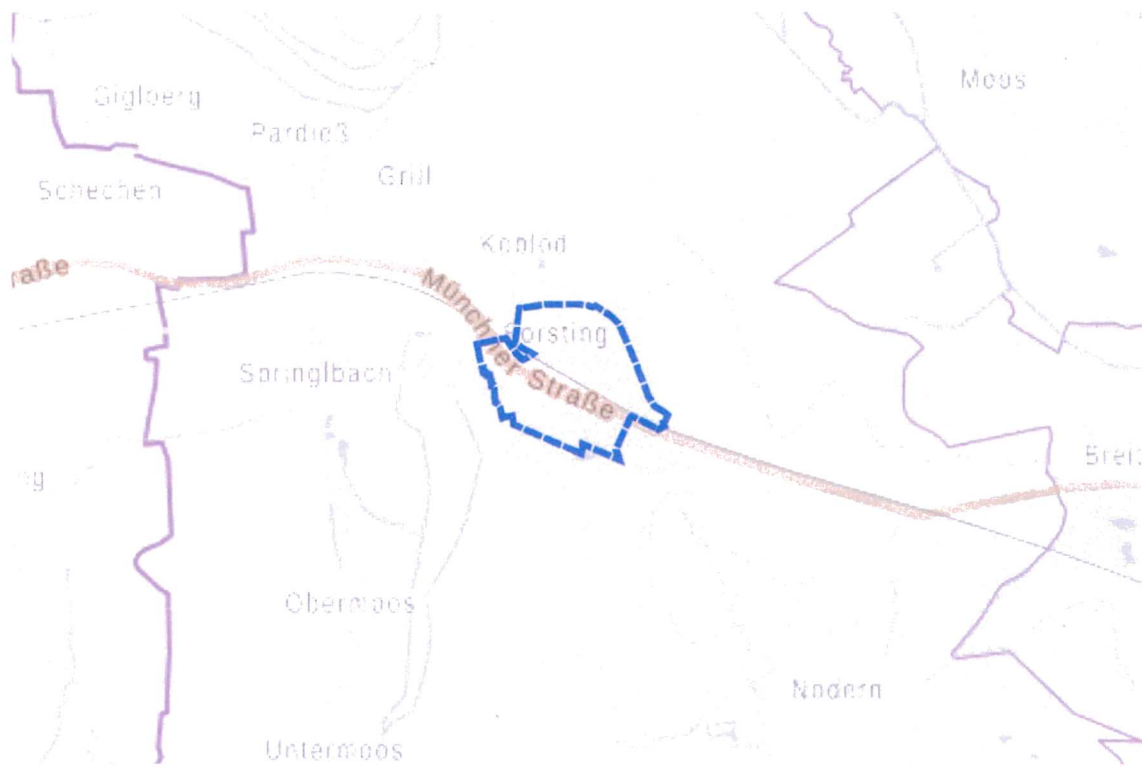


Original



GEMEINDE PFAFFING

BEBAUUNGSPLAN FORSTING-ORT

3. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Pfaffing, 06.11.2024
geändert, 08.05.2025 (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

Die Gemeinde Pfaffing erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigte 3. Änderung des Bebauungsplans "Forsting-Ort" im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB als

S a t z u n g.

Der rechtswirksame Bebauungsplan "Forsting-Ort" wird nur insoweit geändert, als in diesem Änderungsbebauungsplan andere Festsetzungen durch Text enthalten sind. Im Übrigen gelten die Planzeichnung, die Festsetzungen und Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplans "Forsting-Ort" und die Begründung fort.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)generell ausgeschlossen.
- 1.3.1 Im Mischgebiet (MI) werden
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),
 - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie
 - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8, § 6 Abs. 3 BauNVO)generell ausgeschlossen.
- 1.3.2 In dem mit MI 2 bezeichneten Teil des Mischgebiets ist die Wohnnutzung ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
- 1.4.1 Im Gewerbegebiet (GE) werden für die südlich der Münchner Straße sowie beiderseits der nord-süd-verlaufenden Fürstenstraße liegenden Grundstücke Fl.Nrn 455, 455/5, 455/10, 455/14, 455/28, 455/33 und die nördlich der Münchner Straße, östlich der Albachinger Straße und südlich der Bahnlinie liegenden Grundstücke Fl.Nrn 491/3, 491/4, 491/5, 491/6, 492/2, 492/3, 492/46, 501/8, 501/9, 501/11, 501/18, 501/14, 501/15 und 501/16, jeweils Gem. Springlbach
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie
 - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)generell ausgeschlossen.
- 1.4.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Wohngebäude und der bestehenden Schank- und Speisewirtschaft sowie des Betriebes des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl GRZ (soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt), die Wandhöhe (WH), die Firsthöhe (FH) sowie die Anzahl der Vollgeschosse (röm. Ziffern) jeweils als Höchstgrenze.
- 2.2 Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den Misch- und Gewerbegebieten um mehr als 50 % überschritten werden, in den mit M1 und M2 gekennzeichneten Bereichen jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60, in den Gewerbegebieten maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

4. Gestaltung

4.1 Fassaden

- 4.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind die Fassaden der Außenwände als verputzte Flächen oder in Holz auszuführen.
- 4.1.2 Kunst und Zierputz mit auffälligen Strukturen ist unzulässig.
Holzflächen und Holzteile sind naturzubelassen oder so zu behandeln, dass die Holzstruktur erkennbar bleibt.
- 4.1.3 Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich zugelassen.

4.2 Dächer

- 4.2.1 Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 35° zulässig.
Bei Gewerbebauten sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
Bei Satteldächern muss der First in der Mitte des Gebäudes in Längsrichtung verlaufen.
- 4.2.2 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind in Form von Spitzgauben bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° und mit einer max. Fenstergröße von 1,5 m² zulässig.
Außenwandbündige Gauben (sog. "Zwerchgauben") sind bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 25° und mit einer max. Fenstergröße von 3,0 m² zulässig.
- 4.2.3 Verschiedengroße Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Eine Ausnahme bildet dabei die Mischung von außenwandbündigen Gauben und aufgesetzten Gauben. Hier darf auch pro Gaubentyp nur eine Größe verwendet werden.
Die Summe der Breiten aller Gauben darf maximal bis zu einem Drittel der davorliegenden Trauf-
länge betragen.
- 4.2.4 Abweichungen von den Punkten 4.2.1 bis 4.2.3 die sich aus dem Bestand ergeben, sind zulässig.
- 4.2.5 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 Aufständigung!)
 - auf Flachdächern in aufgeständerter Form, sofern die Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe gegenüber der Außenwand zurückspringen.

6. Sichtschutzwände und Einfriedungen

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)

6.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Einfriedungen an Straßen, soweit noch nicht Bestand, als Holzzäune mit senkrechter Lattung von maximal 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von maximal 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.

6.2.2 Ausschließlich an den Grundstücksgrenzen zu Gewerbegebietsflächen ist im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet die Errichtung von Sichtschutzwänden und Zäunen bis max. 2 m Höhe zulässig.

6.2 Im Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet sind als Einfriedungen an Straßen und zu Nachbargrundstücken auch hinterpflanzte Metallgitterzäune mit einer max. Höhe von 2 m zulässig. Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die OK des natürlichen Geländes hinausragen.

6.3 Mauern oder Gabionen sind unzulässig.

6.4 Bei Einfriedungen ist die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bodenbereich durch Öffnung bzw. Bodenfreiheit von min. 15 cm zu gewährleisten.

6.5 Innerhalb von Sichtdreiecken darf die Zaunhöhe 80 cm nicht überschreiten.


VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 11.01.2024 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Forsting-Ort" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2025 bis 14.03.2025 im Internet veröffentlicht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Zu dem Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2024 bis 14.03.2025 beteiligt mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
4. Die Gemeinde Pfaffing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.05.2025 die 3. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.05.2025 als Satzung beschlossen.



Pfaffing, den 14. 01. 26

GEMEINDE PFAFFING


.....
Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:



Pfaffing, den 15. 01. 26

GEMEINDE PFAFFING


.....
Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Forsting-Ort" wurde am 16. 01. 26 gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. 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 3. 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 16. 01. 26

GEMEINDE PFAFFING


.....
Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister