

# Innenbereichssatzung Nr. 9 "Am Schindelhauserweg in Weiher"

zur Festlegung und Abrundung des bebauten Gebiets im Außenbereich  
als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

## Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beschließt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

Innenbereichssatzung Nr. 9 "Am Schindelhauserweg in Weiher"  
als

## SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- § 1 Gegenstand
- § 2 Abrundung
- § 3 Räumlicher Geltungsbereich
- § 4 Bauliche Nutzung
- § 5 Örtliche Bauvorschriften
- § 6 Hinweise durch Planzeichen und Text
- § 7 Ordnungswidrigkeiten
- § 8 Inkrafttreten

Stand: Entwurf vom 07.04.2022

Der Satzung ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlage beigelegt.

Anlage:

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP vom 07.04.2022 (Büro Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt)

## § 1 Gegenstand

Das Plangebiet „Am Schindelhauserweg in Weiher“, das im Außenbereich liegt, wird als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt.

## § 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Weiher wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück abgerundet: Teilfläche Fl.-Nr. 1059 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm. Die Erschließung erfolgt über die Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 320/3 der Gemarkung Eberstetten und eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1059/2 und 1071 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm

## § 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Weiher sind im Lageplan vom 07.04.2022 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.



räumlicher Geltungsbereich der Satzung

## § 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung, der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke, werden aufgrund von § 34 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 GR 192 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 1.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.3 WH 6,5 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- 1.4 SD/FD Es sind nur Satteldächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 37° oder Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° zulässig
- 1.5 +426,6 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull
- 1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Rohfußbodens Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 30 cm überschritten oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB)

- 2.1 E nur Einzelhäuser zulässig
- 2.2 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- 2.3 Baugrenze
- 2.4 Abstandsflächen  
Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Die Ermittlung der Abstandsfläche erfolgt zum geplanten Gelände.

### 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Nebenanlagen  
Diese sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Die Fläche darf in Summe max. 40 m<sup>2</sup> betragen, ihre Höhe max. 2,5 m. Es sind nur Konstruktionen aus Holz zugelassen.
- 3.2 Nebenanlagen und bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen  
Die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO sind anzuwenden.
- 3.3 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen nach § 4 Punkt 4 dieser Satzung und bis zu einer maximalen Grundfläche von 65 m<sup>2</sup> zulässig.

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 private Straßenverkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Anliegers Fl.-Nr. 1059, Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm
- 4.2 Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Stellplätze

### 5. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,0 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird. Bei der Errichtung des Hauptgebäudes ist auf der Dachfläche mindestens eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Wärmeenergiegewinnung ist zulässig.

## 6. Grünordnung

- 6.1 Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Grundstücks
- 6.2 Neupflanzung von Bäumen  
Artenauswahl: Obstbaum in lokaltypischer Sorte mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mind. 10-12 cm  
Stückzahlen und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden)
- 6.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche  
Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die gegenständliche Planung im Umfang von 558 Wertpunkten wird über das städtische Ökokonto auf Fl.-Nr. 177/9 Gemarkung Förmbach nachgewiesen.

## § 5 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs.1 BayBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

### 1. Dachgestaltung

Es sind nur rote oder rotbraune Dacheindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig. Flachdächer und Dächer von Nebenanlagen sind nur mit begrüntem Flachdach mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zulässig.

### 2. Fassadengestaltung

Es sind nur helle Fassaden zulässig. Dunkle Fassadenmaterialien - ausgenommen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. zur Wärmeenergiegewinnung) - sind nicht zulässig.

### 3. Außengestaltung

Stellplätze, Zufahrten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 5 BayBO)  
Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

## § 6 Hinweise durch Planzeichen und Text

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. z.B. 1059 Flurstücksnummer
3. Gebäudevorschlag mit Firstrichtung und Garage
4. bestehendes Gebäude
5. OK Schachtdeckel +426,25 Oberkante bestehender Schachtdeckel Kanal in Meter über Normalhöhennull
6. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
7. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
8. Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) bzw. mit geprüften, güteüberwachten und zertifizierten Recyclingbaustoffen, die die Anforderungen des bayerischen Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen (RC-Baustoffe) in technischen Bauwerken" vom 15.06.2005 erfüllen, erfolgen.
9. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu beantragen.
10. Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu informieren.
11. amtlich kartiertes Biotop mit Biotop-Nummer:  
Nr. 7435-0098-002 Gehölze an der Bahnlinie am Ortsrand von Pfaffenhofen
12. Bei der Bauausführung und bei ggf. erforderlicher Beseitigung von Gehölzbeständen sind die Vermeidungsmaßnahmen gemäß "Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" vom 07.04.2022 von Büro Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt zu beachten.
13. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung.
14. Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
15. vorhandenes Feldgehölz (Lage ca.)
16. vorhandener Einzelbaum (Lage ca.)
17. vorhandener Einzelbaum (Lage ca.), zu beseitigen
18. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.

## § 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 BayBO handelt, wer den einzelnen Festsetzungen nach § 4 und den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## § 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in seiner Sitzung am 07.04.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Innenbereichssatzung Nr. 9 "Am Schindelhauserweg in Weiher" im vereinfachten Verfahren (§ 34 Abs. 6 i.V.m § 13 BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ 2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 07.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).
3. Zum Entwurf der Satzung in der Fassung vom 07.04.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ beteiligt.
4. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom \_\_\_\_ die Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt  
Pfaffenhofen a. d. Ilm, \_\_\_\_\_  
(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_ wurde am \_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

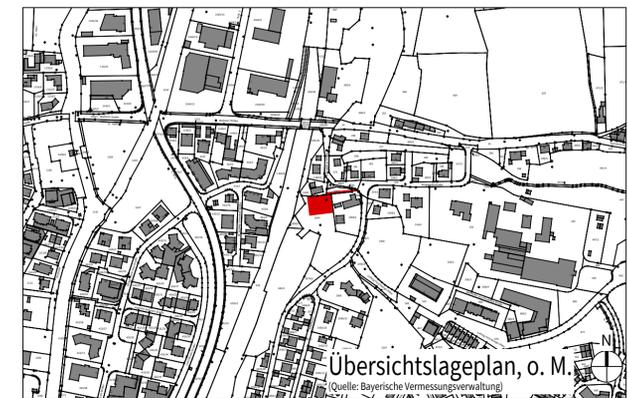
Pfaffenhofen a. d. Ilm, \_\_\_\_\_

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)



Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

# Innenbereichssatzung Nr. 9 "Am Schindelhauserweg in Weiher"



Übersichtslageplan, o. M.  
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

ENTWURF

ENTWURFSVERFASSER  
PFAFFENHOFEN A. D. ILM, 07.04.2022

SATZUNG  
WOLFGANG EICHENSEHER  
EICHENSEHER INGENIEUR GMBH  
LUITPOLDSTRASSE 2A  
85276 PFAFFENHOFEN A. D. ILM

GRÜNORDNUNG  
NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
MARIENSTRASSE 7  
85298 SCHEYERN

*W. Eichenseher*



*N. Einödshofer*



Lageplan, M 1:1.000 vom 07.04.2022

(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)