

Original



GEMEINDE PFAFFING

**BEBAUUNGSPLAN
PFAFFING-NORD 1**

8. ÄNDERUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

TEIL C – BEGRÜNDUNG

Pfaffing, 02.11.2023
geändert, 01.02.2024 (red.)

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

1. Rahmenbedingungen

1.1 Struktur des Planungsgebiets und Anlass der Änderung



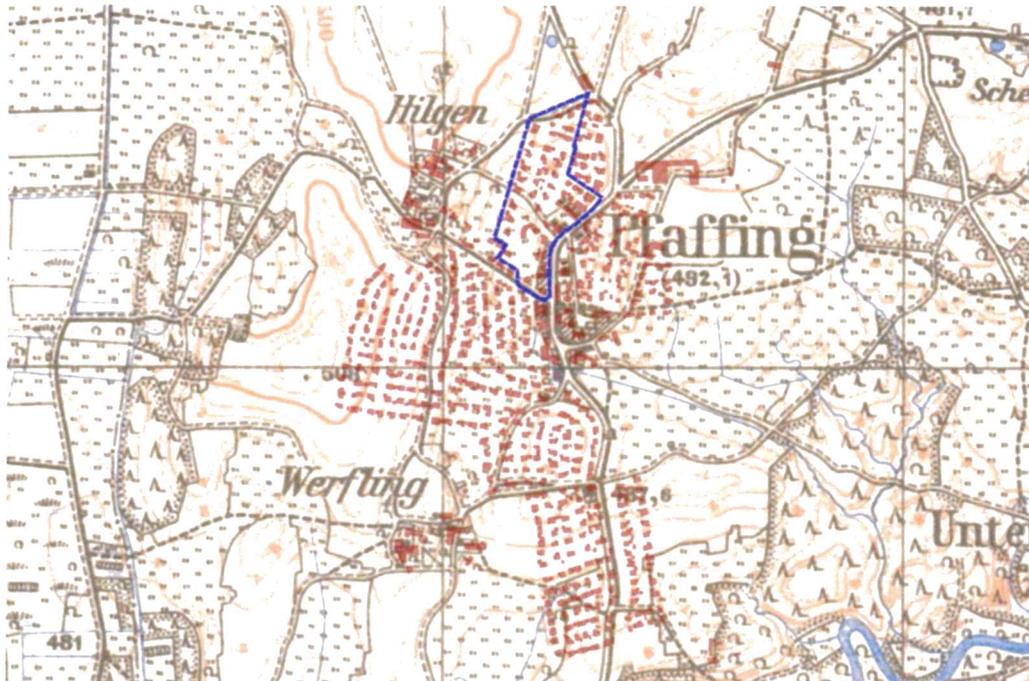
Lage im Ort (© Digitales Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Der Planungsumgriff liegt am nordwestlichen Rand von Pfaffing, in einer Entfernung von ca. 250 m zum Rathaus und ca. 350 m zur Pfarrkirche. Er wird im Osten begrenzt durch die Hauptstraße, bzw. die Bebauung westlich der nördlichen Hauptstraße (Bebauungsplan Nord II), im Süden durch die Hilgener Straße, im Westen durch die landwirtschaftlichen Flächen in Richtung des Ortsteils Hilgen und im Norden durch den nördlichen Verlauf der Bürgermeister-Bodmeier-Straße.

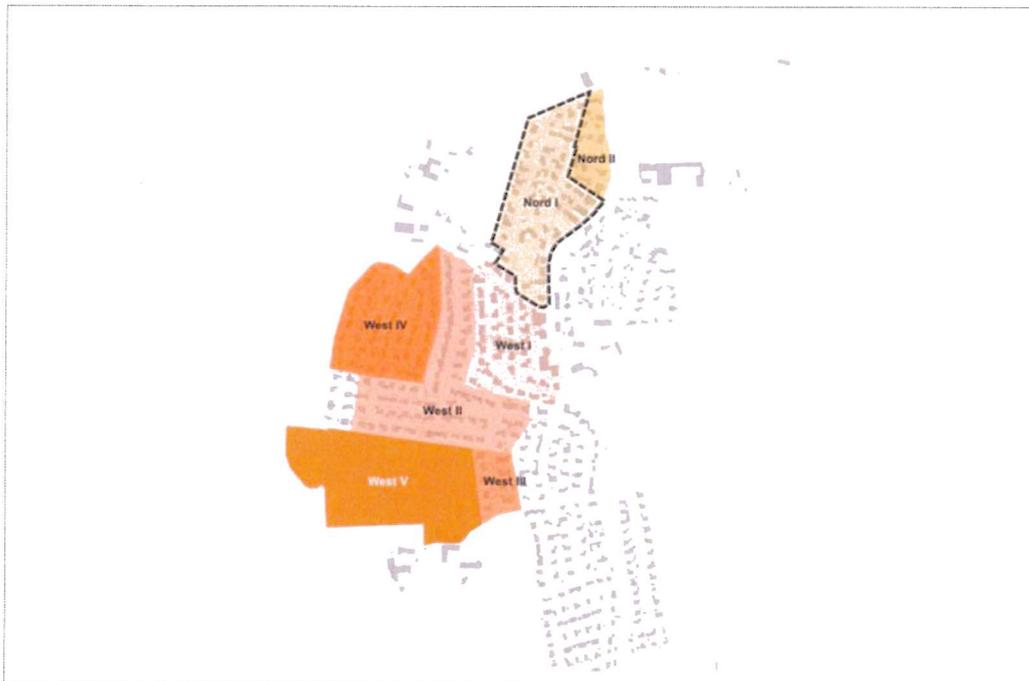
Die Gemeinde Pfaffing hat seit den 1970er Jahren insbesondere auf der Westseite der Hauptstraße ein erhebliches Wachstum erfahren. Der Bebauungsplan Pfaffing-Nord 1 ist dabei der älteste in einer bis heute fortgeführten Reihe von Bauleitplänen, die die Bebauung in diesem Bereich regeln. Seit seiner Aufstellung wurde der Bebauungsplan Pfaffing-Nord 1 bisher siebenmal geändert.

Der Bebauungsplan sieht neben einer etwas verdichteten gemischten Bebauung im Ortszentrum entlang der Hauptstraße ansonsten überwiegend kleinteilige Wohnbebauung als Einzel- und Doppelhäuser vor. Das Gebiet ist weitgehend bebaut, im Süden des Geltungsbereichs finden sich einige unbebaute Parzellen im Besitz der Gemeinde Pfaffing.

Angesichts des erheblichen Siedlungsdrucks im gesamten Ballungsraum München und vor dem Hintergrund der relativ geringen zulässigen Grundstücksausnutzung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, insbesondere im Hinblick auf die mögliche Höhenentwicklung sowie die eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen, hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um im Geltungsbereich mehr Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu geben, ohne dabei den bestehenden kleinteiligen Siedlungscharakter grundsätzlich zu verändern.



Bauliche Entwicklung in Pfaffing – Überlagerung des Ortsplans von 1950 mit der heutigen Baustruktur, Geltungsbereich des BP Nord 1; o.M.



Bestehende Bebauungspläne westlich der Hauptstraße, o.M.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die weitere bauliche Entwicklung im Geltungsbereich so gesteuert werden, dass der Wunsch nach Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters mit der Ermöglichung einer angemessenen Nachverdichtung in Übereinstimmung gebracht werden kann. Der Bestand auf den heute höher genutzten Grundstücken wird gesichert.

Der Umgriff des Bebauungsplans Pfaffing-Nord 1 umfasst bei einer maximalen Ausdehnung von ca. 400 m in nord-südlicher und ca. 200 m in ost-westlicher Richtung insgesamt eine Fläche von ca. 4,97 ha. Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereichs von Norden nach Süden um ca. 5 m (492 m ü. NHN bis 487 m ü. NHN).

Um das im Hinblick auf das Ortsbild, das Maß der Versiegelung und die zulässige Bauhöhe verträgliche Maß für die städtebauliche Entwicklung im Planungsumgriff finden zu können, wurde der Baubestand zunächst detailliert erhoben.

Die Ausnutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet liegt mit wenigen Ausnahmen überwiegend im niedrigen bis mittleren Bereich (GRZ 0,11 - 0,28) und damit unter der im rechtskräftigen Plan heute festgesetzten GRZ von 0,3. Im Mischgebiet gilt heute überwiegend eine GRZ von 0,4, die auf verschiedenen Grundstücken ausgenutzt und einmal deutlich übertroffen wird (GRZ 0,63). Auf einer Vielzahl von Grundstücken bestehen jedoch auch im Mischgebiet Spielräume zur Verdichtung.



Bestandserhebungen, GRZ (o.M.)

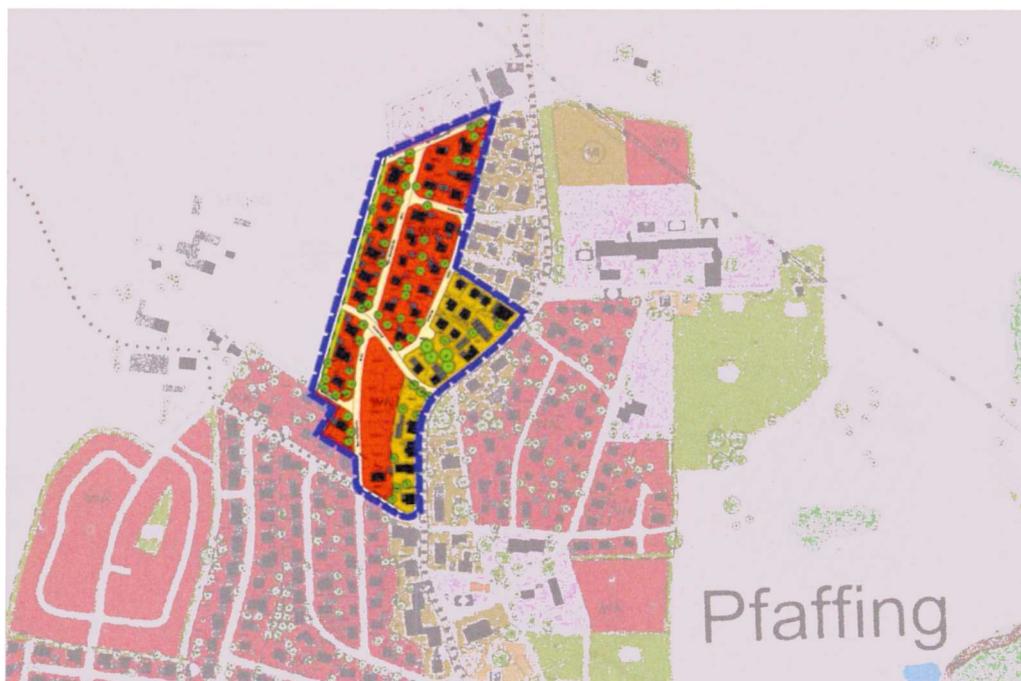
Die zulässige Wandhöhe ist mit 5,70 m im WA und 6,50 m im MI im rechtskräftigen Plan relativ knapp bemessen. Sie wird heute sowohl im WA wie auch im MI verschiedentlich überschritten.



Bestandserhebungen, Wandhöhen (o.M.)

1.2 Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfaffing ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO bzw. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht mit wenigen Ausnahmen (in der von der Hauptstraße aus betrachteten "zweiten Reihe") unverändert weitgehend dieser Darstellung.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Geltungsbereich des BP Nord I (o.M.)

1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet ist östlich des Geltungsbereichs über die Bürgermeister Bodmeier-, Edelweiß-, Rotwand- und Hilgener Straße an die Hauptstraße (Kreisstraße RO 41) und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Versorgung im Planungsgebiet mit Trink- und Löschwasser ist durch die vorhandenen Wasserleitungen gegeben. Bei Um- bzw. Neubauten (Ersatzbauten) ist zu prüfen ob der bestehende Wasserhausanschluss weiterhin verwendet werden kann, oder aufgrund neuer Lage oder anderer Gründe ein neuer Anschluss hergestellt werden muss.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist grundsätzlich über das bestehende Kanalnetz gewährleistet.

Das Gebiet wird von der Bayernwerk AG mit Strom versorgt.
Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rosenheim.

1.5 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich oder unmittelbaren Nähebereich gibt es keine amtlich kartierten Bau- oder Bodendenkmäler. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmäler gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

3. Planungskonzept, Gegenstand der Änderung



rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand 7. Änderung) / 8. Änderung (o.M.)

Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pfaffing Nord 1“.

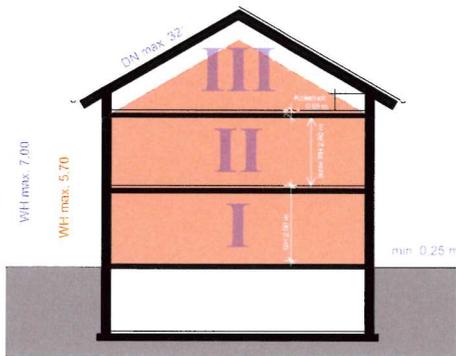
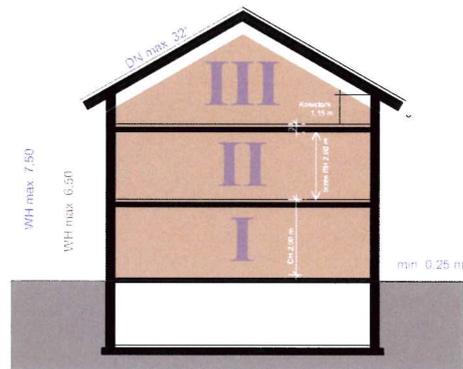
Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

bestimmt durch:

- die **Grundflächenzahl GRZ** (§ 19 BauNVO) von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet sowie 0,6 im Mischgebiet. Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen somit im WA und MI nunmehr jeweils dem Orientierungsmaß nach § 17 BauNVO. Die festgesetzte bauliche Dichte ermöglicht so auf allen Grundstücken Erweiterungen oder Nachverdichtungen.
Das eine heute über der festgesetzten GRZ liegenden Grundstück genießt Bestandschutz. Lediglich bei einem vollständigen Abgang müsste ein Ersatzneubau die festgesetzte GRZ einhalten.
- die **maximal zulässige Wandhöhe WH** (7,00 m im WA, 7,50 m im MI) (§ 18 BauNVO) sowie die **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** (III, II+D) (§ 20 BauNVO)
Die deutliche Vergrößerung der zulässigen Wandhöhe (+ 1,30 m im WA und + 1,00 m im MI) ermöglicht einerseits größere Geschosshöhen für gewerblich genutzte Neubauten im MI, andererseits besser nutzbare Dachgeschosse (z.B. nach einer Aufstockung). Dabei können ggf. im Dachgeschoss auch Vollgeschosse entstehen. Mit den festgesetzten Maßen kann für künftige bauliche Entwicklungen vor dem Hintergrund des notwendigen Schutzes vor Starkregenereignissen (Sockelhöhe min. 25 cm) eine gute Nutzbarkeit bei städtebaulicher Verträglichkeit gewährleistet werden.

WA**MI**

Erhöhung der zulässigen Wandhöhen im Rahmen der 8. Änderung (o.M.)

Mindestgrundstücksgrößen

Es werden Mindestgrundstücksgrößen von 450 m² für Einzelhäuser und 250 m² je Doppelhaushälfte (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass auch bei Grundstücksteilungen der Maßstab gewahrt bleibt.

Bauweise

offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser (§ BauNVO).

Höhenlage, Bezugspunkte

Für jedes Baugrundstück im Geltungsbereich wird eine absolute Höhe als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe wurde anhand des Digitalen Geländemodells jeweils auf der Zugangsseite des Bestandes, bzw. bei den unbebauten Grundstücken in der Grundstücksmitte ermittelt. Außerdem erfolgt im Bebauungsplan eine Festlegung der Sockelhöhe und Beschränkung von Geländeänderungen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung durchgehender Bauräume, die zu den öffentlichen Straßen und zum Ortsrand einen Abstand von 5 m einhalten. Dieser Abstand wird zu bestehender Bebauung und bei den bestehenden geringeren Grenzabständen an der Hauptstraße reduziert (§ 23 BauNVO). Bei Erhaltung der Straßenräume mit den angrenzenden Freiräumen auf den privaten Grundstücken (lediglich Garagen und Carports werden wie heute bereits bestehend im geregelten Maße auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen) kann durch die Abkehr von den bisher eng gefassten Einzelbauräumen im Zusammenhang mit den gemäß BayBO-Novelle von 2021 reduzierten Abstandsflächen (nächster Punkt) ein Höchstmaß an baulicher Flexibilität erreicht werden.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

Gebäudegestaltung

Um eine ortstypische und verträgliche Gestaltung der Neubauten zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu einer gestreckten Baukörperproportion größerer Baukörper (GR größer 130 m²), zu möglichen Dachaufbauten und zur Ausbildung von Solaranlagen auf den Dächern.

Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßen werden unverändert als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Neu werden für Hinterliegergrundstücke die gemeinsamen Zufahrtsbereiche als mit Geh- und Fahrrecht zu belegen festgesetzt (private Erschließungsflächen; Eigentümerwege).

Grünordnung

Festsetzung zur Durchgrünung der Baugrundstücke, zu versickerungsfähigen Belägen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Um die zusätzlichen Bedarfe zu einem größtmöglichen Teil aus lokal gewonnenen, erneuerbaren Energien decken zu können, enthält der Bebauungsplan s 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.

Wasserwirtschaft / Schutz vor Starkregen

Festsetzung einer EG-Rohfußbodenkote von min. 25 cm über dem angrenzenden Gelände.

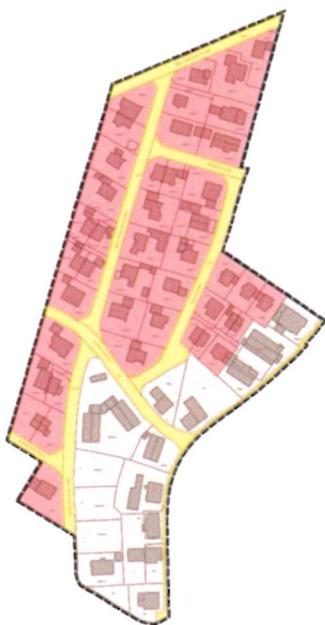
4. Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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).

5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Bruttobauland (Geltungsbereich)	4,9715 ha	=	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	2,6525 ha	=	53,35 %
Mischgebiet	1,5165 ha	=	32,78 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,8025 ha	=	16,14 %

6. Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 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.

7. Ersatz des rechtskräftigen Bebauungsplans

Die 8. Änderung des Bebauungsplans "Pfaffing-Nord 1" ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan (einschließlich der bisherigen Änderungen), der mit Rechtskraft der 8. Änderung vollständig außer Kraft tritt.



Pfaffing, 02. November 2023
geändert, 01. Feb. 2024 (red.)


.....
Josef Niedermeier,
Erster Bürgermeister

Germering, 02. November 2023
geändert, 01. Feb. 2024 (red.)


.....
Till Fischer
AKFU Architekten und Stadtplaner