

Original

GEMEINDE PFAFFING  
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "ENGLMANNSTETT"

1. Änderung

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 1. Änderung des Bebauungsplanes als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 28.09.2016

geändert: 06.10.2016

Entwurf: 12.01.2017

Entwurfsverfasser der 1. Änderung:

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



# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN Gemarkung Farrach



881

Kr RO 43

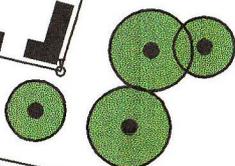
890

885

889

914/2

40



88

GE	0,45
WH	8,50
FH	11,00
TF3:	L <sub>er</sub> 63/40

901

90

901/1

902/2

902

50

48

891/1

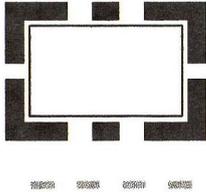
891

892

895/1

893/3

Er



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

§ 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes

§ 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, 20.05.2009

§ 3 Es gelten die zeichnerischen Festsetzungen, die Festsetzungen durch Text und die Hinweise des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.05.2009:

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,45  
WH 8,50  
FH 11,00

Grundflächenzahl 0,45  
max. zulässige Wandhöhe in Meter, 8,50 m  
max. zulässige Firsthöhe in Meter, 11 m

#### 3. Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

#### 5. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

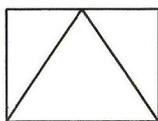


Baumbestand, zu erhalten

#### 6. Sonstige Festsetzungen



Trafo



anbaufreie Zone



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

TF3: L<sub>Ek</sub> 63/40

Flächenbezogener Schalleistungspegel (in dB(A) tags/nachts) mit Bezeichnung der Teilfläche

§ 4 Zusätzlich wird hingewiesen:

#### D. HINWEISE DURCH TEXT

Wasserwirtschaft:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des Gebäudes sollte mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen.

Das Gebäude ist wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Außerdem werden planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen:

[http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2015-03\\_Hochwasserschutzfibel\\_final\\_bf\\_CPS\\_red\\_Onlinefassung.pdf](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2015-03_Hochwasserschutzfibel_final_bf_CPS_red_Onlinefassung.pdf)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Flyer: 'Absicherung vor Naturgefahren durch Versicherungen' des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft

[http://www.stmi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwivt/Publikationen/Flyer\\_Elementar\\_kampagne\\_Privat.pdf](http://www.stmi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Publikationen/Flyer_Elementar_kampagne_Privat.pdf) oder

[http://www.stmi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwivt/Publikationen/Flyer\\_Elementar\\_kampagne\\_Gewerbe.pdf](http://www.stmi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Publikationen/Flyer_Elementar_kampagne_Gewerbe.pdf)

## VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.04.2016 sowie vom 06.10.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

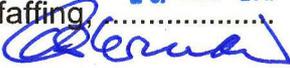
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2016 hat in der Zeit vom 08.11.2016 bis 15.12.2016 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2016 hat in der Zeit vom 08.11.2016 bis 15.12.2016 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2017 bis 16.03.2017 beteiligt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2017 bis 16.03.2017 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Pfaffing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.04.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.01.2017 als Satzung beschlossen.

Pfaffing, **26. MAI 2017**  
.....  
  
L. Ostermaier  
Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Pfaffing, **29. MAI 2017**  
.....  
  
L. Ostermaier  
Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am **30. MAI 2017** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Pfaffing, **12. JULI 2017**  
.....  
  
L. Ostermaier  
Erster Bürgermeister

