

# Bebauungsplan Nr. 194 "Südlich Volksfestplatz"

## B.) Festsetzungen durch Planzeichen

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

	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text
--	---

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

2.1	0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
2.2	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
2.3	WH 10,0	Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16 und 18 BauNVO)
2.4	E 422.5	Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss (§§ 16 und 18 BauNVO)
2.5	FD	Flachdach bis max. 5° Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1	g	geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
3.2		Baulinie (§ 23 BauNVO)
3.3		Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

4.1		öffentliche Straßenverkehrsfläche
4.2		Straßenbegrenzungslinie

### 5. Nicht überbaute Grundstücksflächen, Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1		Private Grundstücksfläche als Freianlage des Plangebietes
5.2		Private Grundstücksfläche als Freianlage des Plangebietes mit Zulässigkeit von Zufahrten und Stellplätzen
5.3		Anpflanzung von Einzelbäumen: Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Text D.8.3 Pflanzgebot A
5.4		Anpflanzung von Einzelbäumen: Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Text D.8.3 Pflanzgebot B

### 6. Sonstige Planzeichen

6.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
6.2		Umgrenzung der Fläche der Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
6.3		Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

## C.) Hinweise durch Planzeichen

1.		bestehende Grundstücksgrenzen
2.		Höhenrichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
3.	480/2	Flurstücksnummer
4.		Gebäudevorschlag
5.		bestehendes Gebäude
6.		abzubrechender Gebäudebestand
7.		vorhandener Einzelbaum (Lage ca.), innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, zu beseitigen
8.		vorhandener Einzelbaum (Lage ca.), außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
9.		Begrenzungslinie der Hochwassergefahrenfläche HQ <sub>100mm</sub>
10.	15.0	Maßangaben in Meter
11.		Erschließung des Baugrundstücks: Gewidmete Ortsstraße Volksfestplatz

## Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beschließt aufgrund

- des Baugesetzbuches (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 den

**Bebauungsplan Nr. 194 „Südlich Volksfestplatz“**  
als

## SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

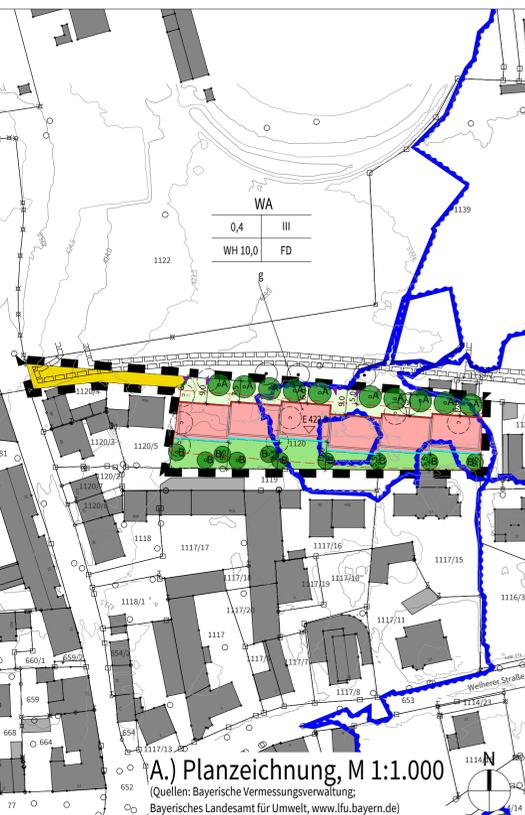
- A.) Planzeichnung
- B.) Festsetzungen durch Planzeichen
- C.) Hinweise durch Planzeichen
- D.) Festsetzungen durch Text
- E.) Hinweise durch Text
- F.) Verfahrensvermerke

Stand: Entwurf vom 08.09.2023

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

### Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 07.09.2023 (Natur Perspektiven GmbH, Dominik Meier)
- Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung vom 30.12.2022 (NICKOL & PARTNER AG)
- schalltechnische Untersuchung vom August 2023 (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH)



## A.) Planzeichnung, M 1:1.000

Quellen: Bayerische Vermessungsverwaltung; Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

12. Nutzungsschablone: z.B.

Art der baulichen Nutzung	WA
Grundflächenzahl	0,4 III – Zahl der Vollgeschosse
Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt	WH 10,0 FD – Dachform
	g – Bauweise

## D.) Festsetzungen durch Text

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

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen ist der festgesetzte Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten wird (Abweichung gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO). Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als Oberkante der Attika.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,4.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO beträgt die zulässige Grundflächenzahl für baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, z.B. Tiefgaragen) maximal 0,8.

Bei einer Überdeckung unterirdischer Anlagen von mind. 0,6 m ab Rohdecke kann diese Grundfläche bei der Ermittlung unberücksichtigt bleiben.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine geschlossene Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand) festgesetzt.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baubereichs mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fermetetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind allgemein zulässig. Dies haben zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 2 Meter einzuhalten.

Nebenanlagen, untergeordnete Anbauten, Vordächer, o.ä. bis zu einer Dachfläche von 9 m<sup>2</sup> sind mit einer anderen Dachdeckung als das Hauptdach zulässig.

### 4. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

4.1 Dachgestaltung

**Dachform Hauptdach**

Es sind nur begründete Flachdächer mit umlaufender Attika und einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.

**Dachform Nebenanlagen, Anbauten**

Dächer von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Anbauten ab jeweils 9 m<sup>2</sup> Dachfläche sind als begrüntes Flachdach auszuführen.

4.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in anderer Form, Neigung und Deckung als das Hauptdach zulässig. Dachaufbauten aller Art (z.B. Aufzugüberfahrten, technische Anlagen, usw.) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Alle Dachaufbauten sind nur innerhalb der Attika zulässig und müssen um das Maß ihrer Höhe über Dachhaut von der Außenkante der Attika zurückversetzt werden.

4.3 Vordächer

Außerhalb der Baulinien/-grenzen sind Vordächer ausschließlich an Hauszugängen mit einer maximalen Ausladung von 1,2 m und einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig.

4.4 Balkone, Terrassen und Loggien

Balkone und Terrassen sind nur in Verbindung mit Loggien zulässig (und dürfen Baugrenzen um 1,50 m überschreiten). Loggien müssen von mindestens zwei Seiten mit jeweils 1,20 m Wandfläche geschlossen werden und sind zu überdecken. Freisitze müssen mindestens 5 m<sup>2</sup> groß sein. Die Gesamtlänge von Loggien, Terrassen und Balkonen darf 40 % der Breite der jeweiligen Außenwandseite nicht überschreiten.

4.5 Fassadengestaltung, -gliederung

Bei Gebäudelängen von über 30 m sind Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern, etwa durch Fassadenbegrenzung, Gebäudeöffnungen, Fassadenversatz oder Abstufungen durch Farbe und Material. Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfasaden oder Panelfassaden (z. B. Faserzementplatten) auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtröne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig. Dunkle Fassadenmaterialien sind zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. zur Wärmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird. Notwendige Bauteile und Elemente, welche zur Fassadenbegrenzung erforderlich sind, dürfen die festgesetzten Baulinien und -grenzen um bis zu 1,0 m überschreiten.

4.6 Außengestaltung

**Zufahrten**

Zufahrten, Zuwegungen und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Tiefgaragenzufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

**Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Sockel für Einfriedigungen sind nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen bzw. zwischen den jeweiligen Terrassen der einzelnen Wohnungen sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind straßenseitig bis zu 1,6 m Höhe und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

**Geländeveränderungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,5 m zulässig. Zur Überwindung der Höhenunterschiede werden Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) sowie Stützmauern mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,20 m zugelassen. Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, haben jedoch einen Abstand von mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungfuß- bzw. ihrer Böschungsoberkanten einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.

5. Unterirdische Bauwerke: Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzung der Fläche der Tiefgarage nach Festsetzung durch Planzeichen B.6.2 zulässig. Die Deckenoberkante unterirdischer Bauwerke außerhalb von oberirdischen Gebäuden ist mindestens auf 60 cm unter das fertige Geländeniveau abzusinken. In Bereichen, die zu begrünen sind, muss die durchwurzelbare Substratschicht eine Mindesthöhe von 50 cm aufweisen. Für geplante Baupflanzungen auf der Tiefgarage sind ausschließlich Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung zu verwenden. Durch geeignete Aufkantungen oder Überhöhungen ist eine Stärke der durchwurzelbaren Schicht von mindestens 100 cm für Bäume 2. Wuchsordnung, bzw. von mindestens 60 cm für Bäume 3. Wuchsordnung herzustellen.

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

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen. Mindestens 80% der Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

### 7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Private Grundstücksfläche als Freianlage des Plangebietes nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.1 Diese Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen gem. Festsetzungen durch Planzeichen B.5.4 zu bepflanzen. Neben den zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind die Grünflächen mit Strauchpflanzungen gem. Festsetzung durch Text D.7.4 zu bepflanzen. Nebenanlagen und befestigte Flächen für Terrassen, private Zuwegungen und Platzgestaltungen sind zulässig. Die verbleibenden Grünflächen sind als Rasen-/Wiesenfläche oder mit bodendeckender Bepflanzung zu gestalten.

7.2 Private Grundstücksfläche als Freianlage des Plangebietes mit Zulässigkeit von Zufahrten und Stellplätzen nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.2

Diese Flächen können in erforderlichem Umfang für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze befestigt werden (vgl. D.4.6). Die befestigten Flächen sind auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren. Die verbleibenden Grünflächen sind als Rasen-/Wiesenfläche oder mit bodendeckender Bepflanzung zu gestalten.

7.3 Anpflanzung von Bäumen nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.3 bis B.5.4

Zur Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

**Pflanzgebot A (zu Festsetzung durch Planzeichen B.5.3)**

heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbaum (sog. "Klimabaum") 1. oder 2. Wuchsordnung

**Pflanzgebot B (zu Festsetzung durch Planzeichen B.5.4)**

heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung oder nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbaum (sog. "Klimabaum") 2. oder 3. Wuchsordnung, oder Obstbaum in lokaltypischer Sorte mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden),

Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

7.4 Anpflanzung von Sträuchern gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.7.1

Je angefangener 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 Strauch zu pflanzen.

Zur Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Standortgerechte, heimische Straucharten (Anteil mind. ca. 40 %), sowie Ziersträucher (Anteil max. ca. 60 %)

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 60-100cm

7.5 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

### 8. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Vor dem Abruch sind alle Gebäude erneut auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei einem festgestellten Nachweis von Fledermäusen sind die Bauarbeiten vorerst unverzüglich einzustellen und die zuständige Untere Naturschutzbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

8.2 Nistkästen für Gebäudebrüter

Folgende Nistkästen für Gebäudebrüter und Gehölzbrüter sind im nahen Umfeld aufhängen:

- 2 Nistkästen für Gehölzbrüter (Stare):  
Die Nistkästen sind in mindestens 3-4 m Höhe aufzuhängen.

- 1 Nistkasten für Gebäudebrüter (Kammernistkasten für Sperlinge):  
Der Nistkasten ist in mindestens 3-4 m Höhe aufzuhängen.

Die Nistkästen sind für mind. 10 Jahre einmal jährlich zu säubern.

Nicht mehr intakte Nistkästen sollten in dieser Zeit ausgetauscht werden.

9. Schallschutztechnische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Bau-Schalldämm-Maß R<sub>ap</sub>

Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in

Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen etc. müssen mindestens folgendes bewertetes gesamtes

Bau-Schalldämm-Maß R<sub>ges</sub> erreichen. Abschirmende Vorbauten vor den Fenstern können

berücksichtigt werden. Für Büroräume und schutzbedürftige Arbeitsräume kann die Anforderung

um 5 dB gemindert werden. Die Mindestanforderung beträgt in allen Fällen R<sub>ges</sub>=30 dB.

Zeile 2 gilt für überwiegen zum Schlafen genutzte Räume. Die Anforderung an die West- und

Ostfassade gilt für jeden Bauabschnitt.

Aufenthaltsräume generell für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume.

9.2 Grundrissorientierung/Anlagenlärm

Planzeichen

gilt für EG / 1.OG / 2.OG

gilt für 1.OG / 2.OG

gilt für 2.OG

Hinter den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind dann schutzbedürftige

Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder

verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzkerl, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und

ähnliches) sichergestellt ist, dass >0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster die jeweils maßgeblichen

Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 / 18.BimSchw:1991 / Freizeitärm-Richtlinie LAI:2015 für ein

allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Der schalltechnische Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Übersichtsansichten der Fassade mit Planzeichen

BA2-3 BA2-2 BA2-1 BA1-3 BA1-2 BA1-1

## F.) Verfahrensvermerke

1. Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.10.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 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 beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

3. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2023 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 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 \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Pfaffenhofen a.d. Ilm, \_\_\_\_\_ (Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

# Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm Bebauungsplan Nr. 194 "Südlich Volksfestplatz"



## ENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER  
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 08.09.2023

BEBAUUNGSPLAN  
WOLFGANG EICHENSEHER  
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH  
LUITPOLDSTRASSE 2A  
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

GRÜNORDNUNGSPLAN  
NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
MARIENSTRASSE 7  
85298 SCHEYERN

Handwritten signatures and official seals of the authors and the city of Pfaffenhofen a.d. Ilm.