



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.05.2025

Öffentlicher Teil

- 3 Bauleitplanung; 1. Änderung des Bebauungsplans "Forsting, Kellerberg 2" im Verfahren nach § 13a BauGB der Innenentwicklung; Vorstellung des Änderungsentwurf auf Basis der Beschlusslage 05.12.2024; Klärung der Wandhöhenfestsetzung und ggf. weiterer Punkte; Auslegungsbeschluss**

Anlagen der Vorlage:

- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung

Sachverhalt:

Zu den nächsten drei Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Herrn Till Fischer vom Planungsbüro AKFU. Herr Fischer steht für Fragen bei den nächsten drei Tagesordnungspunkten zur Verfügung.

Zusammenfassung der Änderungsplanung:

Die Planzeichnung wird den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen sowie dem aktuellen Gebäudebestand angepasst.

Maß der baulichen Nutzung - Wandhöhe, Anzahl Vollgeschosse

Die Haustypen werden dahingehend vereinheitlicht, dass (in Anlehnung an das in jüngster Zeit in der Gemeinde Pfaffing im Rahmen der Nachverdichtung zugelassene Maß) im gesamten Geltungsbereich eine höchstzulässige Wandhöhe von 7 m festgesetzt wird. Weil hierdurch bei Ausnutzung der möglichen Gebäudetiefe in Einzelfällen drei Vollgeschosse entstehen können, wird die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse auf III (II +D) festgesetzt. Die größere zulässige Wandhöhe bedeutet gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan eine Erhöhung um rund einen Meter.

Innerhalb des Geltungsbereichs fällt das Gelände von der Springlbacher Straße im Norden zum Ortsrand im Süden um etwa 2 m. Die meisten Bestandsgebäude stehen jeweils auf terrassierten Grundstücken, so dass in der Regel auf der Berg- und Talseite ähnliche Wandhöhen vorliegen, und sich durch die geänderte Festsetzung nur in Teilbereichen höher wirkende Wände ergeben.

Pfaffing, den 28.05.25




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.05.2025

Maß der baulichen Nutzung - Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bestand wird das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung heute verschiedentlich überschritten. Im Rahmen der 1. Änderung werden nun die überbaubaren Grundstücksflächen etwas großzügiger festgesetzt, um Anbauten zu erleichtern, und die zulässigen Grundflächen geringfügig erhöht (GR 160 je Einzelhaus, GR 90 je Doppelhaushälfte, GR 85 je Reihenhäuser). Außer bei einem heute bereits weit über das zulässige Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpften Gebäude, ergeben sich bei allen anderen Parzellen Möglichkeiten der Erweiterung in die Fläche. Die rechnerisch zulässige durchschnittliche GRZ erhöht sich von 0,24 auf 0,28. Die Festsetzung zur Grundfläche wird dahingehend präzisiert, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen bei Doppelhäusern und Hausgruppen jeweils anteilig zur Hälfte je Doppelhaushälfte bzw. zu einem Drittel je Hausgruppenhaus (Reihenhäuser) gelten.

Höhenlage, Bezugspunkte

Für jede überbaubare Fläche im Geltungsbereich wird eine absolute Höhe als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe wurde anhand eines Aufmaßes der Eingangshöhen des Bestandes ermittelt. Die Kote liegt regelmäßig höher als die Oberkante des anschließenden Geländes. Außerdem erfolgt im Bebauungsplan eine Festlegung zur Beschränkung von Geländeänderungen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Wasserwirtschaft / Schutz vor Starkregen

Zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser (z.B. bei Starkregen) wird für Neubauten eine Mindesthöhe des Erdgeschossrohfußbodens von 25 cm über dem angrenzenden Gelände festgesetzt.

Erweiterte Zulässigkeit von Quergiebeln

Um Erweiterungen und die Erschließung insbesondere der Dachgeschosse zu erleichtern, wird die Festsetzung zur Zulässigkeit von Quergiebeln (ab einer Dachneigung von 25°) weitergefasst. Mit der Änderung entfällt die bisherige Beschränkung auf eine maximale Tiefe des Quergiebels von 1,50 m zur Hauptfassade. Die Tiefe des Quergiebels regelt sich künftig ausschließlich durch die festgesetzte zulässige Grundfläche und die überbaubare Grundstücksfläche. Die Festsetzungen zur maximalen Breite der Quergiebel (1/3 der Traufwandlänge) und zur maximalen Höhe (Abstand zum Hauptfirst mind. 30 cm)

Pfaffing, den 28.05.25




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.05.2025

bleiben unverändert. Somit bleibt trotz der größeren Grundfläche eine Unterordnung des Quergiebel gegenüber dem Hauptdach gewahrt.

Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Um die zusätzlichen Bedarfe zu einem größtmöglichen Teil aus lokal gewonnenen, erneuerbaren Energien decken zu können, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der einfallenden Solarenergie auf neuen Dachflächen. Für Gebäude, für welche die wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht nachgewiesen werden kann, entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen und Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplans durch die 1. Änderung unverändert

Zusammenfassung:

Durch diese Planung erhalten alle Grundstücke eine Nachverdichtungsmöglichkeit in die Höhe und in die Fläche. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind unter Beachtung der Grundstücksgrößen, des Gebäudebestandes und der umliegenden Bebauung gegeneinander abgewogen und vergleichbar. Eine einsichtige Bevorteilung einzelner Grundstücke erfolgt nicht.

Der Gemeinderat soll den heute vorgestellten Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans für das weitere Verfahren „frei geben“.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den heute vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Forsting, Kellerberg 2" in der Fassung vom 08.05.2025 gefertigt vom Büro AKFU, 82110 Germering. Die Verwaltung wird mit dem weiteren Verfahren beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Für den Beschluss:	15
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 28.05.25




Niedermeier, Erster Bürgermeister