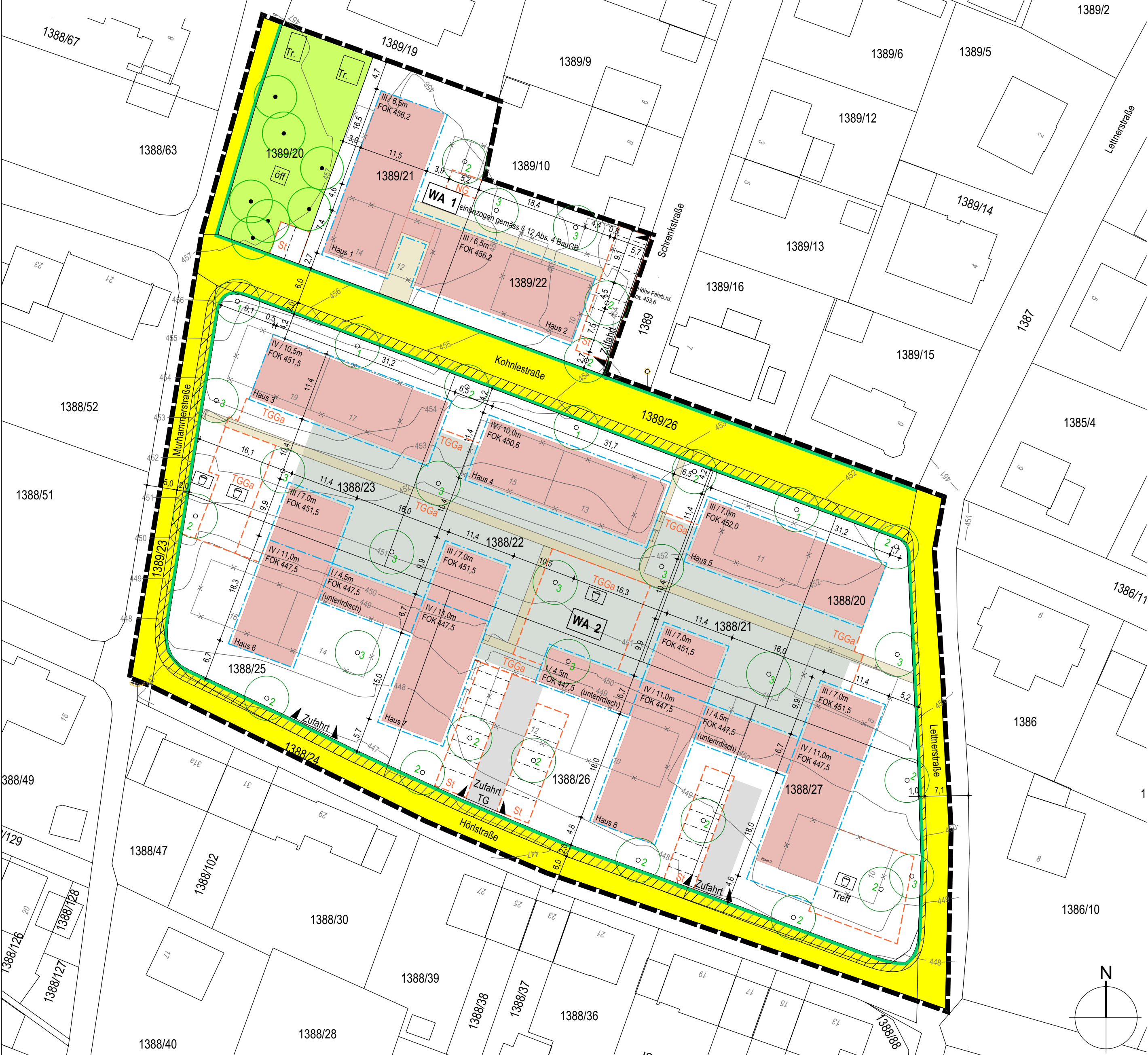


A PLANZEICHNUNG M 1:500



B PRÄAMBEL

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 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, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 170 „Beamtenviertel“ als **Satzung**.

Bestandteile der Satzung:
- Der Bebauungsplan Nr. 170 „Beamtenviertel“ in der Fassung vom2024
- die Begründung in der Fassung vom2024, darin enthalten sind:
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 21.03.2024
- Schallschutzgutachten vom 04.03.2024
- Artenschutzgutachten mit Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen vom 11.05.2018
- Geo- und Umwelttechnischer Bericht vom 14.12.2018

C FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- WA (z.B.1)

z.B. III / 7,0m FOK 455,0

off

2

2

1

1

1.1

1.2

1.3

1.4

1.5

2

2

2.1

2.2

3

3

3.1

3.2

3.3

3.4

Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), mit Nummerierung

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO), mit Angabe der Zahl der max. zulässigen oberirdischen Geschosse, der zulässigen max. Wandhöhe und der zulässigen max. Höhenlage des untersten Geschosses (FOK)

Straßenverkehrsfläche öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche öffentlich

Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Baum zu pflanzen mit Angabe der Wuchsgrößenklasse, Lage kann bis zu 5 m abweichen

Baum zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes

Maßzahl in Meter

Einfahrtsbereich

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St= Stellplätze, TGGa= Gemeinschafts-Tiefgarage, NG= Nebengebäude, Gemeinschaftsspielfeld bzw. Begegnungsfläche
- D HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- z.B. 1035

z.B. 355

Tr.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

Flurstücksgrenze, Flurnummer

Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter+NN

bestehendes Gebäude

bestehendes Gebäude wird abgebrochen

geplantes Gebäude mit Gebäudenummer

geplante Tiefgarage (außerhalb von Gebäuden)

Öffentlicher Fussweg

Privater Fussweg

Zufahrt

Treppe

Trafostation

Stellplatzunterteilung

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1

1.1

2

2.1

2.2

2.3

2.4

2.5

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Im Rahmen der in den Sätzen 1 bis 2 festgesetzten Nutzungen sind in WA2 nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Abstandsflächen, Nebenanlagen

Zulässig ist eine Grundflächenzahl GRZ gemäß §19 BauNVO von 0,4. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf bei Hinzurechnen der im dortigen Satz 1 bezeichneten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden.

Balkone, Erker, Dachüberstände, Lichtschächte und sonstige untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen auf 35 von Hundert der Gebäudelänge um bis zu 1,0 m überschreiten.

Die zulässige max. traufseitige Wandhöhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planzeichnung. Bei Nebengebäuden beträgt die max. zulässige mittlere Wandhöhe 3,0 m. Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel, dürfen die gemäß Satz 1 festgesetzte Wandhöhe um bis zu 2,8 m überschreiten. Unterer Bezugspunkt dabei ist die gemäß C.1.2 festgesetzte maximale Höhenlage des untersten oberirdischen Geschosses. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt mindestens 0,4 H, jedoch mindestens 3,0 m; zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen der Häuser 1 und 2, zwischen 3 und 4 sowie zwischen 4 und 5 beträgt sie mindestens 0,2 H, jedoch mindestens 2,5 m. Abstandsflächen dürfen sich nicht auf Flurstück Nr. 1389/19 erstrecken.

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie ebenerdige Terrassen, Fußwege inklusive ihrer Stützmauern, Erschließungen und Platzgestaltungen sind auch außerhalb der nach Planzeichen 1.2 überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stützwände sind im Anschluss an Gebäude bis zu einem Abstand von 7,0 m vom Gebäude, bei Spielplätzen nach C.3.4 auch darüber hinaus und bis zu einer sichtbaren Höhe von jeweils 4,5 m über geplantem Gelände zulässig. Hinweis: Ansonsten ist die Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beachten.

3

3.1

3.2

3.3

3.4

3.5

4

4.1

4.2

4.3

Gestaltung baulicher Anlagen

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit First in Längsrichtung des Gebäudes und einer Neigung von 38°- 45°. Als Deckung sind rote Dachsteine zulässig. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen in Summe max. 40 von Hundert je Länge der Gebäudeseite erreichen.

Dächer von Tiefgaragen müssen vor Haus 4 eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 0,4 m und überall im Bereich von festgesetzten Baumpflanzungen von mindestens 0,8 m aufweisen. Hinweis: Ansonsten ist die Begrünungs-Satzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beachten.

Stellplätze für Kfz und Fahrräder sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 19.11.2020 zu errichten. Oberirdische Stellplätze für Kfz sind wasserdurchlässig zu gestalten. Zu- und Abfahrten zu den Stellplätzen sind gemäß C.3.3 zulässig; sie dürfen in WA2 jeweils nicht breiter als 8,0m sein und dürfen sich zwischen Haus 8 und Haus 9 mit Flächen für die Feuerwehr überlagern; in WA1 sind sie in der Breite gemäß C.3.3 zulässig. Von Satz 2 abweichende Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm finden keine Anwendung.

Glasflächen über 5,0 m² ohne Gliederungselemente in Fassaden dürfen einen Reflexionsgrad von 15% nicht überschreiten oder sind als strukturiertes oder bedrucktes Glas mit mindestens 15% Deckungsgrad herzustellen; dies gilt unabhängig von der Größe auch für Glastrennwände im Außenbereich.

Fassadenoberflächen sind nur in hellen Farben zulässig.

Naturschutz und Landschaftspflege

Bäume sind als Hochstamm mindestens H 3xv 16/18 zu pflanzen in jeweils mindestens 10 m² offenen und mindestens 8 m² durchwurzelbaren Boden.

Zwei Fledermauskästen sind nach abgeschlossener Baumaßnahme am Baumbestand Fl.-Nr. 1389/20 anzubringen. Im neuen Wohngebiet sind vier Fledermaustürme, verteilt innerhalb der Freianlagen, zu errichten.

Die Vertikalbegrünung von Fassaden hat in WA2 abweichend von der Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zu erfolgen.

F VERFAHRENSVERMERKE

1.

2.

3.

4.

5.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in seiner Sitzung am 27.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 170 „Beamtenviertel“ im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.20xx ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.20xx wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am xx.xx.20xx 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).

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.20xx 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 xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx beteiligt.

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom xx.xx.20xx den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Pfaffenhofen,

.....

Thomas Herker

Erster Bürgermeister

.....

Thomas Herker

Erster Bürgermeister

.....

Thomas Herker

Erster Bürgermeister

.....

Thomas Herker

Erster Bürgermeister

STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN N.170

"Beamtenviertel"

Flur-Nr. 1388/23, 1388/22, 1388/21, 1388/25, 1388/26, 1388/27

Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm

Der Bebauungsplan besteht aus:

A. PLANZEICHNUNG

B. PRÄAMBEL

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

D. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

F. VERFAHRENSVERMERKE

G. PLANZEICHNUNG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (GRUNDRISSE, ANSICHTEN, SCHNITTE, FREIFLÄCHENPLAN)

PLANGRUNDLAGE:
DFK Stand: April 2017
Vermessung: April 2018

ÜBERSICHTSLAGEPLAN m 1:5000

Planverfasser:
Stand 21.03.2024

Passau, den

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66

email: spoerl@garnhartner-landschaftsarchitekten.de

Planinhalt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Maßstab

1:1000

Plannummer

G.00

Fassung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

sowie zur Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB