



Die Gemeinde Pfaffing erlässt aufgrund

- § 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)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Gemering gefertigte 4. Änderung des Bebauungsplans "Forsting-Gewerbegebiet Südost" im vereinfachten Verfahren als

Satzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Forsting-Gewerbegebiet Südost" wird im festgesetzten Änderungsbereich nur insoweit geändert, als in diesem Änderungsbebauungsplan andere Festsetzungen durch Planzeichen und/ oder durch Text enthalten sind. Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans "Forsting-Gewerbegebiet Südost" und die Begründung fort.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Bereich, in dem Aufenthaltsräume nicht zulässig sind
- Maß der baulichen Nutzung**

0,6 Grundflächenzahl (z.B. 0,6)

1,2 Geschosflächenzahl (z.B. 1,2)

max. zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 10 m)

max. zulässige Firsthöhe in Meter (z.B. 11 m)
- Baugrenzen**

Baugrenze
- Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie sowie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenbegleitgrün

5. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum
- zu pflanzende Strauchflächen
- private Grünfläche (mit Pflanzgebot)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Sukzession Hochstaudenflächen auf Dauer zu erhalten bei Bedarf entbuschen
- Grünfläche mit Zielvorgabe artenreiche Blumenwiese; ohne Düngung und Pestizideinsatz, nach Aushagerungsphase 1x / Jahr im Herbst, 20 % der Fläche als wechselnde Brachstreifen ungemäht lassen; Mähgut entfernen
- Sukzession auf offenem Boden mit Zielvorgabe artenreicher Laubwald, ggf. Springkraut bis zum Bestandsschluss bekämpfen
- fremdländische Gehölze aus Gehölzbestand entfernen; ggf. Springkraut bis zum Bestandsschluss bekämpfen; Gehölzsukzession mit Zielvorgabe artenreicher Laubwald
- verrohrten Graben öffnen und mit punktuellen Ausweitungen versehen
- bestehende, zu erhaltende Baum- und Strauchflächen
- Verrohrung max 5 m breit als Überfahrt zu den Ausgleichsflächen

6. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maßangabe in Meter (z.B. 10 Meter)
- Sichtdreieck (mit Maßangabe in Meter)
- anbaufreie Zone

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenlinie (1 m Abstand; mit Höhenangabe in Meter ü NN)
- bestehendes Gebäude
- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
- Biotop, gem. amtl. Kartierung des LFU (mit Nummerierung), dauerhaft zu erhalten - Eingriffe in biotopkartierte Flächen sind verboten

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1 Behälter- und Lagerflächen sind generell unzulässig.

1.2 Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Satz 1 können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Vergnügungstätigkeiten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grund- und Geschosflächenzahl als Höchstgrenze. Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um mehr als 50 % überschritten werden, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

2.2 Für die Wand- und Firsthöhe (gemessen von der Oberkante des natürlichen bzw. von der Gemeinde festgelegten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante First) werden die in der Planzeichnung angegebenen Werte als Höchstgrenze festgesetzt.
- Dächer**

3.1 Für alle Gebäude sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 12° - 30° zulässig.

3.2 Dacheinschnitte und Gauben sind nicht zulässig.
- Höhenlage der Gebäude**

4.1 Aufschüttungen sind unzulässig.

4.2 Abgrabungen zur Einbindung der Gebäude in die ansteigende Topographie im Südwesten sind zulässig.
- Äußere Gestaltung der Gebäude**

5.1 An den Fassaden und Dächern dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

5.2 Es wird eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass je Baugrundstück ausschließlich auf einer Grundstückseite ein einseitiger Grenzsanbau zugelassen wird, wenn auch das Nachbargebäude an diese Grundstücksgrenze angebaut wird. Die beiden Gebäude sind dann in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

6. Werbeanlagen

- Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur im Erdgeschoss und im Bereich des 1. Obergeschosses im Erdgeschoss im Erdgeschoss angebracht werden. Sie haben sich in ihrer Gestaltung dem Baukörper unterzuordnen.
- Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Innerhalb der Anbauverbotszone sind freistehende Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 6 FStrG unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist innerhalb der Anbauverbotszone das Abstellen von Fahrzeugen von Händlern oder privaten Personen zum Verkauf oder für Werbezwecke. Außerhalb der Anbauverbotszone sind freistehende Werbeanlagen so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Im Bereich der Einmündung kann dem Anbringen eines Sammelhinweisschildes zugestimmt werden. Dieses darf jedoch das Sichtfeld des Ab- und Einbiegeverkehrs nicht beeinträchtigen.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe oder als Eisengitterzäune oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Eisengitterzäune und Maschendrahtzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Um ausreichend Durchlässigkeit für Kleinleiere zu erhalten, sind Einfriedungen mit einer Sockel- und Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zu errichten.

8. Garagen und Stellplätze

- Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Oberirdische Stellplätze dürfen auch im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, nicht jedoch in den Bereichen der festgesetzten privaten Grünflächen.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

10. Grünordnung

- Je angefangene 500 qm Grundstücksläche ist ein Baum der unter 10,5 genannten Arten zu pflanzen. Es dürfen maximal 50 % Obstbäume verwendet werden. Größere Parkplatflächen sind durch Einzelbäume nach jedem 5. Stellplatz zu gliedern. Diese sind auf die 500 qm - Vorgabe anrechenbar. Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten für die Baumpflanzungen kann abgewichen werden.
- Geschnittene Hecken sowie Koniferenhecken sind unzulässig.
- Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes art- und großengleich zu ersetzen.
- Für die vorgeschriebene Mindestbegründung sind folgende Arten zu verwenden:
 - Bäume 1. Wuchsordnung**
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Fraxinus excelsior - Gem. Esche
 - Tilia cordata - Winter-Linde
 - Bäume 2. Wuchsordnung**
 - Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus avium - Vogel-Kirsche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Obstbaum - Hochstämme lokaltypischer Sorten

- Sträucher**
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Heckenkirsche
 - Lonicera xylosteum - Schlehe
 - Prunus spinosa - Faulbaum
 - Rhamnus frangula - Alpen-Johannisbeere
 - Ribes alpinum - Hunds-Rose
 - Rosa canina - Purpur-Weide
 - Salix purpurea - Wasser-Schneebeil
 - Viburnum opulus - Schneebeil
 - Viburnum lantana - Schneebeil

Mindestpflanzgrößen:
 - Einzelbäume 1. Ordnung H. 3xv, m.Db. StU 18-20 cm
 - Einzelbäume 2. Ordnung H. 3xv, m.Db. StU 16-18 cm
 - Sträucher 2xv, 4-5 Tr. 60-100 cm

- Größere, fensterlose Fassaden sind zu begrünen. Eine Dachbegrünung wird zugelassen.
- Größere, fensterlose Fassaden sind zu begrünen. Eine Dachbegrünung wird zugelassen. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Das Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) nicht eingehalten werden.
- Die Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und SIMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam gemacht. Informationen unter: www.wassersensible-siedlungsentwicklung.de Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de) Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne der A102 zu achten.

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der erforderliche Ausgleich wird erbracht:
- Durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Pfaffing, Fläche Nr. 7, FL.Nr. 562, Gem. Pfaffing



Anteiliger Ausgleich auf FL.Nr. 562, Gem. Pfaffing (Abbuchung Ökokonto Fläche Nr. 7), Lage M 1:2000

- Auf der FL.Nr. 422, Gem. Springbach
 - Vorbereitende Maßnahmen**

Die Gemeinde bereitet die Maßnahmen zur Errichtung eines artenreichen Laubwaldes vor. Hierzu sind auf der zur Aufforstung vorgesehenen Fläche insbesondere folgende Arbeiten durchzuführen:

 - Fremdländische Gehölze und Nadelgehölze sind zu entfernen.
 - Der an der Ostgrenze des Grundstücks verlaufende Graben ist im Bereich der vorhandenen Verrohrung soweit möglich zu öffnen und punktuell aufzubereiten. Dabei sind zwei maximal 5 m Breite über Fahrten zur Bewirtschaftung zu erhalten.
 - Anlegung eines Laubwaldes**

Die Anlegung des Laubwaldes soll durch natürliche Besiedlung aus dem Anflug der umliegenden Bewaldung erfolgen.

- Soweit die Fläche nicht für die geplante Aufforstung benötigt wird (nördliche Fläche) ist diese als artenreiche Blumenwiese nach den nachstehenden Festlegungen zu pflegen.
 - Die Wiese ist in dem Jahr des Beginns der Maßnahmen so oft wie möglich nach dem 15. Juni zu mähen (Schutz der Tierwelt). Die Wiese darf nicht gedüngt oder mit Pestiziden behandelt werden und das Mähgut ist zu entfernen, um den Boden Nährstoffe zu entziehen und den Artenreichtum zu fördern. Aushagerungsdauer 3 - 5 Jahre.
 - Nach der vorgenannten Aushagerungsmaßnahme darf nur noch eine Mahd jährlich im Spätsommer oder Herbst durchgeführt werden.
 - In beiden vorgenannten Phasen sind circa 20 % der Fläche als wechselnde Brachstreifen ungemäht zu erhalten.

- Unterhalt**

3.1 Während der Aufwuchsphase des Laubwaldes hat die Gemeinde die Fläche zu betreten und für den Aufwuchs der Gehölze geeignete Maßnahmen durchzuführen. Hierzu gehört soweit erforderlich auch die Erstellung einer Einfriedung des Jungholzes.



Anteiliger Ausgleich auf FL.Nr. 422, Gem. Springbach, Lage M 1:2000

- Der Gemeinde obliegt auch die Pflege und die Unterhaltung der anzulegenden Grabenaufweitungen und der Grabenverfahren zu Bewirtschaftung des Grundstücks. Der Graben ist naturverträglich zu unterhalten (Beachtung der Schonzeiten), nur abschnittsweise zu pflegen, ohne Einsatz von Grabenfräsen.
- Gegebenenfalls ist in den ersten Jahren bis zum Gehölzaufwuchs auftretendes Springkraut zu bekämpfen (Mahd oder Ausreizen vor der Blüte).

12. Leitungen

Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

- Wasserwirtschaft:**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Verkehrsflächen oder Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe angeliefert, gelagert oder abgefüllt werden oder auf denen mit diesen Stoffen in nicht unerheblichen Mengen umgegangen wird, sind an das Abwasserentnetz anzuschließen. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Das Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) nicht eingehalten werden.

Die Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und SIMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam gemacht. Informationen unter: www.wassersensible-siedlungsentwicklung.de Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de) Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne der A102 zu achten.

Das Grundwasser aufstauende Keller und Fundamente sowie evtl. erforderliche Bauwasserhaltungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt Rosenheim. Tiefgaragenböden sind flüssigkeitsdicht auszuführen.
- Altlasten**

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist unverzüglich das Landratsamt Rosenheim zu informieren. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in Bereichen von Auffüllungen bzw. Bodenkontaminationen nicht zulässig.
- Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- Gehölzschutz**

An Bauvorhaben angrenzende Gehölze sind weltmöglichst zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind zum Schutz der Gehölze geeignete Vorkehrungen zu treffen (z.B. Bauzaun, keine Lagerflächen im Wurzelraum; vgl. auch DIN 18920).
- Angrenzender Wald**

Aufgrund der Nähe des angrenzenden Waldes kann ein Schaden durch Baumwurf oder Astbruch nicht ausgeschlossen werden. Bei Gebäuden, die weniger als 25 m vom Waldrand entfernt sind, ist die Dachkonstruktion so zu dimensionieren, dass im Falle umstürzender Bäume oder Astbruch Personenschaden ausgeschlossen ist.
- Artenschutz**

Es sind ausschließlich "insektenfreundliche" LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Pfaffing hat in der Sitzung vom 02.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2023 bis 12.01.2024 im Internet veröffentlicht.
- Zu dem Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2023 bis 12.01.2024 beteiligt mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die Gemeinde Pfaffing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.02.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplans gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.02.2024 als Satzung beschlossen.

GEMEINDE PFAFFING
 Pfaffing, den 27.02.24
 Josef Niedermeier
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE PFAFFING
 Pfaffing, den 28.02.24
 Josef Niedermeier
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE PFAFFING
 Pfaffing, den 29.02.24
 Josef Niedermeier
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE PFAFFING
 Pfaffing, den 01.03.24
 Josef Niedermeier
 Erster Bürgermeister



GEMEINDE PFAFFING

BEBAUUNGSPLAN FORSTING-GEWERBEBEGEBIET SÜDOST

4. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

