



GEMEINDE PFAFFING

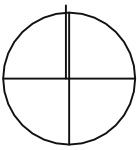
BEBAUUNGSPLAN FORSTING-NORD

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

TEIL A - PLAN- UND TEXTTEIL

Pfaffing, 07.03.2025

M 1 : 1000



AKFU
Architekten und Stadtplaner

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 §§ 9,10 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 diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigte 2. Änderung des Bebauungsplans "Forsting-Nord" mit integriertem Grünordnungsplan von Bauer Landschaftsarchitekten, Wörth als

S a t z u n g.

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

Der rechtswirksame Bebauungsplan "Forsting-Nord" wird im festgesetzten Änderungs- und Erweiterungsbereich nur insoweit geändert, als in diesem Änderungsbebauungsplan andere Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und/oder durch Text enthalten sind. Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplans "Forsting-Nord" und die Begründung fort.

I. **Festsetzungen durch Planzeichen**


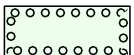
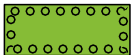
I.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

- I.1.1 **GE** Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
- I.1.2 0,6 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO; z.B. 0,6 GRZ)
 Für befestigte Flächen und Lagerflächen ist eine Überschreitung bis 0,8 GRZ
 zulässig (Summenmaß der Versiegelung)
- I.1.3 WH 8,00 max. zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 8,00 m)

I.2 **Baugrenzen**

- I.2.1  Baugrenze

I.3 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- I.3.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
 Die Fläche in einer Größe von ca. 510 m² ist mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung (UG 17) einzusäen und extensiv zu pflegen.
 Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Es ist eine 2-malige Mahd ab dem 15.06. vorzunehmen. Das Mähgut ist abzufahren.
- I.3.2  Fläche für Eingrünung
- I.3.3  extensive Wiesen

I.3.3



Pflanzgebot Bäume, folgender Arten

Mindestanforderung Hochstamm, 3 x v., StU 18 - 20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Der nördliche Rand des Plangebietes ist mit einer eine Baumreihe zu gestalten. Baumart: Tilia cordata (Winterlinde)

I.3.4



zu pflanzende Sträucher, folgender Arten

Mindestgröße Str. 2 x v., 100 - 150 cm, Pflanzabstand 1 m x 1m, im Verband gepflanzt, ergänzt durch Bäume aus I.3.3, alle Flächen mit Rindenmulchabdeckung

Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holnder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lornicera xylosteum	Heckenkirsche

I.4 Sonstige Festsetzungen

I.4.1



räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung

I.4.2

Maßangabe in Meter (z.B. 10 m)

I.4.3

OK RD 503,30
m ü. NHN

Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (in m ü. NHN; z.B. RD 503,30 m ü NHN)

I.4.4



Umgriff der emittierenden Gewerbefläche

I.3.5



Lärmpegelbereiche V - VI
mit erhöhten Anforderungen an den Schallschutz


Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer) folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 einzuhalten:

Lärmpegelbereich V:	$R'_{w,res} \geq 45 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich VI:	$R'_{w,res} \geq 50 \text{ dB}$


Für Büroräume und ähnliches ergeben sich um 5 dB(A) geringere Schalldämm-Maße. Es wird empfohlen für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die keine Belüftungsmöglichkeit über schallabgewandte Fassaden haben, schallgedämmte fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

II. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen

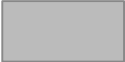
- II.1




Flurstücksgrenze
- II.2




Flurstücksnummer
- II.3



Bestandsgebäude
- II.4



Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans "Forsting-Nord" sowie Geltungsbereiche benachbarter Bebauungspläne
- II.5



räumlich wirksamer Baum, außerhalb des Geltungsbereichs

VERFAHRENSVERMERKE

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

Pfaffing, den

GEMEINDE PFAFFING

(Siegel)

.....
Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister

- 5. Ausgefertigt:

Pfaffing, den

GEMEINDE PFAFFING

(Siegel)

.....
Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister

- 6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. 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 2. 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

GEMEINDE PFAFFING

(Siegel)

.....
Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister