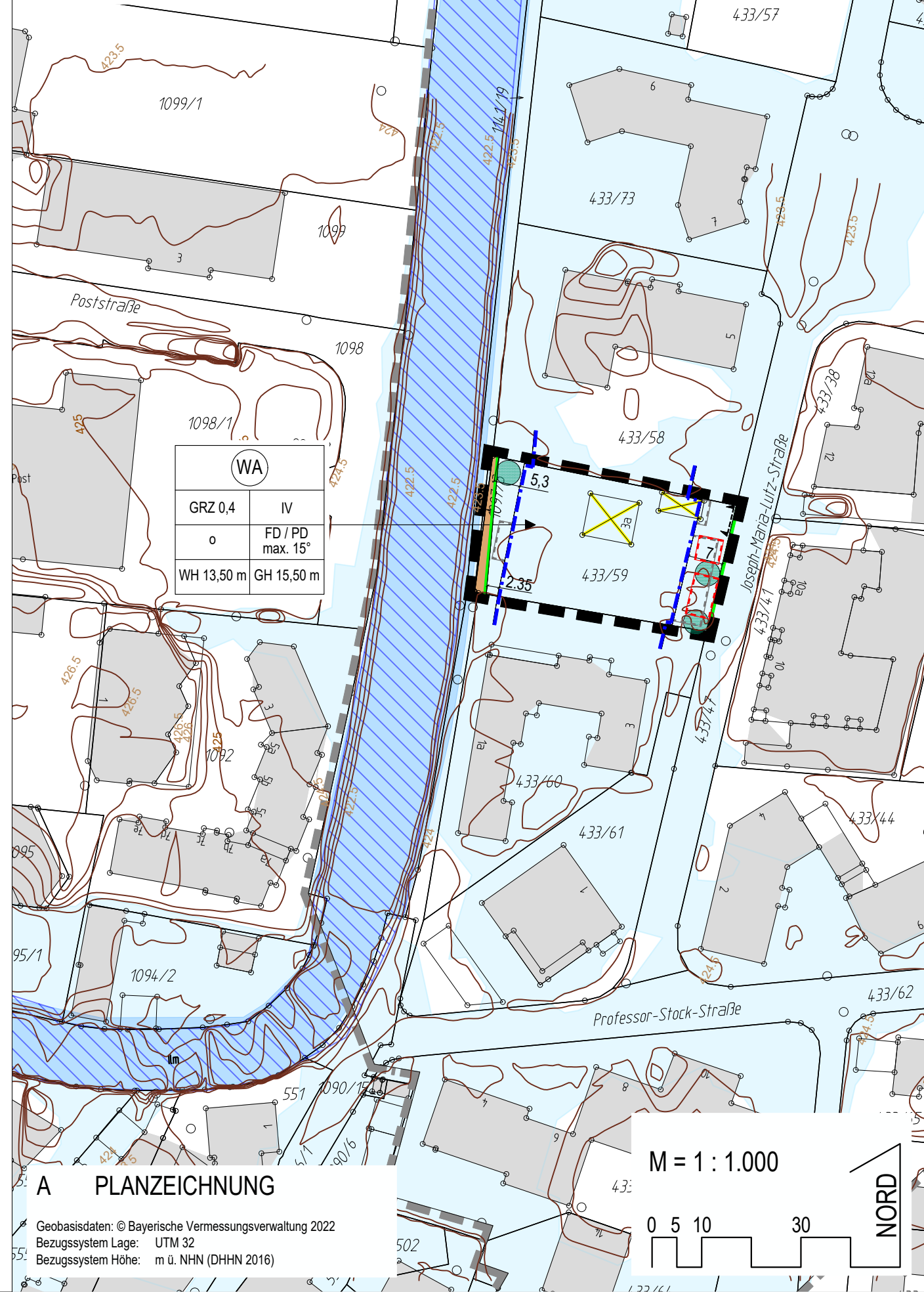


# BP NR. 12 "ILMBOGEN"

## 7. ÄNDERUNG



### A PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

### PRÄAMBEL

Die Stadt Pfaffenhofen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a; 9; 10 und 13a 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)

den **Bebauungsplan Nr. 12 "Ilmboegen" - 7. Änderung** als **SATZUNG**.

Der Bebauungsplan "Ilmboegen" - 7. Änderung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan und seine bisherigen Änderungen vollständig.

### B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
  - 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, hier: 0,4
  - IV Zahl der Vollgeschosse: maximal vier Vollgeschosse (s. C.2.1) zulässig
  - WH 13,50 m maximal zulässige Wandhöhe WH in Metern, hier: 13,50 m
  - GH 15,50 m Gesamthöhe in Metern, max. 15,50 m
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
  - Baugrenze
  - Fläche für Stellplätze
  - Fläche für Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrt

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Fuß- und Radweg
  - Einfahrtbereich Tiefgaragenzufahrt, max. 5,0 m Breite
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24a BauGB)
  - zu pflanzender heimischer Laubbaum
- Sonstige Planzeichen
  - Maßzahl in Metern, z. B. 9 m
- Zusammensetzung Nutzungsschablone

### C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- besteh. Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer z. B. 433/61
- besteh. Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- abzubrechendes Gebäude
- Hochwassergefahrenfläche HQ100
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Hochwassergefahrenfläche HQextrem
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 12 "Ilmboegen" (1987)

### D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

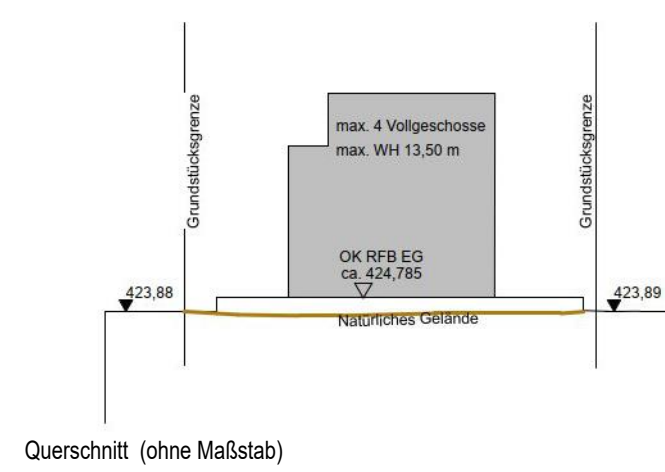
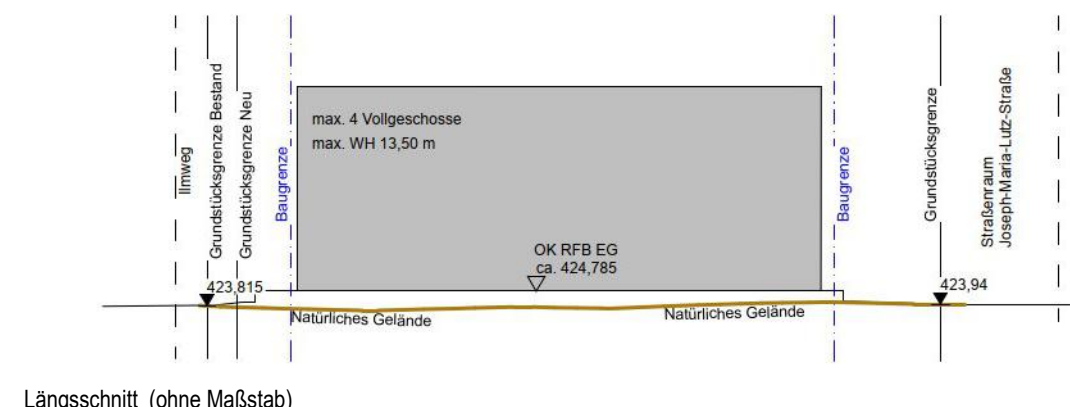
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Im WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Oberstes Geschoss  
Das 4. Vollgeschoss darf maximal 85% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen und muss auf der gesamten Länge der Südfassade um mind. 2,5 m zurückspringen. Davon ausgenommen sind Terrassenüberdachungen und Terrassenabstellräume.
  - Überschreitung Grundflächenzahl (GRZ II)  
Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
  - Bezugspunkte Wandhöhe  
Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Bei Pultdächern (PD) ist die niedrigere Wandhöhe maßgebend. Bei Flachdächern (FD) gilt als oberer Wandabschluss die Oberkante der Attika.
  - Bezugspunkte Gebäudehöhe  
Die Gebäudehöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum obersten Dachabschluss zu messen.
  - Dachaufbauten  
Technisch und betriebstechnisch notwendig Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, etc. werden über die festgesetzte WH hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zugelassen, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden.
  - Höhenlage  
Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss muss zwischen 0,8 m und maximal 1,0 m über dem angrenzenden Straßenniveau liegen. Gemessen wird an der Mitte der straßenseitigen Fassade rechtwinklig bis zur Gehweghinterkante an der Grundstücksgrenze.
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die östlichen und die westlichen Baugrenzen für Balkone (auch in Kombination mit Loggien), Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 1,5 m überschritten werden. Dabei ist ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 2,0 m für Terrassenüberdachungen und Terrassen einzuhalten. Balkone müssen einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 2,5 m einhalten.
  - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zur Straße und zum Fuß- und Radweg (jeweils Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.
  - Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)  
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung. Davon abweichend ist der Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze für die aus dem Gelände hervorsteckenden Teile der Tiefgarage, die nicht von einem Gebäude überbaut sind, nicht nachzuweisen.

- Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauBO)
  - Dächer
    - Dachform/-neigung: Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15°
    - Dachbegrünung: Flach- und Pultdächer auf Hauptgebäuden sind mindestens zu 80% zu begrünen. Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind ab einer Größe von 12 m² zu begrünen.
  - Fassadengestaltung  
Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig. Dunkle Fassadenmaterialien und -anstriche sind unzulässig. Davon ausgenommen sind gestalterisch akzentuierende Elemente auf bis zu 10% der Fassadenfläche.
  - Balkone, Terrassen, Loggien  
Balkone und Terrassen sind nur in Verbindung mit Loggien zulässig. Loggien müssen an mindestens zwei Gebäudeseiten mit jeweils 1,20 m langen Wandflächen begrenzt werden und sind zu überdachen. Freisitze müssen mindestens 5 m² groß sein. Die Gesamtlänge von Loggien, Terrassen und Balkonen darf 50 % der Breite der jeweiligen Außenwandseite nicht überschreiten.
  - Tiefgaragen  
Tiefgaragen dürfen mit einer Ansichtshöhe von bis zu 1,0 m aus dem Gelände hervorstecken, sofern sie zur seitlichen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 0,80 m einhalten. Hervorstehende Tiefgaragenwände sind mit heimischen Sträuchern vorzupflanzen oder zu begrünen. Nicht überbaute Tiefgaragen sind ausgenommen der notwendigen Wege, Terrassen, Mülltonnenplätze und Stellplätze (PKW und Fahrräder) flächig mit einer mindestens 50 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen und zu begrünen.
  - Einfriedigungen  
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sockel für Einfriedigungen sind nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind straßenseitig bis zu 1,60 m Höhe zulässig, sowie zwischen den privaten Grundstücksgrenzen und der westlichen Grenze entlang des Fuß- und Radweges. Zwischen privaten Wohnungsgärten sind entlang von Terrassen sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.
  - Geländeveränderungen  
Entlang der Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mindestens 0,8 m zu erhalten. Aufschüttungen sind an den Hauptgebäuden für einen höhengleichen Anschluss der Grundstücksfreiflächen an die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:2 (Höhe : Breite) zulässig. Stützmauern sind mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,0 m und in einem Abstand von mind. 0,80 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Im Bereich der Zufahrten sind diese auch an der Grundstücksgrenze zulässig.
  - Stellplätze - Zufahrtsbreite  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung gilt (s. D.2). Abweichend von der Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen darf die zu- bzw. Abfahrtsbreite je Baugrundstück insgesamt max. 13,5 m betragen.
- Grünordnung, Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24a BauGB)
  - Allgemeines  
Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude durchzuführen. Sie sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
  - Pflanzgebot  
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 4,0 m abgewichen werden. Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
  - Nistkästen  
Je Mehrfamilienhaus sind zwei Nistkästen für Vögel oder Fledermäuse an der Nord-, Ost- oder Südostfassade, bzw. an einem Baum der auf dem Grundstück steht, in mindestens 3 m Höhe über der Geländehöhe anzubringen. Alternativ sind an Dachvorsprüngen zwei Nistkästen für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen. In Anrechnung auf die Gesamtzahl der Nistkästen muss mindestens ein Fledermausnistkasten auf dem Grundstück vorhanden sein.
- Begrünungssatzung  
Die festgesetzten Bäume werden gemäß den Vorgaben der Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen angerechnet.
- Erneuerbare Energien - PV-Pflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)  
Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Auf dem Hauptgebäude ist eine Fläche von mind. 35 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Bei einem Flachdach sind aufgeständerte Anlagen bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zulässig.

### E HINWEISE DURCH TEXT

- Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Städtische Satzungen  
Soweit im Bebauungsplan nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.
- Freiächtergestaltungsplan  
Den Bauantragsunterlagen ist ein nichtformaler Plan beizufügen, dem die Vorgaben dieser Satzung inhaltlich entnommen werden können.
- Artenschutz / Baufeldfreimachung  
Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe darf die Baufeldfreimachung inkl. Gehölzabseilungen lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28.02.02. erfolgen. Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z.B. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen.

### F ERLÄUTERNDER SCHEMASCHNITT



### G. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Bauausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Pfaffenhofen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Thomas Herker  
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

Pfaffenhofen, den .....

Thomas Herker  
Erster Bürgermeister

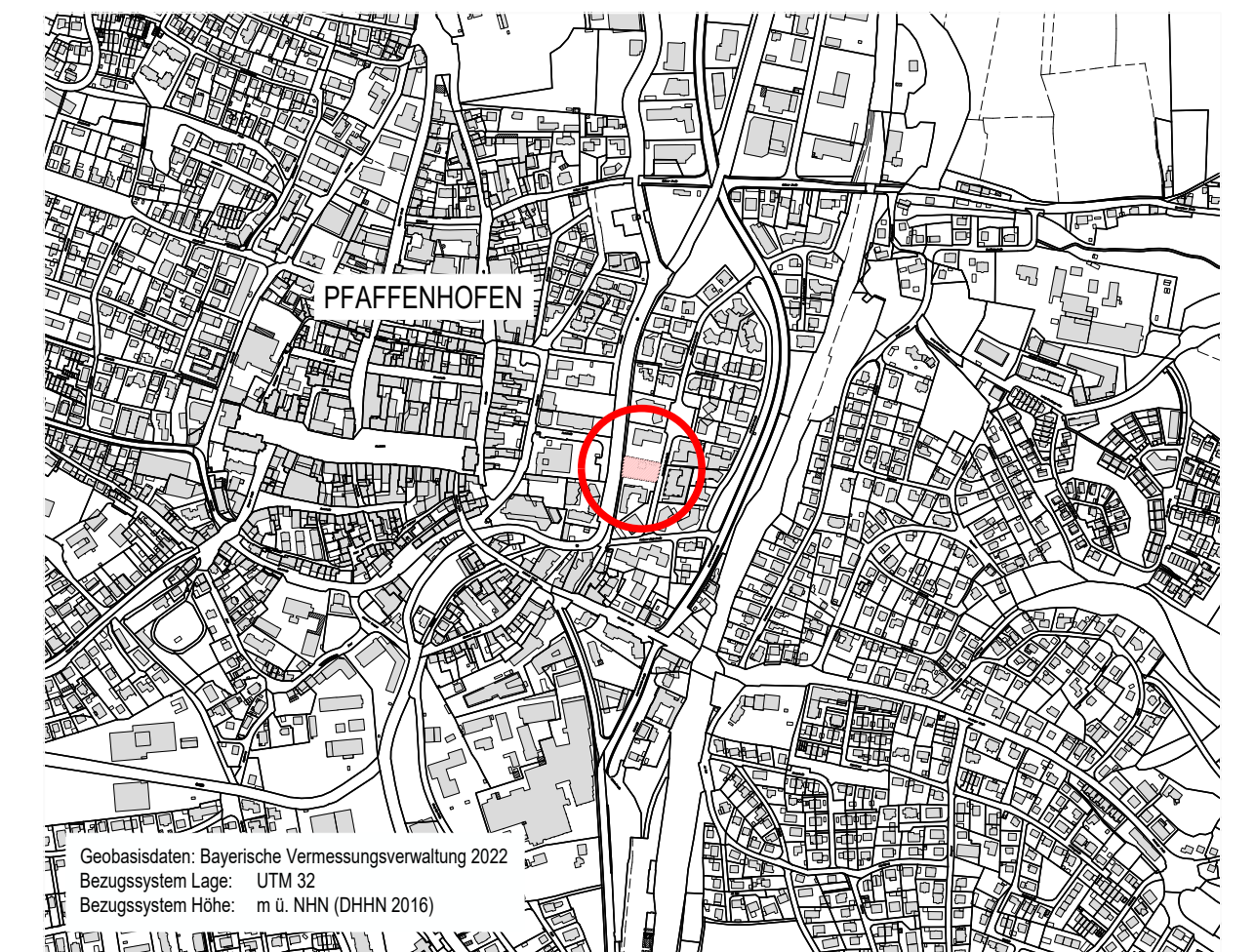
Siegel

## STADT PFAFFENHOFEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "ILMBOGEN" 7. ÄNDERUNG

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 07.05.2024

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 6261.004