

Original

GEMEINDE PFAFFING
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN
"RETTENBACH - MITTERFELD"

3. Änderung und Erweiterung

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

SATZUNG.

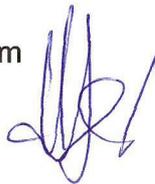
Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

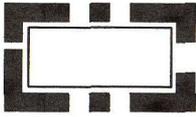
Vorentwurf: 01.09.2016
Entwurf: 01.12.2016
redaktionell geändert: 01.06.2017

Planung:

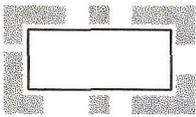
Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031/381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG



§ 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Rettenbach-Mitterfeld



§ 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Rettenbach-Mitterfeld, 16.04.2015

§ 3 Es gelten die Festsetzungen durch Text und die Hinweise der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2015:

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Art der baulichen Nutzung



1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.0. Baugrenzen, Firstrichtung



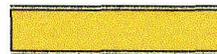
2.1. Baugrenze

2.2. vorgeschriebene Firstrichtung

3.0. Verkehrsflächen



3.1. Straßenbegrenzungslinie



3.2. öffentliche Verkehrsfläche mit Bankett

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



5.2. Pflanzgebot

Bäume entsprechend folgender Arten, Hochstämme StU 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; Obstbaumhochstämme.



5.3. Pflanzgebot

Obstbäume Halbstamm oder Hochstamm oder Nußbäume oder

Bäume nach Ziff. 5.2, StU mind. 10-12 cm.

Obstbäume dürfen nur mit Lanzendüngung oder maximal einer Gabe Festmist pro Jahr gedüngt werden.

6.0. Sonstige Planzeichen



6.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen

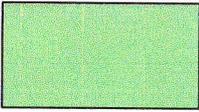
B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.0. Maß der baulichen Nutzung

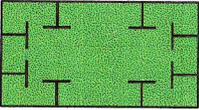
2.1. Die maximale Wandhöhe, gemessen von OK natürlichem Gelände, gemessen vom Mittel der 4 äußeren Gebäudeecken und OK Dachhaut, darf 5,80 m nicht überschreiten. Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,2. Eine Überschreitung um bis zu 80 % für Garagen, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen sowie Terrassen ist zulässig. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze nach Ziff. A 2.1. zulässig. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2.2. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.

Zusätzlich wird festgesetzt:



A. 4.2. private Grünfläche / Fläche für die Ortsrandeingrünung



A. 5.4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: extensive Streuobstwiese

Keine Düngung, kein Pestizideinsatz.

Zwei- bis dreimalige Mahd (erste Mahd im Frühsommer nicht vor dem 15. Juli); die Häufigkeit hängt vom Nährstoffzustand der Wiese ab, Mähgut ist abzutransportieren. Jeweils 20 % der Fläche bleiben als Wechselbrache erhalten.

Eine gezielte Düngung der Obstbäume mit organischem Mehrnährstoffdünger, vor allem in den ersten 10-15 Entwicklungsjahren, ist zulässig, damit das Wachstum und ein späterer Ertrag gewährleistet sind. Der Dünger ist gleichmäßig über die gesamte Baumscheibe zu verteilen. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen.

B. 5.0. Schutz vor Starkniederschlägen

5.1. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des Gebäudes muss mindestens 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen.

5.2. Das Gebäude ist bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

5.3. Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller sind ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.09.2016 die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2016 hat in der Zeit vom 10.10.2016 bis 14.11.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2016 hat in der Zeit vom 10.10.2016 bis 14.11.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2017 bis 23.03.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2017 bis 23.03.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Pfaffing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.06.2017 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.12.2016 / redaktionell geändert 01.06.2017 als Satzung beschlossen.

Pfaffing, 04. Juli 2017

L. Ostermaier
Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Pfaffing, 05. Juli 2017

L. Ostermaier
Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde am 06. JULI 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Pfaffing, 21. DEZ. 2017

L. Ostermaier
Erster Bürgermeister

