A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete entlang der Kreisstraße RO 41 werden als "Mischgebiete"(MI) nach §6 BauNVO festgesetzt.
Die übrigen Baugebiete werden als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der WA-Flächen sind aus städtebaulichen Gründen nur Einzel- und Doppelhäuser mit je 1 Hauptwohnung und max. 1 Einliegerwohnung i.S. von §12 II.WoBauG zulässig. Andernfalls würden sich für das Bebauungskonzept (u.a. im Garagenbereich) erhebliche negative Konsequenzen ergeben.
Im Bereich des Mischgebietes werden Gebäude mit max. 2 Wohneinheiten zugelassen.
Auf den nicht überbaubaren Grunstücksflächen sind nur genehmigungsfreie Abstellräume und Kleingewächshäuser bis 12 qm Grundfläche, Kinderspielgeräte sowie Pergolen unter Beachtung der Vorschriften der BayBO zulässig.

3. Hauptgebäude

Die Hauptgebäude müssen im Grundriß ein Rechteck bilden mit einem Seitenverhältnis von 1:2 bis 2:3.
Die Wandhöhe der Hauptgebäude mit I+D darf 3,7o m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes ist in einem Beiplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, festgelegt.

4. Garagen und Nebengebäude

Die Gargengebäude sind, sofern Satteldach vorgeschrieben ist, in gleicher Dachneigung und mit gleicher Dachdeckung wie die Hauptgebäude auszubilden.
Grenzgaragen sind mit gleicher Dachneigung und mit gleicher Dacheindeckung aneinanderzubauen.
Die den Garagen vorgelagerten Stellplatzflächen sind mit Rasenpflaster auszubilden.
Garagentore und -türen sind in Holz oder mit Holzverkleidung auszubilden.
Die Traufhöhe von Garagen und Nebengebäuden wird mit max. 2.75 m festgelegt.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. §9(4) BauGB und Art.91 BayBO:

1. Abstandsflächen

Bei Einhaltung der überbaubaren Flächen werden in Abweichung von Art.6 BayBO gemäß Art.91 BayBO verminderte Abstandsflächen festgesetzt:
Bei Garagen, die mit ihrer Längsseite parallel zur Grundstücksgrenze stehen, ist aus ortsplanerischen Gründen die Außenwand mit einem Abstand von o,5o m vorzusehen.
Zwischen den Garagen- und Hauptgebäuden ist aus städtebaulichen Gründen ein Mindestabstand von 2,5o m festgesetzt.

2. Dachgestaltung

Dächer über Wohngebäuden, Garagen und Nebengebäuden sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden.
Bei aneinandergebauten Grenzgaragen sind die Dächer als Pultdächer auszubilden, sodaß insgesamt ein Satteldach entsteht. Die verminderten Abstandsflächen gem. Pkt. B 1. gelten in diesen Fällen nicht.
Als Dachneigung wird vorgeschrieben:

- Bei Ausbildung des Dachgeschoßes als Vollgeschoß (Art.2 Abs.5 BayBO) maximal 3o°
- Bei sonstigen Dachgeschoßen 25- 3o°

Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend.

Bei Dächern mit 3o° Dachneigung sind stehende Gauben zulässig.
Zwerchgiebel sind bei Dächern mit 3o° Dachneigung zulässig.

Einzelne Dachflächenfenster sind bei allen Dachgeschoßen bis zu einer Fläche von max. o,7 qm zulässig, je Dachflächenseite sind max. 2 Dachflächenfenster erlaubt.
Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone sind unzulässig.
Die Dachflächen sind mit naturroten Pfannen einzudecken.
Als Dachüberstand wird vorgeschrieben:
- Giebelseite: 5o - 7o cm
- Traufseite: 8o - 1oo cm

3. Fassadengestaltung

Außenwände von Gebäuden sind ohne Sockelausbildung zu verputzen und hell zu streichen.
Kunst- und Zierputzarten (z.B. Wolkenputz, Muschelputz, Wurmfraßputz etc.) sind nicht zulässig.
Sichtbare Verkleidungen der Fassaden mit Kunststoff, Metall, Asbest und Ölfarbenanstriche, sowie Überdachungen mit Kunststoffplatten und dergl. sind unzulässig, ebenso Glasbausteine und Ornamentsteine.
Im Eingangsbereich können Vordächer in angemessener Form angebracht werden. Sie müssen an die Fassade angepaßt werden.
Außenwandverkleidungen in Holz sind zulässig. Bei massiven Gebäuden muß in der Gesamtansicht verputztes Mauerwerk überwiegen. Die Verkleidungen sind mit dem Farbton der Fassade abzustimmen.
Balkonumwehrungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden. Sie sind dem Gesamtbild der Fassade anzupassen.
Fenster, Fenstertüren und Hauseingangstüren müssen in Größe, Maßverhältnissen und äußerer Gestaltung mit dem Gesamtbauwerk harmonieren.
Fenster müssen ein stehendes Rechteck bilden. Fenstertüren sind in Höhe und Breite anzupassen.

4. Einfriedungen

Als Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen sind ausschließlich einfache Holzlattenzäune (Hanichelzäune) zulässig, Höhe 1.1o m. Befestigung in Einzelfundamenten.
Als Einfriedung zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig, max. Höhe 1.o m.
Einfriedungen dürfen nicht mit Matten bespannt oder mit Kunststoffplatten o.ä. Material verkleidet werden.
Durchlaufende Umfassungen müssen mit dem Gelände bündig und ohne Abtreppungen verlaufen.

5. Abfallbehälter

Müllbehälter sind in den Baukörper der Haupt- oder Nebengebäude einzubeziehen.
Freistehende Müllboxen sind unzulässig.
Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie das Aufstellen von Wohnwägen ist unzulässig.

6. Freiflächen

Befestigte Freiflächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden gem. Empfehlungen BStMI/BStMELF MABL. Nr.1o/1985.
Pro Grundstück sind mindestens zwei heimische Laubbäume zu pflanzen.
Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme, Zedern aller Art, Zypressen und Tujen in Säulenform, sowie alle blauen Formen von Tanne und Fichte sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen.
Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt.
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb von zwei Jahren nach Bezug des Anwesens als Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zur Integration des Gebäudes in das Gelände zulässig. Lichtgräben sind unzulässig.

7. Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung wird als Teil der privaten Bauparzellen mit Pflanzgebot festgesetzt.
Zur Bepflanzung dieses Bereiches werden heimische Bäume und Sträucher vorgeschlagen wie z.B.

Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche

Arten Sträucher: Cornus sanquinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Viburnum lantana - Schneeball

Arten leichte Heister: Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Es sollten jeweils Gruppen einer Art gepflanzt werden.
Anzahl je Gruppe bei Sträuchern: 5 - 15
bei Heistern: 3 - 5

Zur Sicherstellung dieser wichtigen Randeingrünung ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigung von der Genehmigungsbehörde die Bepflanzung festzulegen.

8. Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung.
Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind als aufgemalte oder aufmontierte Schrift auszubilden.
Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.
Sogenannte Nasenschilder dürfen eine Fläche von o,3o qm und eine Ausladung von o,6o m nicht überschreiten.
Werbeeinrichtungen über Traufhöhe und freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet gem. §6 BauNVO
WA — Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

I — 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze
I+D — 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, davon ein Vollgeschoß im Dachgeschoß
z.B. 8/13 — Zulässige überbaubare Fläche (z.B. 8x13 m)

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Flächen für den Fahrverkehr
Verkehrsberuhigte Bereiche gem. §42 Abs.4a STVO
Verkehrsflächen mit Geh- und Fahrtrecht
Flächen für den Fußgänger
Straßenbegrenzungslinie

5. Dachformen

SD — Satteldach
Verbindliche Hauptfirstrichtung

6. Grünflächen und Anpflanzungen

öffentliche Grünflächen
private Grünflächen mit Pflanzgebot (Ortsrand) gem. Vorschläge Pkt. B.7.
Bäume zu pflanzen
Sträucher zu pflanzen

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Sichtdreieck: Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen sind Sichthindernisse, die die Straßenoberkante um mehr als o,8o m überragen, unzulässig. Hochstämmige Bäume sind innerhalb des Sichtdreiecks zulässig.
4,50 — Maßangabe in Metern, z.B. 4,5o m
Flächen für Nebenanlagen, Stellpl., Garagen
Ga St — Garagen und sonstige Nebengebäude Stellplätze
T — Trafostation

D. HINWEISE

Bestehende Gebäude
Bestehende Grundstücksgrenzen
Vorgeschlagene Grundstücksteilung
115/3 — Flurstücksnummer (z.B. 115/3)
Höhenlinie (z.B. 475.oo)

Sonstige Hinweise

Die zulässigen Planungsrichtpegel sind einzuhalten. Einzelheiten sind jeweils im Rahmen der Baugenehmigung festzusetzen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über das Anzeigeverfahren und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes (§§ 214,215 BauGB) ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.
Die Frist beginnt mit dem Tag dieser Bekanntmachung.

BEBAUUNGSPLAN 'PFAFFING SÜD' M 1:1000

PFAFFING

geänderte Fassung 1/8/88
Planänderung 4/8/88

Die Gemeinde Pfaffing erläßt aufgrund §§ 9 und 1o des Baugesetzbuches (BauGB), Art.89 Abs.1 und Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl.IS.1763), der Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 3o.7.1981 (BGBL.I S.833) in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.01.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.01.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.1988 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.1988 bis 06.05.1988 öffentlich ausgelegt.

Pfaffing, den - 7. Feb. 1989 — 1. Bürgermeister (Siegel)

Der Bebauungsplan wurde nach der Auslegung nochmals geändert. Die geänderte Fassung des Bebauungsplanes vom 04.08.1988 wurde mit der geänderten Begründung und dem geänderten Beiplan zum Bebauungsplan in der Zeit vom 22. August 1988 bis 30. September 1988 nochmals ausgelegt (§3 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 BauGB).

Pfaffing, den - 7. Feb. 1989 — 1. Bürgermeister (Siegel)

Die Gemeinde Pfaffing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.10.1988 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pfaffing, den - 7. Feb. 1989 — 1. Bürgermeister (Siegel)

Die Gemeinde Pfaffing hat den Bebauungsplan Pfaffing Süd mit Schreiben vom 14.11.1988 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt angezeigt.

Pfaffing, den - 7. Feb. 1989 — 1. Bürgermeister (Siegel)

Das Landratsamt Rosenheim hat das Aufstellungsverfahren und den Plan überprüft und mit Schreiben vom 30.01.1989 festgestellt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, nicht gegeben ist.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 07.02.1989 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Pfaffing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 BauGB und §§ 214,215 BauGB wurde hingewiesen.

Pfaffing, den 07.02.1989 — 1. Bürgermeister (Siegel)

PLANFERTIGER: DIPL.-ING. F. SCHOTT, ARCHITEKT
KAISERSTR. 54, 8 MÜNCHEN 40