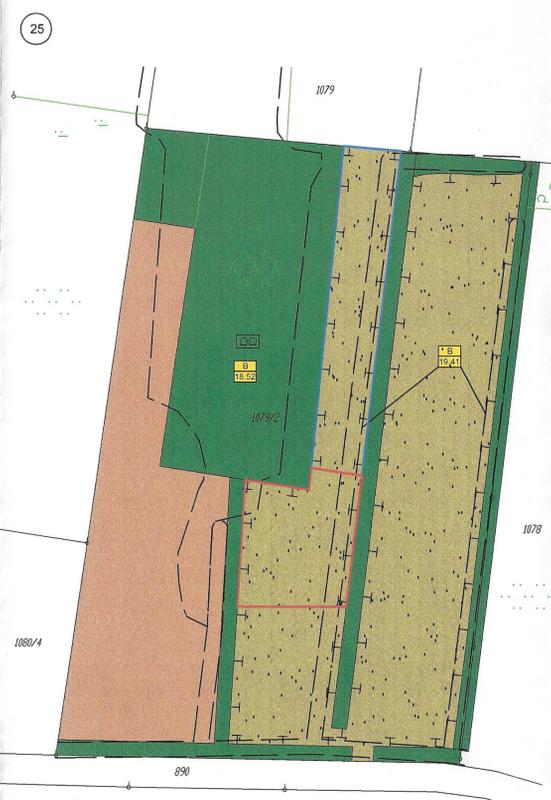


4.0. Gestalterische Festsetzungen

- 4.1. Höhenlage**
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis max. 35 cm unter OK fertiger Fußboden oder zur Anpassung des Geländes an die benachbarten Grundstücke bzw. öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Je Gebäude sind nur zwei Lichtgräben mit max. 1/3 der Grundriszlänge und max. 1,50 m unter OK fertiger Fußboden Erdgeschoss zulässig.
- 4.2. Dachgestaltung, Solarelemente**
Es sind nur gleichschenklige Satteldächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer mit einer Neigung von 20-30° zulässig. Als Dachendeckung dürfen nur rote, braune, graue und anthrazitfarbene Kleinteilige Dachplatten verwendet werden. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Quergiebel sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Grundriszlänge des Haupthauses aufweisen und der First des Quergiebels um 0,5 m unter dem First des Haupthauses liegt. Dachflächenfenster oder Solarelemente auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen.
Bei zusammengebauten Gebäuden, auch bei Garagen, sind First und Traufe sowie Dachdeckung einheitlich durchgehend auszubilden. Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden dürfen an den Giebelseiten höchstens 140 cm und an den Traufseiten höchstens 120 cm betragen.
- Fassade**
Putzflächen sind in glatter Struktur oder leicht strukturiert herzustellen. Zulässig sind auch Holzverkleidungen. Andere Wandverkleidungen dürfen nur verwendet werden, wenn sie in Struktur und Aussehen den Putz- oder Holzflächen entsprechen. Bei zusammengebauten Gebäuden sind die Fassaden gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 4.3. Versorgungsleitungen** sind unterirdisch auszuführen.
- 4.4. Zäune** dürfen keine Sockel über OK Gelände haben. Die maximale Höhe darf 1,10 m ab OK Gelände betragen. Geschlossene oder gemauerte Einfriedungen sind unzulässig.
- 4.5. Leuchtende oder blinkende Werbeanlagen, Skybeamer** und beleuchtete Werbeanlagen sowie grell leuchtende und grell farbige Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und an der Grundstückzufahrt angebracht werden. Die Größe beträgt maximal zweimal 4 m Länge und 1,2 m Höhe. Sie dürfen die Wandhöhen nicht überschreiten. Werbepylone, Fahnenmasten und Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Fremdwerbungen sind unzulässig.
- 5.0. Immissionsschutz**
- 5.1.** Zwischen dem Rand des Parkplatzes der Feuerwehr und Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im MI-Gebiet ist ein Mindestabstand von 15 m (Sichtverbindung) einzuhalten. Sofern dieser Mindestabstand unterschritten wird (markierter Bereich in Planzeichnung), sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten) sichergestellt ist, dass der Immissionswert der TA Lärm für MI-Gebiete (45 dB(A) nachts) eingehalten werden kann.
- 6.0. Wasserwirtschaft**
- 6.1.** Die Gebäude sind bis 25 cm über der höchsten Geländeoberkante wasserdicht auszuführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. sowie Lichtgräben.
- C. HINWEISE**
- 1.1.** bestehende Grundstücksgrenze
1.2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
2.0. Flurnummer, z.B. 699
- 3.1.** bestehende Hauptgebäude
3.2. bestehende Nebengebäude
4.0. empfohlener Garagenstandort
5.0. Bauparzelle, z.B. 2
6.0. bestehende Höhenkoten
- 7.0.** Der Bebauungsplan wurde aus der digitalen Flurkarte gefertigt; für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
- 8.0. Abkürzungen**
BauGB = Baugesetzbuch, BauNVO = Baunutzungsverordnung, BayBO = Bayerische Bauordnung, OK = Oberkante, Fl.Nr. = Flurnummer
- 9.0. Altlasten / Standsicherheit**
Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt. Über die Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.
- 10.0.** Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Immissionen ausgehen, die zu dulden sind.
- 11.0.** Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderen Gesetzen (AGBGB) wird hingewiesen. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.
- 12.0.** Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- 13.0.** Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- 14.0.** Zum Bauantrag ist ein Nivellement mit Darstellung der natürlichen Geländeprofile entlang der Gebäudefluchten und der Höhenlage des EG-Fußbodens der Gebäude sowie des Höhenbezugspunktes vorzulegen.
- 15.0.** Bodenkennblätter, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
- 16.0.** Das Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen ist grundsätzlich breitflächig z.B. über bewachsene Bodenmulden zu versickern, sofern die Untergrund- und Bodenverhältnisse es zulassen. Für die Niederschlagswasserbehandlung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) sowie die technischen Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) zu beachten; außerdem das Merkblatt ATV-DWA-M 153 'Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser' vom August 2007. Für die Einleitung von gesammeltem Oberflächenwasser in den Untergrund ist ggf. beim Landratsamt Rosenheim eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen (weiterer

Ausgleichsfläche Nr. 25 aus dem Ökoko der Gemeinde Pfaffing (Jan. 2008)
externe Ausgleichsfläche für Gewerbegebiet Forsting Nord, 1.899 qm
externe Ausgleichsfläche für Baugebiet Pfaffing - Nord III, 1.540 qm



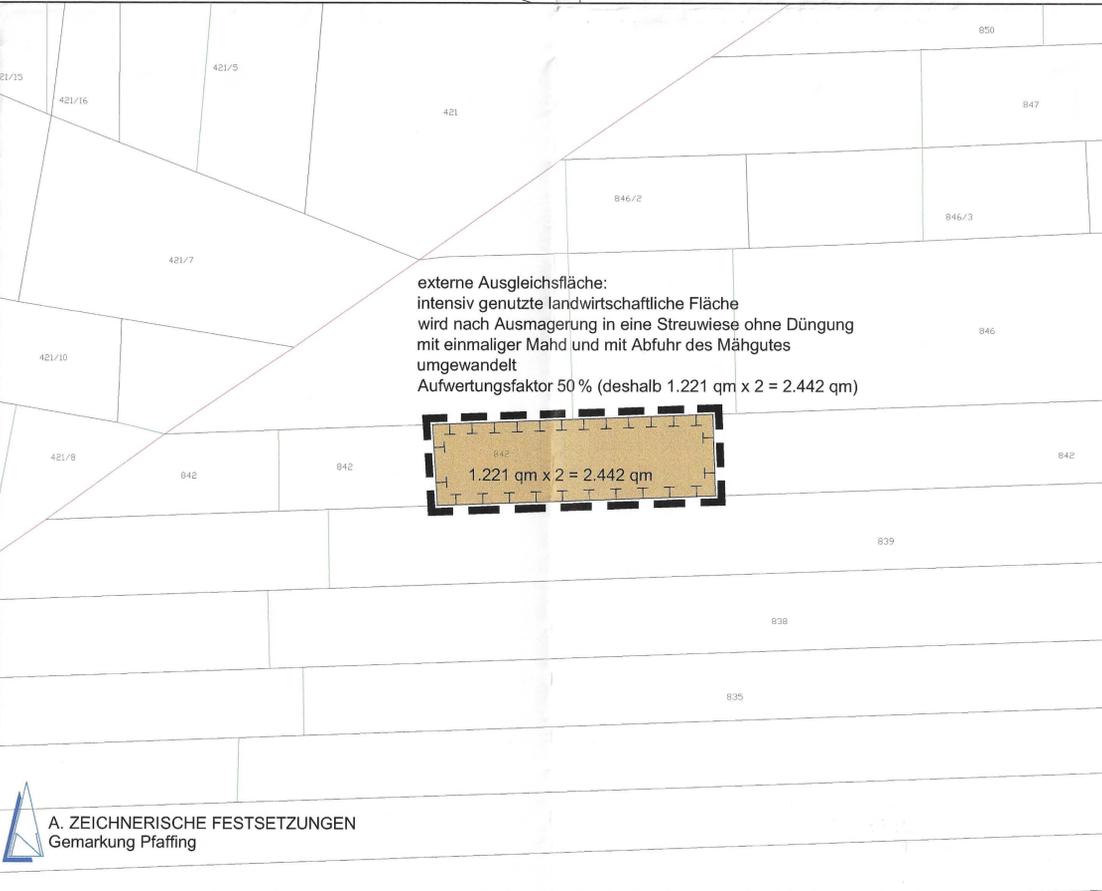
PLANZEICHENERKLÄRUNG
Ausgleichsfläche Nr. 25

- Bestand**
- Moonwald
 - Sukzessionsfläche
 - Biotop der amtlichen Biotopkartierung
- Planung**
- Extensivwiese / Streuwiese
 - Ausgleichsfläche
- Sonstige Planzeichen**
- Flurgrenze
 - Flurnummer

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- 1.0. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2.** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1.** maximal zulässige Wandhöhe in m, z.B. 6,0 m, gemessen von OK-Rohbetondecke des Gebäudes bis zum Schnittpunkt OK-Dachhaut mit der seitlichen Wand
- 2.2.** maximal zulässige Grundfläche gemäß § 16 Abs.3 Nr. 1 BauNVO in qm, z.B. 175 qm
- 2.3.** Oberkante Rohbetondecke in m üNN, z.B. 493,30
- 2.0. Baugrenzen, Firstrichtung**
- 2.1.** Baugrenze
- 2.2.** vorgeschriebene Firstrichtung
- 3.0. Verkehrsflächen**
- 3.1.** Straßenbegrenzungslinie
- 3.2.** öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangabe
- 3.3.** private Verkehrsfläche mit Maßangabe
- 4.0. Grünflächen**
- 4.1.** öffentliche Grünfläche
- 5.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 5.1.** private Gartenflächen mit besonderen Auflagen
Von weiterer Bebauung, Lagerflächen etc. freihalten. Unzulässig ist die Anlage von geschnittenen Hecken. Zulässig ist die Umzäunung mit senkrechten Holzzäunen mit einer maximalen Höhe von 110 cm. Andere Zäune sind unzulässig.
- 5.2. Pflanzgebot**
Bäume entsprechend folgender Arten, Hochstämme StU mind. 14-16 cm, Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Carpinus betulus, Hainbuche; Fagus sylvatica, Buche; Fraxinus excelsior, Esche; Prunus avium, Kirsche; Prunus padus, Traubenkirsche; Quercus robur, Eiche; Sorbus aria, Mehlbeere; Sorbus aucuparia, Ebersche; Tilia cordata, Linde; Obstbaumhochstämme.

- 5.3. Pflanzgebot**
Obstbäume Halbstamm oder Hochstamm oder Nußbäume oder Bäume nach Ziff. 5.2, StU mind. 10-12 cm.
- 5.4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 6.0. Sonstige Planzeichen**
- 6.1.** Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- 6.2.** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.3.** Abgrenzung unterschiedlicher Rohdeckenhöhen
- 6.4.** Markierung des Bereichs mit Anforderungen an den Schallschutz gegen die Geräusche der Feuerwehr
- B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 1.0. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.** WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2.** MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1.** Die maximale Wandhöhe, gemessen von OK Rohfußboden Erdgeschoss und OK Dachhaut, darf 6,00 m im WA bzw. 6,20 m im MI nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu 80 % für Garagen, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen sowie Terrassen ist zulässig. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen nach Ziff. A 2.1. zulässig. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- 2.2.** Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.
- 3.0. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen**
- 3.1.** Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 3.2.** Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen eine maximale Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. An der Grenze darf die Wandlänge der Garage 9 m nicht überschreiten.
- 3.3.** Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 3.4.** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind genehmigungsfreie Abstellräume und Kleingewächshäuser bis 12 qm Grundfläche, Kinderspieleräte sowie Pergolen unter Beachtung der BayBO zulässig. Dies gilt nicht für die privaten Gartenflächen mit besonderen Auflagen.

- 1.1.** bestehende Grundstücksgrenze
1.2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
2.0. Flurnummer, z.B. 699
- 3.1.** bestehende Hauptgebäude
3.2. bestehende Nebengebäude
4.0. empfohlener Garagenstandort
5.0. Bauparzelle, z.B. 2
6.0. bestehende Höhenkoten
- 7.0.** Der Bebauungsplan wurde aus der digitalen Flurkarte gefertigt; für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
- 8.0. Abkürzungen**
BauGB = Baugesetzbuch, BauNVO = Baunutzungsverordnung, BayBO = Bayerische Bauordnung, OK = Oberkante, Fl.Nr. = Flurnummer
- 9.0. Altlasten / Standsicherheit**
Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt. Über die Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.
- 10.0.** Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Immissionen ausgehen, die zu dulden sind.
- 11.0.** Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderen Gesetzen (AGBGB) wird hingewiesen. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.
- 12.0.** Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- 13.0.** Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- 14.0.** Zum Bauantrag ist ein Nivellement mit Darstellung der natürlichen Geländeprofile entlang der Gebäudefluchten und der Höhenlage des EG-Fußbodens der Gebäude sowie des Höhenbezugspunktes vorzulegen.
- 15.0.** Bodenkennblätter, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
- 16.0.** Das Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen ist grundsätzlich breitflächig z.B. über bewachsene Bodenmulden zu versickern, sofern die Untergrund- und Bodenverhältnisse es zulassen. Für die Niederschlagswasserbehandlung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) sowie die technischen Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) zu beachten; außerdem das Merkblatt ATV-DWA-M 153 'Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser' vom August 2007. Für die Einleitung von gesammeltem Oberflächenwasser in den Untergrund ist ggf. beim Landratsamt Rosenheim eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen (weiterer



Informationen: www.elementar-versichern.de).
Bei einer Bebauung der Fläche ist die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig zu planen. 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.

17.0. Immissionsschutz
Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 218003 / 2 vom 10.12.2019 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbe- und Verkehrsgeräusche zugrunde. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an Schallschutz gegen die Verkehrsgeräusche der Kr RO 41.

D. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2020 ortsbüchlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2020 hat in der Zeit vom 02.04.2020 bis 18.05.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2020 hat in der Zeit vom 02.04.2020 bis 18.05.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2020 bis 14.09.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2020 bis 14.09.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Pfaffing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.10.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.06.2020 als Satzung beschlossen.

Pfaffing, **21. April 2021**
Josef Niedermeier
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Pfaffing, **22. April 2021**
Josef Niedermeier
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23. APR. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Pfaffing, **15. Nov. 2021**
Josef Niedermeier
Erster Bürgermeister

Original

GEMEINDE PFAFFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "PFAFFING NORD III"

Die Gemeinde Pfaffing erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:
Vorentwurf: 06.02.2020
Entwurf: 04.06.2020

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