

A. PLANZEICHNUNG

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

PRÄAMBEL

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 13 und 13 a Baugesetzbuch (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

1. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. 64 „Fasanenweg“

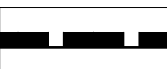
als SATZUNG:

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Fasanenweg“ ist die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen und die Festsetzungen durch Text in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

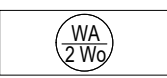
Mit beigefügt sind:
- die Begründung in der Fassung vom 07.10.2021

Dieser Bebauungsplan ändert den Bebauungsplan Nr. 64 „Fasanenweg“ und ersetzt diesen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches vollständig.

B1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

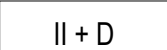
1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

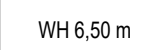
2 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig

3 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**

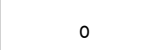
3.1  0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ: z.B. 0,4

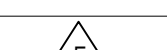
3.2  II + D Zahl der Vollgeschosse: maximal zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig

3.3  WH 6,50 m maximal zulässige Wandhöhe WH in Metern: z.B. 6,50 m

4 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

4.1  Baugrenze

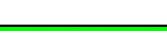
4.2  o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

4.3  nur Einzelhäuser zulässig

4.4  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5 **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

5.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2  Straßenbegrenzungslinie

5.3  öffentlicher Geh- und Radweg

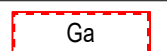
6 **Grünflächen (§ 9 Abs. 1Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

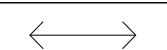
6.1  zu pflanzender Baum in der Ortsrandeingußung (siehe Pkt. C 8.2.1)

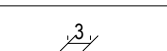
6.2  zu pflanzender Baum auf Privatgrundstücken, Standort frei wählbar

6.3  zu begründender Grundstücksanteil zur Ortsrandeingußung (siehe Pkt. C 8.3)

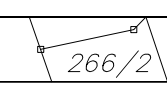
7 **Sonstige Planzeichen**

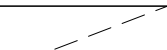
7.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen

7.2  Firstrichtung bei Satteldächern bindend

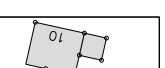
7.3  Maßzahl in Metern

B2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

 bestehende Grundstücksgrenzen
mit Flurstücksnummer, z.B. 269/4

 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

 Geltungsbereich des ursprünglichen
Bebauungsplans

 bestehende Gebäude

 unverbundlicher Gebäudevorschlag

 Höhenschichtlinien in m ü. NNH
z. B. 447,0 m ü. NNH

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**

2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO gelten bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) die gemäß Planzeichen gesondert gekennzeichneten „zu begründenden Grundstücksanteil“ als Bauland und sind in die Ermittlung einzubeziehen. Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 Wandhöhen:
Die festgesetzten max. zulässigen Wandhöhen (WH) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern traufseitig zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.

2.3 Bezugshöhe:
Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf um maximal ± 0,50 m bezogen auf das nächstgelegene Straßenniveau abweichen.

3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Die Überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür gekennzeichneten Flächen (siehe Pkt. B1 7.1) zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5 m, der nicht eingezäunt werden darf, einzuhalten.

4 **Abstandsflächenregelung**

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung

5 **Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 8 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)**

5.1 Dächer

5.1.1 Dachform/-neigung: bei Hauptgebäuden sind gleichgeneigte Satteldächer (SD) mit einer Neigung von mind. 25° und max. 38° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

5.1.2 Dacheindeckung: Dacheindeckungen sind ausschließlich mit matten (nicht glänzenden) Dachziegeln oder gleichwirkenden Betondachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe auszuführen.

5.1.3 Dachaufbauten: sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Es sind Zwerchgiebel, Giebelgauben und Schleppdachgauben zugelassen. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe.

5.1.4 Dachbegrünung: Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind ab einer Größe von 9 m² zu begrünen.

5.1.5 Anlagen zur solaren Energiegewinnung:
Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sind je Haus bzw. Haushälfte 20 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

5.2 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.

5.3 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind profiliert, mit derselben Geschossigkeit, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen. Das Gleiche gilt für zusammenhängende Garagen/Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

6 **Nistkästen**

Je Einfamilien- oder Doppelhaushälfte ist 1 Nistkasten für Vögel oder Fledermäuse an der Nord-, Ost- oder Südostfassade in mindestens 3 m Höhe über der Geländehöhe anzubringen; alternativ ist an Dachvorsprüngen ein Nistkasten für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen.

7 **Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sockel für Einfriedungen sind nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubbecken und Laubbäumen sind straßenseitig bis zu 1,60 m Höhe und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Zwischen Doppelhaushälften entlang von Terrassen sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

8 **Grünordnung**

8.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der privaten Grundstücksflächen

8.1.1 Zulässig sind Laub- und Obstbäume (standortgerechte Obstsorten).
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu 2,0 m abgewichen werden.

Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Pflanzlisten unter Pkt. D Hinweise durch Text - Pflanzliste Obstbäume zu verwenden.

8.1.2 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude durchzuführen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefällene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

8.2 Zu begründender Grundstücksanteil zur Ortsrandeingußung
Die gemäß Planzeichen gesondert gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Sie sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

8.3 Freiflächen
Alle Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht bebaut oder befestigt werden, sind dauerhaft durch Vegetation zu begrünen.
Bei Stellplätzen und Zufahrten sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

9 **Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)**

9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen werden zur Überwindung von Höhenunterschieden zugelassen. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden für einen höhengleichen Anschluss der Grundstücksfreiflächen an die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen und zu landwirtschaftlichen Flächen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mindestens 1,0 m zu erhalten.

9.2 Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig.

9.3 Stützmauern sind mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,2 m nur im Bereich der Zufahrten zulässig.

D HINWEISE DURCH TEXT

1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

2 Ver- und Entsorgung

Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

3 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.

4 Stellplatzsatzung

Für die Berechnung der Anzahl an Stellplätzen gilt, in der jeweils aktuellen Fassung, die Satzung über die erforderliche Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm.

5 Landwirtschaftliche Immissionen

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts sowie an Wochenenden zu rechnen.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste Obstbäume
(Pflanzennamen bot./ dt.)

- Malus sylvestris	Wildapfel
- Pyrus pyralis	Wildbirne
- Pyrus calleryana	Chinesische Wildbirne
- Prunus avium	Wildkirsche

Kulturarten:

- Malus domestica in den Sorten Alkmene, Gewürzluiken, Prinz Albrecht von Preußen	Apfel
- Pyrus communis in den Sorten Clapps Liebling, Gute Graue, Gräfin von Paris	Birne
- Prunus avium in den Sorten Annabella, Kunzes Kirsche	Kirsche

Hinweis: Die getroffene Auswahl kann durch weitere standortgerechte Obstsorten ergänzt werden, sofern diese der festgesetzten Pflanzenqualität entsprechen.

7 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mindestens die Vorgaben der Bauvorlagenverordnung enthält (§ 7 Abs. 3 Nrn. 9, 12 und 15 Bauvorlagenverordnung (BauVorV)).

8 Artenschutz / Baufeldfreimachung:

Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe darf die Baufeldfreimachung inkl. Gehölzbeseitigungen lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen.
Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z.B. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen.

9 Boden- und Grundwasserschutz

Sollten Geländeauffüllungen erforderlich werden, wird empfohlen schadstofffreien Erdausbau ohne Fremddanteile (Z0-Material) zu verwenden. Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gemäß dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerk-ken“ vom 15.06.2005 einzuhalten.

Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen.

Es wird empfohlen, bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Niederscheuern - Fasanenweg“ - 1. Änderung und Erweiterung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom 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,

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 64 „Niederscheuern - Fasanenweg“ - 1. Änderung und Erweiterung 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. 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pfaffenhofen,

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

STADT PFAFFENHOFEN
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

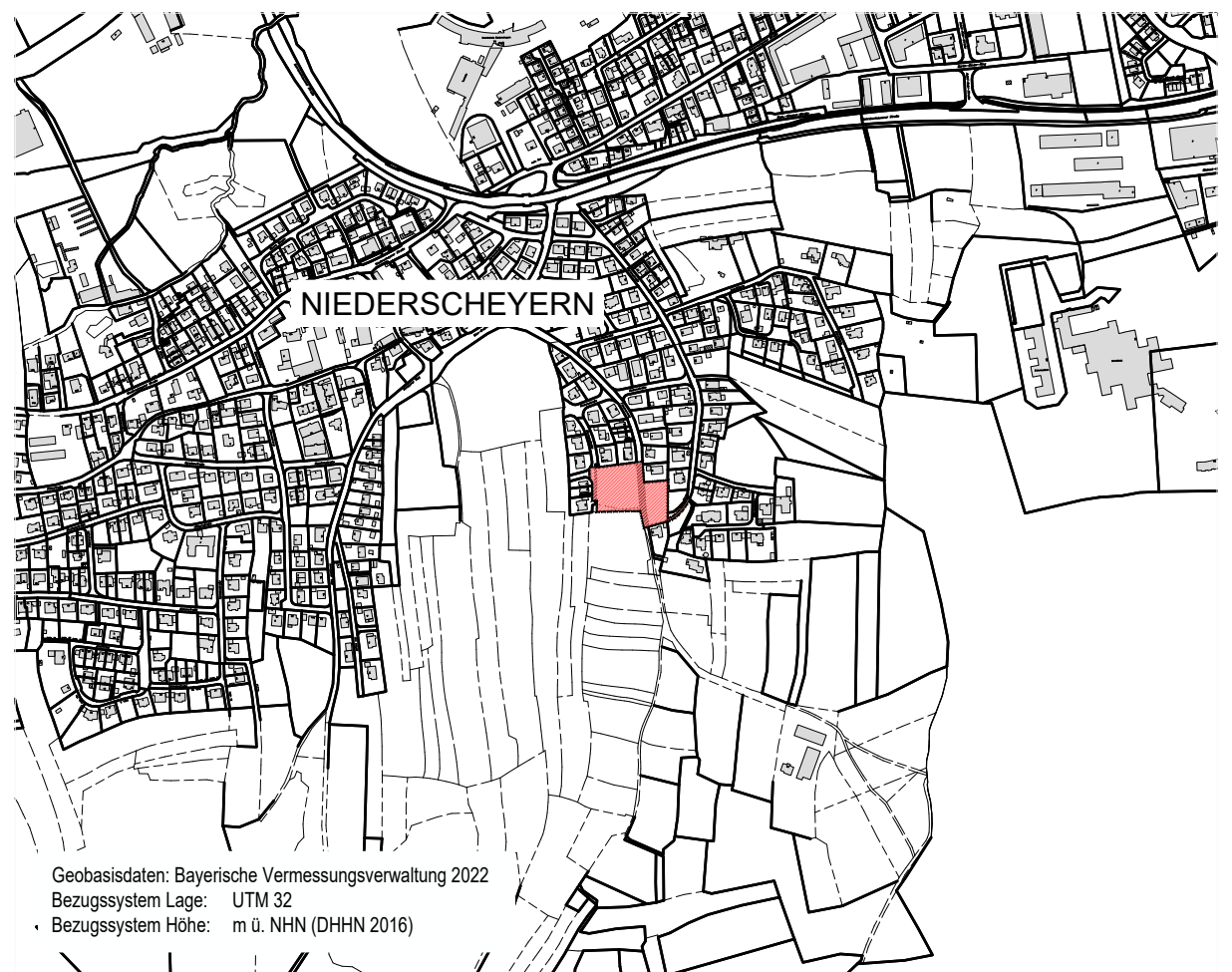
BP NR. 64

"NIEDERSCHEYERN - FASANENWEG"

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN,

DEN 07.10.2021

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger

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

Proj.Nr.: 1011.318