



GEMEINDE PFAFFING

BEBAUUNGSPLAN PFAFFING-NORDOST 1 - SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL

TEIL B – FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

Pfaffing, 12.03.2026



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



BAUER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3 • 85457 Würth
T 08123 99 815 91 • F 08123 49 41
info@labauer.de • www.labauer.de

Die Gemeinde Pfaffing erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 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 diesen von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigten Bebauungsplan "Pfaffing-Nordost 1 - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" mit integriertem Grünordnungsplan von Bauer Landschaftsarchitekten, Würth als

S a t z u n g.

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**
- Teil C - Begründung

B.1 Festsetzungen durch Text

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

- I.1.1 Allgemeine Zweckbestimmung: Sondergebiet (§ 11 BauNVO) für großflächigen Einzelhandel
- I.1.2 Folgende Art der Nutzung ist allgemein zulässig: Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m².

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- I.2.1 Im Geltungsbereich gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche sowie die Wandhöhe (gemessen zwischen Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. bis oberen Abschluss der Attika (bei Flachdächern).
- I.2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf in der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche die Grundfläche des Hauptbaukörpers bis 2.130 m² betragen. Darüber hinaus kann die maximal zulässige Grundfläche durch die zur Hauptnutzung zählenden Grundflächen von Eingangsüberdachungen und untergeordneten Anbauten sowie freistehenden haustechnischen Anlagen ausgeschöpft werden.
- I.2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

B.1.3 Höhenlage, Bezugspunkte

- I.3.1 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von dem festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

B.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- I.4.1 Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise – offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind - festgesetzt.
- I.4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.

B.1.5 Gestaltung

- I.5.1 Geländeänderungen sind zulässig zur Anpassung an die festgesetzte Höhenlage der Gebäude; Lichtgräben sind unzulässig.
- I.5.2 Gebäude mit Flachdach (FD) dürfen eine Dachneigung zwischen 0° und 10° haben.
- I.5.3 Flachdächer über 25 m² sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, die mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie überstellt sind.
- I.5.5 Für die Erfüllung der Solarpflicht nach Art. 48a BayBO wird hinsichtlich des notwendigen Umfangs eine Mindestfläche von 1/3 der Gesamtdachfläche festgesetzt.
- I.5.6 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Gebäuden mit Flachdach dürfen die zugelassene Wandhöhe um max. 1,50 m überschreiten, sofern sie einen Abstand von mindestens dem Maß ihrer Höhe gemessen über Oberkante Dach gegenüber der Gebäudeaußenkante einhalten.
- I.5.7 Einfriedungen sind ausschließlich zur Sicherung freistehender haustechnischer Anlagen als Drahtgitter- oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Sonstige Einfriedungen sind unzulässig.
- I.5.8 Werbeanlagen sind ausschließlich für den im Sondergebiet ansässigen Betrieb zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- I.5.9 In der überbaubaren Fläche sind Werbeanlagen an den Außenwandflächen des Gebäudes wie folgt zulässig:
- Nordseite: eine Werbeanlage mit einer Größe von max. 8 m²
 - Westseite: eine Werbeanlage mit einer Größe von max. 8 m²,
eine Werbeanlage mit einer Fläche von max. 20 m²
 - Südseite: eine Werbeanlage mit einer Größe von max. 8 m²
- Die Oberkante der an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen darf die Wandhöhe nicht überschreiten.
- I.5.10 Leuchtreklamen mit grellem Licht oder Blink- und Wechsellicht sowie laufenden Schriften, flächendeckende Anschläge in den Schaufenstern und akustische Außenwerbung sind unzulässig.
- I.5.11 Im Sondergebiet ist die Errichtung eines Werbepylons mit max. 1,50 m Breite und max. 6,00 m Höhe (über OK Gelände) und von insgesamt vier Werbefahnen zulässig. Der Pylon und die Werbefahnen sind nicht an der nördlichen oder östlichen Seite des Sondergebiets anzuordnen.

B.1.6 Stellplätze und Nebenanlagen

- I.6.1 Stellplätze und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der gesondert festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.
- I.6.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen sind ausschließlich Fahrradabstellplätze, Kfz-Stellplätze, die notwendigen Fahrgassen, Grünstreifen und Bepflanzungen sowie Flächen für Elektroladestationen (PKW und E-Bike) sowie eine Einkaufswagenbox und eine Paketstation zulässig.
- I.6.3 Ansonsten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen unzulässig.
- I.6.4 Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig (in entsprechendem Verbundpflaster, als Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen mit mindestens 1,5 cm Rasenfuge, Öko-Großpflaster, etc.) auszuführen. Die Fahrgassen können abweichend davon auch asphaltiert werden.
- I.6.5 Abweichend von § 3 Abs. 4 der *Stellplatzsatzung* (StS) der Gemeinde Pfaffing dürfen Kfz-Stellplätze im Geltungsbereich mit einer Mindestgröße von 2,5 m x 5,0 m errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze an Elektroladesäulen. Diese dürfen die Mindestgröße gem. § 3 Abs. 4 StS nicht unterschreiten.
- I.6.6 Abweichend von § 3 Abs. 7 *Stellplatzsatzung* (StS) sind keine Bäume zur Gliederung der Stellplätze zu pflanzen.
- I.6.7 Es sind mindestens Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach den Richtzahlen der *Stellplatzsatzung* (StS) in der jeweils gültigen Fassung zu errichten.

B.I.7 Grünordnung und Artenschutz

- I.7.1 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind - soweit sie nicht für Geh-/Fahrflächen, Stellplätze oder Freischankbereiche erforderlich sind - vollständig durch Bepflanzung oder Ansaat zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- I.7.2 Die privaten Flächen mit Pflanzgebot sind vollständig durch Bepflanzung oder Ansaat zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Im Norden und Osten des Geltungsbereichs sind die zur Pflanzung festgesetzten Bäume auf mindestens 70 % der Fläche durch Sträucher und Strauchgruppen zu ergänzen.
- I.7.3 Die zur Anpflanzung festgesetzten Sträucher und Bäume sind überwiegend mit Arten der Artenliste (B.II.3.1) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind durch gleichwertige Pflanzungen zu ersetzen.
- I.7.4 Für die zu pflanzenden Sträucher und Bäume werden folgende Mindest-Pflanzqualitäten festgesetzt:
- Sträucher: 1x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, 4-5 Triebe
 - Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm
- I.7.5 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann aus gestalterischen oder technischen Gründen in ihrer Lage geringfügig abgewichen werden, wenn grünordnerische oder nachbarschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Anzahl der als zu pflanzen festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

B.II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

B.II.1 Denkmalschutz

- II.1.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- II.1.2 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

B.II.2 Wasserwirtschaft

- II.2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- II.2.2 Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise sind der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu entnehmen (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>)
- II.2.3 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- II.2.4 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- II.2.5 Für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWfreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist die linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

- II.2.6 Bei Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gemäß DWA Merkblatt M 153 zu beachten. Für das Versickern von Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten ist auch nach Erlass der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- II.2.7 Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte 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 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.
- II.2.8 Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels insbesondere bei Neuplanungen mit einer Zunahme an versiegelten Flächen wird die Anwendung des Leitfadens „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ empfohlen.
- II.2.9 Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer zu begrünen. Eine Begrünung von Fassadenflächen für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.
- II.2.10 Mit dem Bauantrag ist durch den einzelnen Bauherrn ein Be- und Entwässerungsplan einzureichen.
- II.2.11 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

B.II.3 Grünordnung

II.3.1 Empfohlene Baumarten:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Waldkiefer	Pinus sylvestris

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Obstbäume als Halb- und Hochstämme	
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum lantana

Leichte Heister:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

B.II.4 Artenschutz

- II.4.1 Rodungen, Baumfällungen sowie Abbruch- und Rückbauarbeiten an Gebäuden sind im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September unzulässig.
- II.4.2 Es sind ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3000K zulässig. Es dürfen ausschließlich Strahler verwendet werden, die gegen das Eindringen von Insekten gesichert sind und an den Außenseiten nicht wärmer als 60°C werden.
- II.4.3 Zur Reduzierung des Tötungsrisikos (Vogelschlagrisikos) an großflächigen Glasflächen/Fenstern neu errichteter Gebäude, müssen diese entsprechend den Beschlüssen der *Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten* (2021) gestaltet werden. Durchgehende Glasfronten, großflächige spiegelnde Flächen oder transparente Eckbereiche sind bei der Planung der Neubauten oder anderer struktureller/gestalterischer Elemente zu vermeiden. Falls größere Fensterscheiben geplant sind, müssen sie so gestaltet werden, dass sie von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

B.II.5 Immissionsschutz

- II.5.1 Die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Marktes mit der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225106 / 3 vom 10.11.2025 des Ingenieurbüros Greiner, Germering gemäß den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen.
- II.5.2 Im Bauvollzug und Betrieb sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Der Betrieb des Edeka-Marktes ist während der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) uneingeschränkt zulässig
 - Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit Ausnahme des Betriebes der haustechnischen Anlagen.
 - Die Schalleistungspegel LWA der haustechnischen Anlagen sind entsprechend dem Emissionsansatz unter Punkt 5 des schalltechnischen Gutachtens zu begrenzen. Im weiteren Verfahren sind bei Vorliegen einer detaillierten Eingabeplanung die maximal zulässigen Schalleistungspegel der technischen Anlagen in Abhängigkeit der Lage zu konkretisieren.

B.II.6 Vorhandene Versorgungsleitungen

Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden und sind in ihrem Bestand zu sichern. Verlegungen sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

B.II.7 Sichtdreiecke

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 90 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 3,00 m.

B.II.8 Einsichtnahme DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Pfaffing zur Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch beim Deutschen Patentamt archivarisch hinterlegt.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Pfaffing hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
4. Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pfaffing, den

GEMEINDE PFAFFING

(Siegel)

.....
Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt: Pfaffing, den

GEMEINDE PFAFFING

(Siegel)

.....
Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Pfaffing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan trat mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Pfaffing, den

GEMEINDE PFAFFING

(Siegel)

.....
Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister