



GEMEINDE PFAFFING

BEBAUUNGSPLAN FORSTING-ORT

3. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Pfaffing, 06.11.2025

1. Anlass der Planänderung



Umgriff des Bebauungsplans "Forsting-Ort" im Luftbild (© DOP der Bayer. Vermessungsverwaltung; o.M.)

Der Bebauungsplan "Forsting-Ort" wurde 2006 für den größten Teil des Ortsteils Forsting aufgestellt und 2014 zum ersten Mal geändert. Insbesondere beiderseits der Ortsdurchfahrt (Münchner Straße – Bundesstraße 304) ist Forsting sehr stark durch gewerbliche Nutzungen geprägt und die Flächen sind auch als Gewerbegebiet dargestellt. Lediglich in untergeordnetem Maße sind Teilbereiche südlich der Bundesstraße und östlich der Albachinger Straße als Mischgebiet, bzw. im Süden an der Fürstenstraße als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen



Bebauungsplan "Forsting-Ort" (Stand 2006; o.M.)

Im Zuge von Planungen im Gewerbegebiet nördlich sowie in dem Mischgebiet südlich der Münchner Straße hat der Gemeinderat 2023 und 2024 jeweils beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Nutzungen und zur baulichen Gestaltung zu präzisieren. In der vorliegenden 3. Änderung werden die noch nicht umgesetzten Veränderungen gemäß der bereits beschlossenen zweiten Änderung mit aufgenommen.

2. Vorgenommene Änderungen

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan sehr knapp gehaltene Festsetzung zur **Art der baulichen Nutzung** wird präzisiert. Unter Berücksichtigung der im Ortsteil bereits vorhandenen Nutzungen und zur Sicherung des bestehenden Ortsgefüges wird zur Klarstellung eine Reihe von nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell ausgeschlossen (im WA: Gartenbaubetriebe, Tankstellen / im MI: Anlagen für Veraltung, kirchliche, kulturelle, soziale sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten / im GE (auf Teilflächen beiderseits der Münchner Straße): Anlagen für sportliche Zwecke, für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten).

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan ausschließlich auf die GRZ bezogene Festsetzung zum **Maß der baulichen Nutzung** wird im Hinblick auf die ebenfalls festgesetzte Firsthöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse redaktionell ergänzt.

Die **Festsetzung zur Gestaltung** beschränkt sich im rechtswirksamen Bebauungsplan auf die Dächer. Sie wird um einige Regelungen zur Fassadengestaltung für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet (Zulässigkeit von Putz- und Holzfassaden, Fassadenbegrünung) sowie um die ortsüblichen Regeln zur Gestaltung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im Dachbereich ergänzt. Durch die Ergänzungen der gestalterischen Mindestfestsetzungen soll insbesondere in den Mischgebietsflächen vermieden werden, dass die äußere Erscheinung sich zu stark an die benachbarten gewerblichen Nutzungen angleicht.

Die **Festsetzung zu Sichtschutzwänden und Einfriedungen** im rechtswirksamen Bebauungsplan beschränkt die Höhe von Einfriedungen auf 1 m. Sie wird dahingehend ergänzt, dass für Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet oder Mischgebiet, die an das Gewerbegebiet unmittelbar angrenzen, an diesen angrenzenden Grundstücksseiten eine Einfriedung bis zu 2 m zur Abgrenzung vom Gewerbe zulässig ist. Um ansonsten die abschottende Wirkung von Einfriedungen zu begrenzen, werden entsprechend den Festsetzungen in anderen aktuellen Bebauungsplänen in der Gemeinde Mauern oder Gabionen grundsätzlich ausgeschlossen. Aus Gründen des Artenschutzes wird außerdem für Einfriedungen eine generelle Bodenfreiheit von 15 cm zur Durchlässigkeit für Kleitiere festgesetzt.

3. Vereinfachtes Verfahren

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sie dient weder einem UVP-pflichtigen Vorhaben, noch lässt sie eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erwarten. Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen und sowie auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verzichtet.

Pfaffing, 06. November 2024

Germering, 06. November 2024

.....
Josef Niedermeier,
Erster Bürgermeister


.....
Till Fischer
AKFU Architekten und Stadtplaner

Anhang: Gegenüberstellung der betroffenen Festsetzungen
gemäß rechtswirksamem Bebauungsplan und dem Entwurf der 3. Änderung

Gemeinde Pfaffing Bebauungsplan Forsting-Ort, 3. Änderung / Gegenüberstellung

Rechtswirksamer Bebauungsplan	3. Änderung
<p>1. Art der baulichen Nutzung Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der zulässige Anteil an Wohnbebauung im Mischgebiet ist unter Punkt A. 1 Art der baulichen Nutzung geregelt. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Wohngebäude und der bestehenden Schank- und Speisewirtschaft sowie des Betriebes des Beherbergungsgewerbes in den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig.</p>	<p>1. Art der baulichen Nutzung 1.1 Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) generell ausgeschlossen. 1.3.1 Im Mischgebiet (MI) werden - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8, § 6 Abs. 3 BauNVO) generell ausgeschlossen. 1.3.2 In dem mit MI 2 bezeichneten Teil des Mischgebiets ist die Wohnnutzung ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. 1.4.1 Im Gewerbegebiet (GE) werden für die südlich der Münchner Straße sowie beiderseits der nord-süd-verlaufenden Fürstenstraße liegenden Grundstücke Fl.Nrn 455, 455/5, 455/10, 455/14, 455/28, 455/33 und die nördlich der Münchner Straße, östlich der Albachinger Straße und südlich der Bahnlinie liegenden Grundstücke Fl.Nrn 491/3, 491/4, 491/5, 491/6, 492/2, 492/3, 492/46, 501/8, 501/9, 501/11, 501/18, 501/14, 501/15 und 501/16, jeweils Gem. Springlbach - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) generell ausgeschlossen. 1.4.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Wohngebäude und der bestehenden Schank- und Speisewirtschaft sowie des Betriebes des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig.</p>

Gemeinde Pfaffing Bebauungsplan Forsting-Ort, 3. Änderung / Gegenüberstellung

<p>1. Maß der baulichen Nutzung Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl als Höchstgrenze, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt. Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den Misch- und Gewerbegebieten um mehr als 50 % überschritten werden, in den mit M1 und M2 gekennzeichneten Bereichen jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60, in den Gewerbegebieten maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.</p>	<p>2. Maß der baulichen Nutzung 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl GRZ (soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt), die Wandhöhe (WH), die Firsthöhe (FH) sowie die Anzahl der Vollgeschosse (röm. Ziffern) jeweils als Höchstgrenze. 2.2 Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den Misch- und Gewerbegebieten um mehr als 50 % überschritten werden, in den mit M1 und M2 gekennzeichneten Bereichen jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60, in den Gewerbegebieten maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.</p>
<p>4. Dächer 4.1 Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 35° zulässig. Bei Gewerbebauten sind auch Pult- und Flachdächer zulässig. Bei Satteldächern muß der First in der Mitte des Gebäudes in Längsrichtung verlaufen. 4.2 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind in Form von Spitzgauben bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° und mit einer max. Fenstergröße von 1,5 qm zulässig. Außenwandbündige Gauben (sog. "Zwerchgauben") sind bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 25° und mit einer max. Fenstergröße von 3,0 qm zulässig. 4.3 Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Eine Ausnahme bildet dabei die Mischung von aussenwandbündigen Gauben und aufgesetzten Gauben. Hier darf auch pro Gaubentyp nur eine Größe verwendet werden. Die Summe der Breiten aller Gauben darf maximal bis zu einem Drittel der davorliegenden Trauflänge betragen. 4.4 Abweichungen von den Punkten 4.1 bis 4.3 die sich aus dem Bestand ergeben sind zulässig.</p>	<p>4. Gestaltung 4.1 Fassaden 4.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind die Fassaden der Außenwände als verputzte Flächen oder in Holz auszuführen. 4.1.2 Kunst und Zierputz mit auffälligen Strukturen ist unzulässig. Holzflächen und Holzteile sind naturzubelassen oder so zu behandeln, dass die Holzstruktur erkennbar bleibt. 4.1.3 Eine durchgängige Fassadenbegrünung ist ausdrücklich zugelassen. 4.2 Dächer 4.2.1 Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 35° zulässig. Bei Gewerbebauten sind auch Pult- und Flachdächer zulässig. Bei Satteldächern muss der First in der Mitte des Gebäudes in Längsrichtung verlaufen. 4.2.2 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind in Form von Spitzgauben bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° und mit einer max. Fenstergröße von 1,5 m² zulässig. Außenwandbündige Gauben (sog. "Zwerchgauben") sind bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 25° und mit einer max. Fenstergröße von 3,0 m² zulässig. 4.2.3 Verschiedengroße Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Eine Ausnahme bildet dabei die Mischung von außenwandbündigen Gauben und aufgesetzten Gauben. Hier darf auch pro Gaubentyp nur eine Größe verwendet werden.</p>

Gemeinde Pfaffing Bebauungsplan Forsting-Ort, 3. Änderung / Gegenüberstellung

	<p>Die Summe der Breiten aller Gauben darf maximal bis zu einem Drittel der davorliegenden Trauflänge betragen.</p> <p>4.2.4 Abweichungen von den Punkten 4.2.1 bis 4.2.3 die sich aus dem Bestand ergeben, sind zulässig.</p> <p>4.2.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im Dachbereich sind auch über die max. zulässige Wandhöhe hinaus zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- auf geneigten Dächern in der Dachebene oder auf der Dachebene in deren Neigung aufliegend (keine Aufständigung!)- auf Flachdächern in aufgeständerter Form, sofern die Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe gegenüber der Außenwand zurückspringen.
<p>6. Sichtschutzwände und Einfriedungen</p> <p>Einfriedungen an Straßen sind, soweit noch nicht Bestand, als Holzzäune mit senkrechter Lattung von maximal 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von maximal 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten. In den Gewerbegebieten sind als Einfriedungen an Straßen und zu Nachbargrundstücken auch hinterpflanzte Metallgitterzäune mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die OK des natürlichen Geländes hinausragen. Innerhalb von Sichtdreiecken darf die Zaunhöhe 80 cm nicht überschreiten.</p>	<p>6. Sichtschutzwände und Einfriedungen</p> <p>6.1 <u>Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)</u></p> <p>6.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Einfriedungen an Straßen, soweit noch nicht Bestand, als Holzzäune mit senkrechter Lattung von maximal 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von maximal 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.</p> <p>6.2.2 Ausschließlich an den Grundstücksgrenzen zu Gewerbegebietsflächen ist im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet die Errichtung von Sichtschutzwänden und Zäunen bis max. 2 m Höhe zulässig.</p> <p>6.2 <u>Im Gewerbegebiet (GE)</u></p> <p>Im Gewerbegebiet sind als Einfriedungen an Straßen und zu Nachbargrundstücken auch hinterpflanzte Metallgitterzäune mit einer max. Höhe von 2 m zulässig. Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die OK des natürlichen Geländes hinausragen.</p> <p>6.3 Mauern oder Gabionen sind unzulässig.</p> <p>6.4 Bei Einfriedungen ist die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bodenbereich durch Öffnung bzw. Bodenfreiheit von min. 15 cm zu gewährleisten.</p> <p>6.5 Innerhalb von Sichtdreiecken darf die Zaunhöhe 80 cm nicht überschreiten.</p>