



Lage im Gemeindegebiet M 1: 25.000 (© Auszug aus der Topographischen Karte der Bayer. Vermessungsverwaltung)



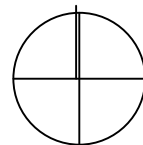
## GEMEINDE EDLING

# BEBAUUNGSPLAN PFAFFINGER STRASSE

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN  
GEMÄSS § 13a BauGB

Edling , 10.10.2019


M 1 : 1000




**von Angerer  
Konrad  
Fischer  
Urbaniaik**

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21 b  
82110 Germering  
T 089 6142400  
F 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de  
www.akfu-architekten.de

WR	
0,27	II
WH 6,50	FH 9,00
0	

WR	
0,25	II
WH 6,70	FH 9,00
0	



Die Gemeinde Edling erlässt aufgrund

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

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigten Bebauungsplan "Pfaffinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als

# S a t z u n g .

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

**WR** Reines Wohngebiet


### 2. Maß der baulichen Nutzung

**II** zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,25 Grundflächenzahl (z.B. 0,25)

WH 6,50 zulässige Wandhöhe als Höchstmaß  
in Meter (z.B. max. 6,50 m)

FH 9,00 zulässige Firsthöhe in Meter als Höchstmaß  
in Meter (z.B. max. 9,00 m)

 FOK EG max.  
474,70 m ü.NN max. zulässige Oberkante Fertigfußboden (FOK) im EG  
(in Meter ü. NN; hier 474,70 m ü.NN)

### 3. Bauweise, Baugrenzen

 Baugrenze

**O** offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes  
der baulichen Nutzung




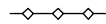

 Firststrichtung

 Maßangabe in Meter (z.B. 5,00 m)

 Fläche für Garagen

 Vorgartenzone

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze
	bestehender Baukörper
348/4	Flurstücknummer
	Streifen für Gewässerbewirtschaftung zugänglich zu halten (vgl. D.1)
	unterirdische Versorgungsleitung (vgl. D.6)
	Höhenlinie (mit Höhenangabe in m ü.NN; hier 476 m)

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauGB sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe als Höchstmaß.
- 2.2 Ausgenommen von der Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß Planzeichnung ist das Grundstück Fl.Nr. 348/12 der Gem. Edling, für das eine Grundflächenzahl von 0,28 festgesetzt wird
- 2.3 Die Größe des einzelnen Baukörpers (Hauptgebäude) darf bei Neubauten eine Grundfläche (GR) von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,45. (Summenmaß der Versiegelung bezogen auf das jeweilige Baugrundstück).
- 2.5 Die zulässige Wand- und Firsthöhe nach C.2.1 bemisst sich von der festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der Außenkante Außenwand.
- 2.6 Das festgesetzte Fußbodenoberkante Erdgeschoss gilt als Höchstmaß. Sie darf nicht überschritten werden.
- 2.7 Die zulässige Wandhöhe von Garagen und Carports wird auf maximal 3,00 m im Mittel gemessen von der Oberkante des Geländes bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der Außenkante Außenwand festgesetzt.

### 3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.

### 4. Anzahl der Wohneinheiten

2 WE je Einzelhaus  
1 WE je Doppelhaushälfte

### 5. Dächer

- 5.1 Bei Wohngebäuden sind nur Satteldächer, auf freistehenden oder angebauten Nebengebäuden und Garagen sind außer Satteldächern auch Pultdächer und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

- 5.2 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.  
Je Dachseite der Hauptgebäude (Einzel- oder Doppelhaus) ist ab einer Dachneigung von 25° ein Zwerchgiebel (außenwandbündige Gaube) zulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf höchstens ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge betragen.
- 5.3 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelassen werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten.

## 6. Äußere Gestaltung der Gebäude

Für die Dacheindeckung sind naturrote oder braune Ziegel oder Pfanneneindeckung zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

## 7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 7.1 Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.
- 7.2 Garagen dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (= Bauräume) sowie der gesondert festgesetzten Flächen für Garagen errichtet werden.
- 7.3 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.
- 7.4 Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als Pflaster mit Rasenfuge oder als wassergebundene Decke.
- 7.5 Private Zufahrten dürfen nicht auf öffentlichen Grund entwässert werden.
- 7.6 Offene Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (= Bauräume) sowie der gesondert festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Ausgenommen ist die festgesetzte Vorgartenzone, innerhalb derer Stellplätze, Carports und Nebenanlagen unzulässig sind.

## 8. Einfriedungen

Sofern die Grundstücke entlang der angrenzenden öffentlichen Straßen eingefriedet werden, sind folgende Ausführungen zulässig:

1. Sockellose Zäune mit einer Höhe von max. 1,30 m über der Straßenoberkante.
2. Heckenbepflanzung, Auswahl der Arten gem. Pflanzliste 10.3
3. Strauchbepflanzung, Auswahl der Arten gem. Pflanzliste 10.3

An seitlichen Grundstücksgrenzen sind Zäune mit Hinterpflanzung und einer max. Höhe von 1,30 m gemessen vom natürlichen Gelände zulässig.  
Einfassungen entlang der Straßen sind bis zu einer Höhe von + 5 cm gegenüber dem Straßenniveau zulässig (Leistenstein).  
Stellplätze und Stauräume vor Carports und Garagen dürfen im Anschluss an die Erschließungsstraße nicht eingefriedet werden.

## 9. Kabelverteilerschränke

Kabelverteilerschränke des Stromversorgers müssen bündig mit der Einfriedung auf den Privatgrundstücken errichtet werden.

## 10. Grünordnung

- 10.1 Befestigungen der Grundstückszufahrten/  
Maß der Flächenbefestigung/ Versickerung von Oberflächen  
Für private Grundstückszufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge). Diese Flächen sind durch einen Pflanzstreifen von mind. 0,5 m vom Gebäude abzusetzen. Das Straßenabwasser ist vor der Versickerung bzw. Ableitung in den nächstgelegenen Vorfluter über einen Schlammfang zu leiten.

## 10.2 Bepflanzung im Grundstück

In den Baugrundstücken sind die verbleibenden nicht überbaubaren Flächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 200 m<sup>2</sup> der Flächen, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, sind mindestens ein Baum aus der Pflanzliste oder zwei Obstbäume sowie 15 Sträucher aus der Pflanzliste zu pflanzen. Außer den Sträuchern der Pflanzliste können auch für 30 Prozent der Pflanzmenge andere heimische Laubgehölze verwendet werden.

Bei Obstbäumen sind heimische Sorten entsprechend der Sortenliste des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landespflege zu pflanzen.

Neu zu pflanzende Hecken müssen aus mind. 5 der in der Pflanzenliste empfohlenen Arten bestehen. Nadelholzhecken sind nicht zulässig.

Bei den Grundstücken am östlichen Rand des Plangebiets zum Riesengebirgsweg sind zur Ausbildung einer Ortsrandeingrünung Baum- und Strauchpflanzungen unter Beachtung der Vorgaben für Sichtdreiecke vorrangig in dem gekennzeichneten Bereich für Ortsrandeingrünung zu pflanzen.

## 11.3 Pflanzenliste

Für alle Neupflanzungen werden folgende Arten und Pflanzgrößen empfohlen. Mindestgröße der Baumscheibe oder des freizuhaltenden Wurzelraumes: 5 m<sup>2</sup>

Großkronige Bäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, StU 18 - 20 cm

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, StU 14 - 16 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Obstbäume als Halb- und Hochstämme

Sträucher: Mindestpflanzqualität: 2 x v. , 60 - 80 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhut
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa glauca</i>	Rotblattrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa majalis</i>	Zimtrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Zaunrose
<i>Rosa villosa</i>	Apfelrose
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Geschnittene Hecken sind grundsätzlich nicht zulässig.

## **D. HINWEISE DURCH TEXT**

### **1. Wasserwirtschaft**

Zum Schelmwiesengraben (Gewässer 3. Ordnung) im Norden des Geltungsbereichs ist ein 1,50 m breiter Streifen für die Gewässerbewirtschaftung zugänglich zu halten. Einfriedungen sind in diesem Bereich unzulässig.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Gegen Hang- und Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben durch den privaten Grundeigentümer zu sichern.

Keller sind bis zu einer Kote von 25 cm über OK Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.

Eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung wird empfohlen. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums verwiesen

(<http://www.fib-bund.de/inhalt/themen/hochwasser>).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen

(<http://www.elementar-versichern.bayern.de>).

### **2. Landwirtschaft**

Die Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen ist, sofern sie nach ortsüblicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkungen zu dulden.

### **3. Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen

### **4. Grünordnung**

Alle Neupflanzungen sind entsprechend der Pflanzenliste zu wählen.

### **5. Bodenschutz**

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 189915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zur Anwendung empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des abfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

### **6. Vorhandene Versorgungsleitungen**

Es ist darauf zu achten, dass bestehende Versorgungsleitungen nach Möglichkeit nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Erforderliche Verlegungen müssen in Abstimmung mit dem Leitungsträger und zu Lasten des Verursachers erfolgen.

## 7. Gebäudetechnik

Es ist ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie anzustreben, daher wird empfohlen die Energiegewinnung durch erneuerbare Energien (Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie) zu nutzen.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) wird verwiesen.

Zulässig sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche oder auf der Dachfläche in deren Neigung aufliegend ohne Flächenbegrenzung. Solaranlagen sollen als zusammenhängende klar definierte rechteckige Flächen ausgebildet werden. Abtreppungen und gezackte Ränder („ausgebissene“ Formen, „Ausfransungen“) insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sollen vermieden werden. Bei der Errichtung von Solaranlagen ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild hinzuwirken. Durch Sonnenkollektoren auf Haus- und Garagendächern kann es zu wesentlichen Beeinträchtigungen der benachbarten Gebäude durch Blendwirkung kommen. Es wird empfohlen, die Blendwirkung vor dem Einbau der Solar-Module fachgerecht überprüfen zu lassen.

## 8. Brandschutz

Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitts V der BayBO wird verwiesen.



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom ..... bis ..... erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Edling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... einschließlich der redaktionellen Änderungen vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Edling, den .....

.....  
M. Schnetzer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

(Siegel) Edling, den .....

.....  
M. Schnetzer, Erster Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus des Edling 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).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel) Edling, den .....

.....  
M. Schnetzer, Erster Bürgermeister