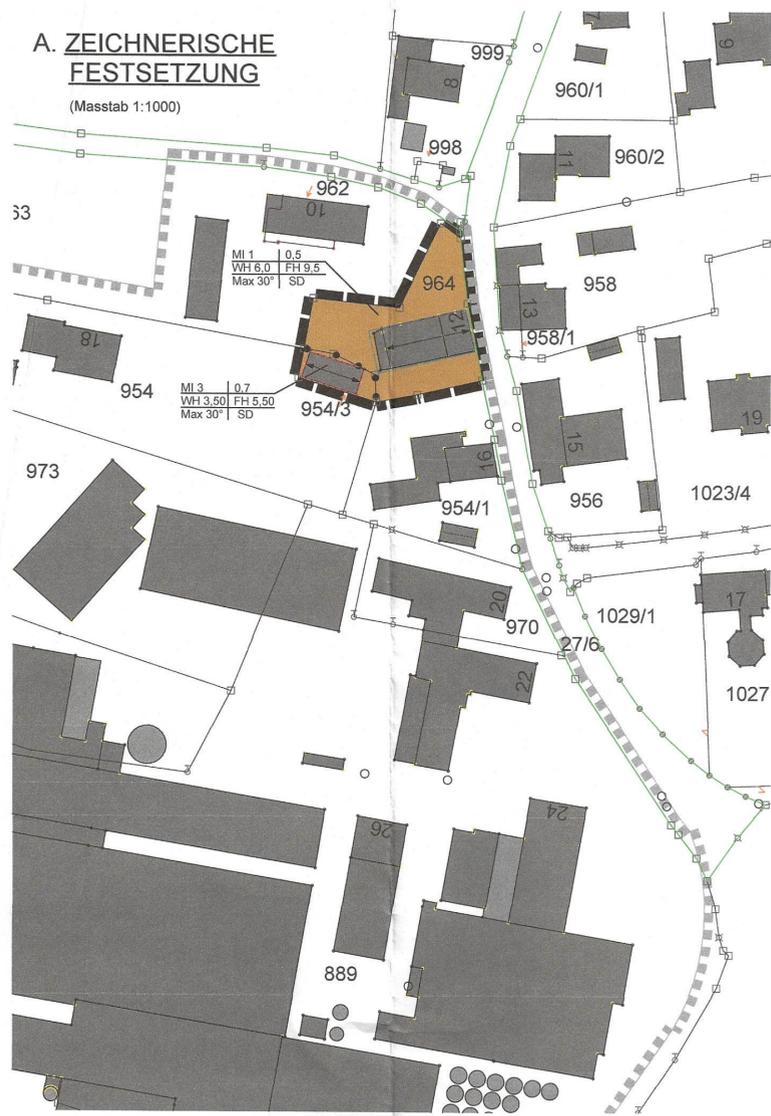


## A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

(Masstab 1:1000)



### 7.0. Sonstige Planzeichen

- 7.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- 7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes
- 7.3. Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

### 2. FÜR DIE HINWEISE

- 1.0. bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.0. Bestehende Gebäude
- 6.0. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes vom 03.07.2003

### C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 4.0. Dachgestaltung im Mischgebiet (Festsetzungen wie bisher)

Ergänzung: Bei Grenzbebauung darf kein Vordach ausgeführt werden.  
Daraus resultierend : First mittig Gebäude, jedoch nicht gleichschienig.

### D. HINWEISE DURCH TEXT

- 9.0. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.  
Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des STMU und STMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](http://WassersensibleSiedlungsentwicklung.bayern.de)  
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

#### Präambel:

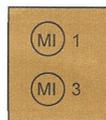
Die Gemeinde Pfaffing erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **Satzung**.

Die 5. Änderung des Bebauungsplan "Lehen West 1" erstreckt sich über die Grundstücke mit Flurstücknr. 964 und 954/3 der Gemarkung Farrach.

## B. ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

#### 1.0. Art der baulichen Nutzung



- 1.1. Mischgebiet MI 1 nach §6 BauNVO  
nicht zulässig sind Nutzungen nach §6 BauNVO Abs. 2 Nr. 7 und 8.
- 1.3. Mischgebiet MI 3 nach §6 BauNVO  
nicht zulässig sind Nutzungen nach §6 BauNVO Abs. 2.

#### 2.0. Maß der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone)

	maximal zulässige Grundfläche, z.B.: 0,3
maximal zulässige Wandhöhe in m, z.B.: 6,0 m gemessen ab OK natürliches Gelände	maximal zulässige Firsthöhe in m, z.B.: 9,5m, gemessen ab OK natürliches Gelände
maximal zulässige Dachneigung in Grad, z.B.: 30°	vorgeschriebene Dachform, z.B. SD = Satteldach.

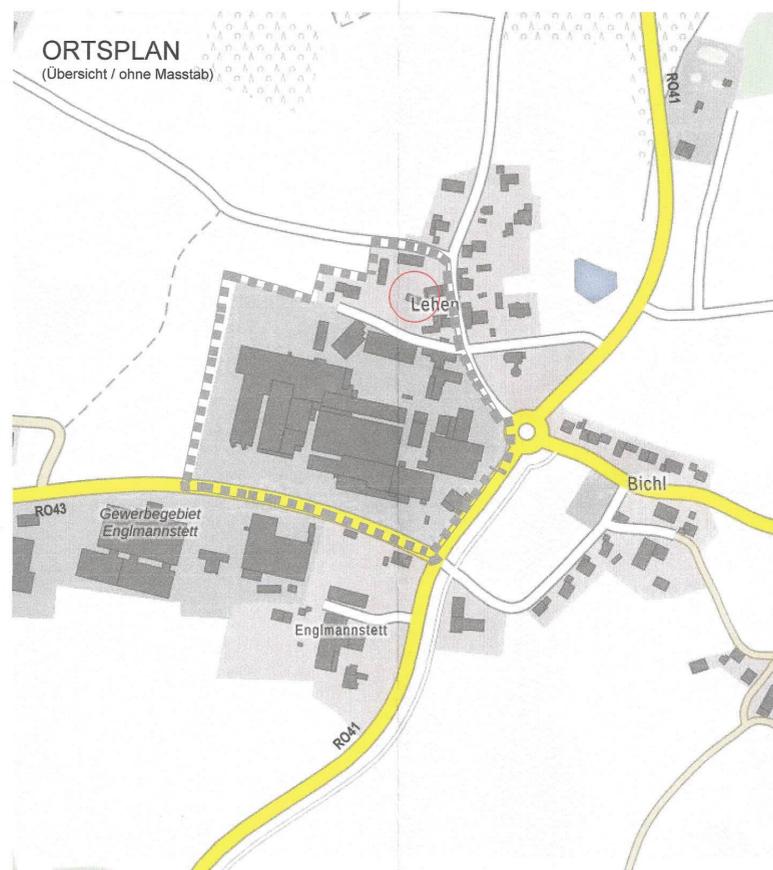
#### 3.0. Baugrenzen



- 3.1. Baugrenze
- 3.2. Firstrichtung, zwingend

Alle weiteren, hier nicht aufgeführten, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Pfaffing - Lehen West I" vom 03.07.2003 bleiben durch die "5. Änderung" unberührt und gelten unverändert.

Die Nummerierung bezieht sich auf die Nummerierung der Urfassung mit Fassung vom 03.07.2003.



## E. VERFAHRENSVERMERKE

### Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

#### 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Pfaffing hat in der Sitzung vom 05.10.2023 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Pfaffing, den 27.02.24 Siegel Josef Niedermeier, 1. Bürgermeister

#### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 05.10.2023 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2023 bis einschließlich 12.01.2024 im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Pfaffing, den 27.02.24 Siegel Josef Niedermeier, 1. Bürgermeister

#### 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2023 bis einschließlich 12.01.2024 beteiligt.

Pfaffing, den 27.02.24 Siegel Josef Niedermeier, 1. Bürgermeister

#### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Pfaffing hat mit Beschluss des Gemeinderats Pfaffing vom 01.02.2024 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.10.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pfaffing, den 27.02.24 Siegel Josef Niedermeier, 1. Bürgermeister

#### 5. Ausgefertigt:

Gemeinde Pfaffing den 28.02.24  
(Gemeinde)

Josef Niedermeier, 1. Bürgermeister

#### 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 29.02.24. Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen 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). Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Pfaffing, den 01.03.24 Siegel Josef Niedermeier, 1. Bürgermeister

Original

## 5. Änderung BEBAUUNGSPLAN "LEHEN-WEST I"



GEMEINDE PFAFFING  
LANDKREIS ROSENHEIM

M 1:1000

Buchbach, den 05.10.2023	Pfaffing, den <u>27.02.24</u> 05.10.2023
<p>Der Entwurfsverfasser</p> <p><b>THALMEYER</b> 180 488 ARCHITEKTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS</p> <p>Hauptstraße 3 * 84428 Buchbach Tel.: 08086-1837 * Fax: 1737 info@thalmeyer-architekten.de www.thalmeyer-architekten.de</p>	<p>1. Bürgermeister Josef Niedermeier</p>