



# **GEMEINDE PFAFFING**

## **BEBAUUNGSPLAN PFAFFING-WEST 1**

### **7. ÄNDERUNG**

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13a BauGB

## **TEIL B – FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT**

Pfaffing, 04.11.2025

Die Gemeinde Pfaffing erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigte 7. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffing-West 1“ im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als

## **S a t z u n g.**

**Der rechtskräftige Bebauungsplan "Pfaffing-West 1" 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 "Pfaffing-West 1" und die Begründung fort.**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planteil  
Planzeichnung im M 1 : 1000  
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text, Verfahrensvermerke**
- Teil C - Begründung

### **B.I Festsetzungen durch Text**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (röm. Ziffer) und Wandhöhe (WH) als Höchstgrenze.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 % überschritten werden. Eine GRZ von 0,80 für das Summenmaß der Versiegelung darf keinesfalls überschritten werden.
- 2.3 Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender baulicher Anlagen, deren Grundflächenzahl (GRZ) über dem festgesetzten Höchstmaß liegt, sind zulässig. Bei einem vollständigen Abgang ist ein Neubau nur bis zu der als Höchstmaß festgesetzten Grundflächenzahl zulässig.
- 2.4 Die zulässige mittlere Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen beträgt maximal 3 m.

### **3. Höhenlage, Bezugspunkte**

- 3.1 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von dem für jedes Grundstück festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
- 3.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.  
Anrampungen für eine barrierefreie Zugänglichkeit des Erdgeschosses sind zulässig
- 3.3 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände verändert werden. Bei stärker bewegtem Gelände kann im Einzelfall eine Abweichung zugelassen werden, die über die reine Einbindung hinausgeht (z.B. Terrassierung).
- 3.4 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Die Gebäude sind bis zu einer Kote von mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

### **4. Mindestgrundstücksgrößen**

Als Mindestgrundstücksgrößen im Geltungsbereich werden festgesetzt:  
450 m<sup>2</sup> je Einzelhaus  
250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte

### **5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- 5.1 Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise, im WA als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.
- 5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.

### **6. Gestaltung**

- 6.1 Neubauten sind mit klarer rechteckiger Grundrissform zu errichten. Bei Gebäuden mit einer Grundfläche größer oder gleich 130 m<sup>2</sup> muss die Gebäudelänge mindestens das 1,4-fache der Gebäudebreite betragen.
- 6.2 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer auszulegen.
- 6.3 Auf Anbauten an Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäuden sind auch Pultdächer oder Flachdächer zulässig.
- 6.4 Folgende Dachneigungen (DN) sind zulässig:  
Satteldach DN 18° bis 32°  
Pultdach 10° bis 20°

- 6.5 Geneigte Dächer auf Hautgebäuden sind mit First über der Gebäudelängsrichtung auszubilden.
- 6.6 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im Dachbereich sind auch über die max. zulässige Wandhöhe hinaus zulässig:
- auf geneigten Dächern in der Dachebene oder auf der Dachebene in deren Neigung aufliegend (keine Aufständering!)
  - auf Flachdächern in aufgeständerter Form, sofern die Dachaufbauten mindestens um 1 m gegenüber der Außenwand zurückspringen.

## **7. Garagen und Stellplätze**

- 7.1 Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Zufahrt von Garagen und Carports muss ein Mindeststauraum von 3 m verbleiben. Der seitliche Grenzabstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- 7.2 Es gilt die *Stellplatzsatzung* (StS) der Gemeinde Pfaffing in der jeweils gültigen Fassung.

## **8. Grünordnung, Freiflächen**

- 8.1 Befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen.
- 8.2 Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Stellplätze oder Terrassen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu erhalten.  
Für je 300 m<sup>2</sup> Fläche des Baugrundstücks ist an geeigneter Stelle des Anwesens ein Baum oder Strauch gem. Pflanzliste unter B.II.3 zu pflanzen.
- 8.3 Einfriedungen sind als Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,30 m zulässig. Mauern, Sichtschutzwände, Gabionen sowie die Bespannung oder Verkleidung offener Einfriedungen sind unzulässig. Eine Durchlässigkeit für Kleintiere im Bodenbereich ist durch Öffnung bzw. Bodenfreiheit von min.15 cm zu gewährleisten. Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind als heimische Sträucher und Gehölze auszuführen.

## **B.II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text**

### **1. Denkmalschutz**

- 1.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- 1.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **2. Wasserwirtschaft**

- 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 2.2 Im Geltungsbereich ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.
- 2.3 Keller und ggf. Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen.
- 2.4 Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise sind der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu entnehmen (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>)
- 2.5 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 2.6 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- 2.7 Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).
- 2.8 Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden.
- 2.9 Eine naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung wird empfohlen.
- 2.10 Nach § 17 (6) TrinkwV dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt Rosenheim anzuzeigen, sowie dem Wasserversorger.
- 2.11 Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis

notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

- 2.12 Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. [http://www.bestellen.bayern.de/shop/link/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shop/link/lfw_was_00157.htm)
- 2.13 Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.
- 2.14 Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels insbesondere bei Neuplanungen mit einer Zunahme an versiegelten Flächen wird die Anwendung des Leitfadens „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ empfohlen.
- 2.15 Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer zu begrünen. Eine Begrünung von Fassadenflächen für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.
- 2.16 Mit dem Bauantrag ist durch den einzelnen Bauherrn ein Be- und Entwässerungsplan einzureichen.
- 2.17 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

### 3. Grünordnung

Empfohlene Baumarten:

#### Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Berg-Ahorn   | Acer pseudoplatanus |
| Spitz-Ahorn  | Acer platanoides    |
| Winter-Linde | Tilia cordata       |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos  |
| Stieleiche   | Quercus robur       |
| Rotbuche     | Fagus sylvatica     |
| Waldkiefer   | Pinus sylvestris    |

#### Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Feld-Ahorn   | Acer campestre   |
| Hainbuche    | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium     |

#### Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Obstbäume als Halb- und Hochstämme |                  |
| Mehlbeere                          | Sorbus aria      |
| Vogelbeere                         | Sorbus aucuparia |

Thujen oder Koniferengewächse sind unzulässig.

## **4. Vorhandene Versorgungsleitungen**

Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden und sind in ihrem Bestand zu sichern. Verlegungen sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

## **5. Klimaschutz und erneuerbare Energien**

Bei Neubau von Hauptgebäuden bzw. bei einer vollständigen Erneuerung der Dachhaut von Hauptgebäuden, ist eine Solarmindestfläche, die mindestens 30 Prozent der nutzbaren Dachfläche des Hauptgebäudes entspricht, mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Der Nachweis der erforderlichen Solarmindestfläche kann nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bebauungsplans auch auf Nebengebäuden erbracht werden.

Sofern durch ein Wirtschaftlichkeitsgutachten die wirtschaftliche Zumutbarkeit einer Errichtung von Solaranlagen für ein Gebäude nicht nachgewiesen werden kann, entfällt für dieses die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage. Gleichwohl sind Solaranlagen entsprechend den bereits im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen weiterhin zulässig.

Bauliche Vorkehrungen für eine vereinfachte, nachträgliche Errichtung von PV-Anlagen werden empfohlen (z.B. Dachhaken, Leerrohrverbindungen, ausreichende Dachstatik).

## **6. Ladeinfrastruktur für Elektromobilität**

Die Errichtung von und die Ausstattung mit der vorbereitenden Leitungsinfrastruktur und der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in zu errichtenden und bestehenden Gebäuden ist für bestimmte Gebäudetypen Pflicht. Auf die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wird ausdrücklich hingewiesen.

Über die gesetzlichen Pflichten hinaus wird empfohlen, einen möglichst hohen Anteil von Stellplätzen mindestens mit Leerrohren für eine spätere Nachrüstung von Leitungsinfrastruktur zu versehen.

## 7. Immissionsschutz

- 7.1 Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.

Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

- 7.2 Die Zufahrtsrampen von Tiefgaragen sind einzuhausen; die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden; der Schallabsorptionsgrad darf bei 500 Hz einen Wert von  $\alpha = 0,8$  nicht unterschreiten. Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen.
- 7.3 Alle Fahrwege in der Tiefgarage sind mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag auszustatten. Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über Dach abgeleitet werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 7. Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 7. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird
3. Zu dem Entwurf der 7. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
4. Die Gemeinde Pfaffing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 7. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Pfaffing, den .....

GEMEINDE PFAFFING

(Siegel)

.....  
Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Pfaffing, den .....

GEMEINDE PFAFFING

(Siegel)

.....  
Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 7. Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden Im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 7. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pfaffing, den .....

GEMEINDE PFAFFING

(Siegel)

.....  
Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister