

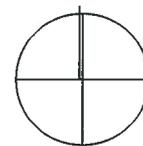
## GEMEINDE EDLING

# BEBAUUNGSPLAN PFAFFINGER STRASSE

## IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB

Edling, 10.10.2019  
geändert, 12.12.2019 (red.)

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	ED

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

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

 offene Bauweise

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### 4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

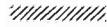
 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes  
der baulichen Nutzung

 Firstrichtung

 Maßangabe in Meter (z.B. 5,00 m)

 Fläche für Garagen

 Vorgartenzone



Streifen für Gewässerbewirtschaftung zugänglich  
zu halten (vgl. C.12)

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



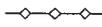
bestehende Grundstücksgrenze



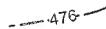
bestehender Baukörper

348/4

Flurstücknummer



unterirdische Versorgungsleitung (vgl. D.5)



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 0,27 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 Die 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 Für die straßenseitigen Hauptgebäude gelten die gemäß Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ohne entsprechende zeichnerische Festsetzung ist die Firstrichtung frei wählbar.
- 5.3 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.
- 5.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert 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. Höhenlage der Gebäude

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Grundstücksoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die geplanten Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

## 8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 8.1 Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.
- 8.2 Garagen dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (= Bauräume) sowie der gesondert festgesetzten Flächen für Garagen errichtet werden.
- 8.3 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.
- 8.4 Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als Pflaster mit Rasenfuge oder als wassergebundene Decke.
- 8.5 Private Zufahrten dürfen nicht auf öffentlichen Grund entwässert werden.
- 8.6 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.

## 9. 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 11.3
3. Strauchbepflanzung, Auswahl der Arten gem. Pflanzliste 11.3

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.

## 10. Kabelverteilerschränke

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

## 11. Grünordnung

### 11.1 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.

### 11.2 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.

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.

### 11.3 Pflanzenliste

Für alle Neupflanzungen sind die folgenden Arten und Pflanzgrößen gemäß der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden. Außer den Sträuchern der Pflanzliste können auch für 30 Prozent der Pflanzmenge andere heimische Laubgehölze verwendet werden.

Mindestgröße der Baumscheibe oder des freizuhaltenden Wurzelraumes: 5 m<sup>2</sup>

Großkronige Bäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, StU 18 - 20 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, StU 14 - 16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Obstbäume als Halb- und Hochstämme	

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

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Rotblattrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa majalis	Zimtrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Rosa villosa	Apfelrose

Salix purpurea  
Sambucus nigra  
Syringa vulgaris  
Viburnum lantana

Purpurweide  
Holunder  
Flieder  
Wolliger Schneeball

Geschnittene Hecken sind grundsätzlich nicht zulässig.

## 12. **Wasserwirtschaft**

Zum Schelmwiesengraben (Gewässer 3. Ordnung) im Norden des Geltungsbereichs ist ein 2 m breiter Streifen für die Gewässerbewirtschaftung zugänglich zu halten. Einfriedungen sind in diesem Bereich unzulässig.

## D. **HINWEISE DURCH TEXT**

### 1. **Wasserwirtschaft**

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.

Das Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen ist grundsätzlich breitflächig vor Ort zu versickern, sofern es die Untergrund- oder Bodenverhältnisse bzw. die Höhe des Grundwasserstandes zulassen. Für die Niederschlagswasserbehandlung sind die einschlägigen Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NFreiV), der technischen Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und der technischen Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Außerdem das Merkblatt ATV-DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom August 2007. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

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

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>).

Der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse bestimmen entscheidend die grundsätzliche Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrunds. Es ist empfehlenswert, sich vorab mit dem Landratsamt Rosenheim und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

### 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 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

### 4. **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.

### 5. **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.

### 6. **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.

### 7. **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 17.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 28.10.2019 bis einschließlich 29.11.2019 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 28.10.2019 bis einschließlich 29.11.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Gemeinde Edling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.12.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2019 einschließlich der redaktionellen Änderungen vom 12.12.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Edling, den 24. Feb. 2020

.....  
M. Schnetzer, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:



Edling, den 26. Feb. 2020

.....  
M. Schnetzer, Erster Bürgermeister

6. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 27. Feb. 2020 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).



Edling, den 27. Feb. 2020

.....  
M. Schnetzer, Erster Bürgermeister