche; Fagus sylvatica, Buche; Fraxinus excelsior, Esche; Prunus avium, Kirsche; Prunus padus, Traubenkirsche; Quercus robur, Eiche; Sorbus aria, Mehlbeere; Sorbus aucuparia, Eberesche; Tilia cordata, Linde, Obstbaumchestsäume oder gleichwertige, standortgerechte heimische Arten.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Nach Ausfall sind die Pflanzungen in der nächsten Pflanzperiode in entsprechender Qualität zu ersetzen.

6.3. Pflanzgebot

Obstbäume Halbstamm oder Hochstamm gebietsheimischer autochthoner Herkunft, Stammumfang mind. 10-12 cm.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Nach Ausfall sind die Pflanzungen in der nächsten Pflanzperiode in entsprechender Qualität zu ersetzen.

7.0. Sonstige Planzeichen

7.1. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Tiefgaragen

Tiefgaragenabfahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Tiefgaragen zulässig.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Im Bereich der Baufelder A, B, C, D, E und F sind Sammelfahrradhäuschen und Sammelmülltonnenhäuschen auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Tiefgaragen bis zu 40 qm je Bauraum zulässig (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i.V.m. Abs. 3 BauNVO).

7.2. Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes, z.B. räumlicher Geltungsbereich 1

7.3. von Bebauung freizuhaltende Fläche - landwirtschaftliche Nutzung ohne bauliche Anlagen zulässig

7.4. Regenrückhaltebecken, unterirdisch

7.5. Flutmulde

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die maximale Wandhöhe, gemessen von OK festgesetzter NN-Höhe (siehe Tabelle) bis zum Schnittpunkt seitliche Wand (Traufseite) mit OK Dachhaut, darf die in nachfolgender Tabelle festgesetzten Maße nicht überschreiten.

Die maximal überbaubare Grundfläche darf die in nachfolgender Tabelle festgesetzte Quadratmeterzahl nicht überschreiten.

Eine Überschreitung um bis zu 80 % für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze nach Ziff. A 2.3. zulässig.

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Je Doppelwohnhälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

Je Einzelhaus A, B, C, D, E und F sind max. 9 Wohneinheiten zulässig.

Tabelle zur Festsetzung durch Text nach Ziff. 2.1. und 4.1.

Baufeld Nummer	NN Höhe	max. überbaubare Grundfläche (in qm)	Baufenster nach Ziff. A. 2.3 max. (in m x m)	Baufenster nach Ziff. A. 7.1 max. (in m x m)	WH Hauptgebäude max. (in m) ab festgesetzter NN-Höhe
1	501,15	145	15,75 x 11,00	6,00 x 9,00	WH 6,3
2	500,48	145	15,25 x 11,75	6,00 x 9,00	WH 6,3
3	499,38	145	16,00 x 11,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
4	498,30	145	16,00 x 11,00	6,00 x 9,00	WH 6,3
5	496,60	145	16,50 x 10,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
6	494,50	145	17,00 x 10,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
7	492,62	145	17,00 x 10,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
8	490,90	145	16,25 x 11,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
9	489,78	145	16,50 x 11,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
10	488,31	135	15,00 x 11,00	6,00 x 9,00	WH 6,3
11	487,52	80	8,50 x 12,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
12	487,52	80	8,50 x 12,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
13	486,81	80	8,50 x 12,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
14	486,81	80	8,50 x 12,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
15	486,80	80	8,00 x 12,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
16	486,80	80	8,00 x 12,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
17	486,60	140	15,00 x 12,00	6,00 x 9,00	WH 6,3
18	486,53	135	15,00 x 12,00	6,00 x 9,00	WH 6,3
19	486,40	135	15,00 x 12,00	6,00 x 9,00	WH 6,3
20	499,10	150	17,00 x 11,25	6,00 x 9,00	WH 6,3
21	498,46	135	16,00 x 10,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
22	497,50	135	15,00 x 10,00	6,00 x 9,00	WH 6,3
23	496,30	135	15,75 x 10,25	6,00 x 9,00	WH 6,3
24	494,70	145	14,50 x 11,75	6,00 x 9,00	WH 6,3
25	492,52	145	15,50 x 11,75	6,00 x 9,00	WH 6,3
26	490,60	145	14,50 x 12,25	6,00 x 9,00	WH 6,3
27	490,27	145	14,25 x 12,00	6,00 x 9,00	WH 6,3
28	491,67	145	15,00 x 11,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
29	493,42	85	8,50 x 12,00	6,00 x 9,00	WH 6,3
30	493,42	85	8,50 x 12,00	6,00 x 9,00	WH 6,3
31	495,86	145	15,25 x 11,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
32	497,54	145	15,25 x 11,25	6,00 x 9,00	WH 6,3
33	498,09	150	16,75 x 10,75	6,00 x 9,00	WH 6,3
34	495,65	150	15,25 x 11,25	6,00 x 9,00	WH 6,3
35	495,81	140	15,25 x 10,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
36	495,43	150	14,50 x 12,25	6,00 x 9,00	WH 6,3
37	494,18	150	14,50 x 12,25	6,00 x 9,00	WH 6,3
38	492,86	150	14,50 x 11,75	6,00 x 9,00	WH 6,3
39	491,50	150	14,50 x 12,25	6,00 x 9,00	WH 6,3
40	490,48	150	14,50 x 12,25	6,00 x 9,00	WH 6,3
41	489,74	150	14,50 x 12,25	6,00 x 9,00	WH 6,3
42	489,06	135	14,25 x 10,50	6,00 x 9,00	WH 6,3
A	488,34		22,50 x 14,50		WH 8,0
B	487,59	710	19,50 x 14,50		WH 8,0
C	486,90		22,50 x 14,50		WH 8,0
D	487,96	250	22,50 x 14,50		WH 8,0
E	486,90	250	22,50 x 14,50		WH 8,0
F	489,49	250	22,50 x 14,50		WH 8,0
N	487,30	320			WH 6,3
O	487,30	320			WH 6,3
P	485,50	80			WH 3,5

3.0. Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

3.1. Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

Sie gilt auch bei im Allgemeinen Wohngebiet zulässiger gewerblicher Nutzung.

3.2. Die Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Tiefgaragen zulässig. Sie dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,00 m, gemessen von unterer Bezugspunkt natürliches Gelände bis OK Traufe, nicht überschreiten. Stellplätze sind auch außerhalb festgesetzter Stellplatzflächen zulässig.

An der Grenze zum benachbarten Baugrundstück darf die Wandlänge der Garage 9 m nicht überschreiten.

3.3. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

3.4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind genehmigungsfreie Abstellräume und Kleingewächshäuser sowie Pergolen bis 12 qm Grundfläche und Kinderspieleräte unter Beachtung der BayBO zulässig. Ferner gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

4.0. Gestalterische Festsetzungen

4.1. Höhenlage

Das anliegende natürliche Gelände darf maximal 50 cm abgetragen oder bis zu maximal 80 cm aufgeschüttet werden.

Je Gebäude sind nur zwei Lichtgräben mit insgesamt max. 1/3 der Grundrisslänge und max. 1,50 m unter OK FFB EG (Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss) zulässig.

4.2. Dachgestaltung, Solarelemente

Es sind nur gleichschneigige Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 20-30° zulässig. Für die Einzelhäuser sind nur gleichschneigige Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Für Nebengebäude sind auch begründete Flachdächer zulässig. Als Dacheindeckung dürfen nur rote, braune, graue und anthrazitfarbene kleinteilige Dachplatten verwendet werden. Dachguben sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig.

Querbiege sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Grundrisslänge des Haupthauses aufweisen und der First des Querbieges um 0,5 m unter dem First des Haupthauses liegt. Dachflächenfenster auf gleicher Dachseite sind höhen- gleich in die Dachfläche einzuliegen.

Solarelemente dürfen nicht aufgestellt werden.

Bei zusammengebauten Gebäuden, auch bei Garagen, sind First und Traufe sowie Dachdeckung einheitlich durchgehend auszubilden. Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden dürfen an den Giebelseiten höchstens 150 cm und an den Traufseiten höchstens 120 cm betragen.

4.3. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

4.4. Zäune dürfen keine Sockel über OK-Gelände haben. Zäune müssen 10 cm Bodenfreiheit haben. Die maximale Höhe darf 1,20 m ab OK-Gelände betragen. Geschlossene oder gemauerte Einfriedungen sind unzulässig.

4.5. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 qm und nicht leuchtend und nicht beweglich zulässig. Sie sind nur für im Gebiet ansässige Firmen zulässig.

5.0. Immissionsschutz

5.1. Schalltechnische Untersuchung

Wohngebäude Parzelle 42

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1, die über Fenster in der Nordostfassade verfügen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten Belüftungsführungen / -systemen / -anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Die DIN 4109-1 liegt in der Gemeinde Pfaffing aus.

C. HINWEISE

1.1. bestehende Grundstücksgrenze

1.2. aufzuhebende Grundstücksgrenze

1.3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1.4. Flurnummer, z.B. 145

2.0. Höhenlinien des bestehenden Geländes, z.B. 486 mÜNN

3.0. Spielplatz

4.1. bestehende Hauptgebäude

4.2. bestehende Nebengebäude

4.3. abzurufende Gebäude

5.0. Baudenkmal

6.0. empfohlener Garagenstandort

7.0. Baufeld, z.B. 17 oder A

8.0. geplanter Trafo

9. Der Bebauungsplan wurde aus der digitalen Flurkarte gefertigt; für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

10. Altlasten

Nach Einsicht im Altlastenkataster und Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

11. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) ausgehen, die zu dulden sind. Dies umfasst die Ausbringung von Gülle und Mist sowie Immissionen, die aufgrund der Tierhaltung entstehen können. Die Erntearbeiten können auch zu spatabendlichen Uhrzeiten oder am Wochenende erfolgen.

Auf die umfangreichen Gutachten zu Lärm und Geruch wird hingewiesen.

12. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderen Gesetzen (AGBGB) wird hingewiesen. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.

13. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsrisse nicht beeinträchtigen.

14. Zum Bauantrag ist ein Nivellement mit Darstellung der natürlichen Geländeprofile entlang der Gebäudeäußenkanten und der Höhenlage des EG-Fußbodens der Gebäude sowie des Höhenbezugspunktes vorzulegen.

Bei den Baufeldern A, B, C, D, E und F darf die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, maximal im Mittel 7 m über Geländeoberkante sein (Art. 31 BayBO). Ansonsten ist ein zweiter Rettungsweg erforderlich.

15. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 6 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
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 freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei a. g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

16. Wasserwirtschaft

16.1. Starkniederschläge

Das Untergeschoss und Erdgeschoss soll bis mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante möglichst wasserdicht ausgeführt werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe möglichst wasserdicht zu erhöhen (Keller und teilweise Erdgeschoss wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für Tiefgaragenzufahrten wird die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert, empfohlen. Lichtgräben sind so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser zutreten kann.

16.2. Niederschlagswasserbehandlung

Bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFReIV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Gemäß NWFReIV soll als primäre Lösung eine ortsnah flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schlossenen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENQW) einzuhalten. Soll von den TRENQW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtverfahren durchzuführen. Zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist die TRENQW zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass Sickerschächte nicht zulässig sind.

16.3. Hanglage und Aufwässerungsgebiet

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen.

Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Acker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes ggf. verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt, § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu ist die Hochwasserschutzbehörde zu konsultieren. Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten www.fib-bund.de/inhalt/themen/hochwasser

Weiterhin wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

Der Abschluss einer Elementarversicherungsversicherung wird empfohlen; weitere Informationen www.elementar-versichern.de

16.4. Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belabete 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 19815 und die DIN 19731. Zu beachten sind weiterhin das Merkblatt "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V., in welchem Hinweise etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise der DIN 19839.

17. Die Nutzung von erneuerbarer Energie, Regenwasserrückgewinnung, Regenwasser-rückhaltung, PV / Solarthermie ist gewünscht.

18. Immissionsschutz

Schalltechnische Untersuchung

Aufgrund der Nähe zu benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

Auf die bereits eingeleiteten und verbindlich einzuhaltenden Mindestanforderungen der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" sowie auf die Auslegungsempfehlungen für die notwendigen Schalldämmungen von Fenstern nach der VDI-Richtlinie 2719:1987-08 wird hingewiesen.



D. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung in der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2020 hat in der Zeit vom 22.12.2020 bis 25.01.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2020 hat in der Zeit vom 22.12.2020 bis 25.01.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2021 bis 23.11.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplans in der Fassung vom 06.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2021 bis 07.12.2021 öffentlich ausgestellt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.02.2023 bis 15.03.2023 erneut beteiligt.

7. Der Entwurf der Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2023 bis 15.03.2023 erneut öffentlich ausgestellt.

8. Die Gemeinde Pfaffing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.04.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.10.2022, redaktionell ergänzt 05.04.2023 als Sitzung beschlossen.

9. Ausgeleichsfläche für den Bebauungsplan "Pfaffing West 5"

Planung

Extensivwiese / Streuwiese

Seigen, Tiefe 30-50 cm

Ausgleichsfläche

Sonstige Planzeichen

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche 3 und 4 des Bebauungsplanes "Pfaffing West 5" Ausgleichsfläche

Flurgrenze

Flurnummer

Festsetzungen durch Text

Grundsätzlich sind bei der Mahd der Wiesen ca. 20 % der jeweiligen Fläche als wechselnde Brachstreifen zu erhalten, um den Tieren eine Rückzugsmöglichkeit zu bieten.

Die Mahd der Ausgleichsflächen ist zum Schutz der Tierwelt erst nach dem 15. Juli durchzuführen, das Mähgut ist zu entfernen, Düngemittel- und Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

Am Ostrand des Torfisches sind für Amphibien kleine Wasserflächen (Seigen) anzulegen.

GEMEINDE PFAFFING
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN
" PFAFFING WEST 5 "
(PFAFFING WEST V)

Original

Die Gemeinde Pfaffing erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 15.01.2015
Vorentwurf: 30.09.2020
Vorentwurf: 05.11.2020
Entwurf: 06.05.2021
Entwurf: 03.02.2022
Entwurf: 06.10.2022
redaktionell ergänzt: 05.04.2023

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de