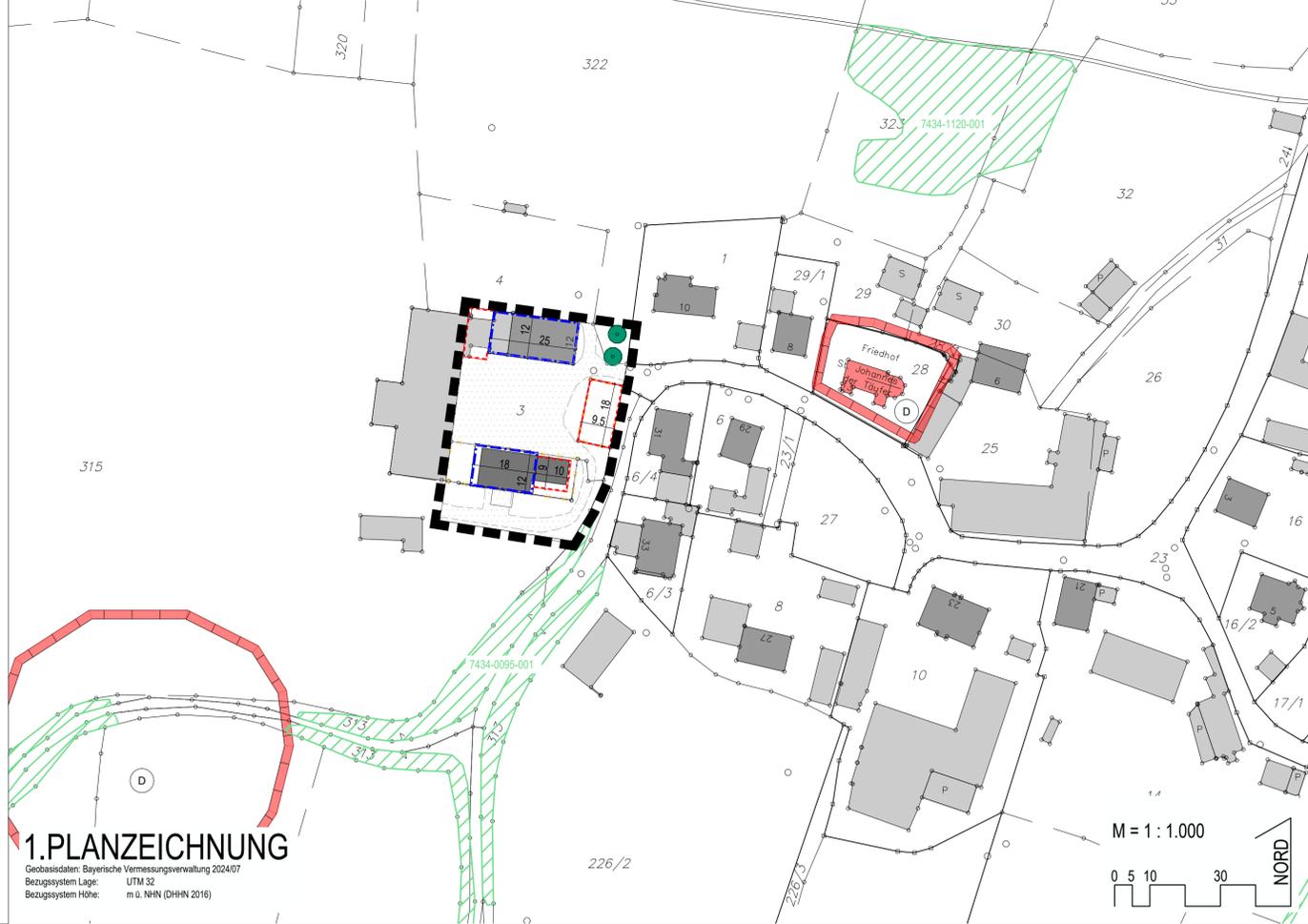


# INNENBEREICHSSATZUNG NR. 11 "ANGKOFEN" - EINBEZIEHUNGSSATZUNG



## 3. HINWEISE

- Hinweis durch Planzeichen
  - bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, z.B. 1
  - bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
  - bestehendes Bodendenkmal
  - bestehendes Baudenkmal
  - amtlich kartiertes Biotop (Nr. 7434-0095-001)
  - abzubrechendes Gebäude
  - geplantes Gebäude
  - versiegelte Hoffläche und Fahrwege
- Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Gehölzfällungen  
Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig (§ 39 BNatSchG). Im Vorgriff muss ausgeschlossen werden, dass sich in den Gehölzen keine dauerhaft besetzten Nester und Höhlen befinden (§ 44 BNatSchG).
- Freiflächengestaltungsplan  
Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- Artenschutz  
Der Abriss der Gebäude ist gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Vogelschutzzeit) zulässig.

## 4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13 BauGB)

- Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom 09.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung 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 der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Pfaffenhofen a. d. Ilm, den .....

Thomas Herker  
Erster Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurden am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Die Einbeziehungssatzung 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. Die Einbeziehungssatzung 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 a. d. Ilm, den .....

Thomas Herker  
Erster Bürgermeister



## PRÄAMBEL

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 34 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)

die Innenbereichssatzung Nr. 11 "Angkofen" - Einbeziehungssatzung

als **SATZUNG**.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6, Abs. 3 BauGB)
  - GRZ 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,3  
Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu einer GRZII von 0,9 überschritten werden.
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: III (drei Vollgeschosse)  
Das 3. Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
  - Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Baugrenze  
Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die Baugrenzen für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 5,0 m überschritten werden. Die Überschreitung für Balkone ist auf max. 50% der jeweiligen Fassadenlänge begrenzt.
    - Bauraum für Garagen und Nebengebäude

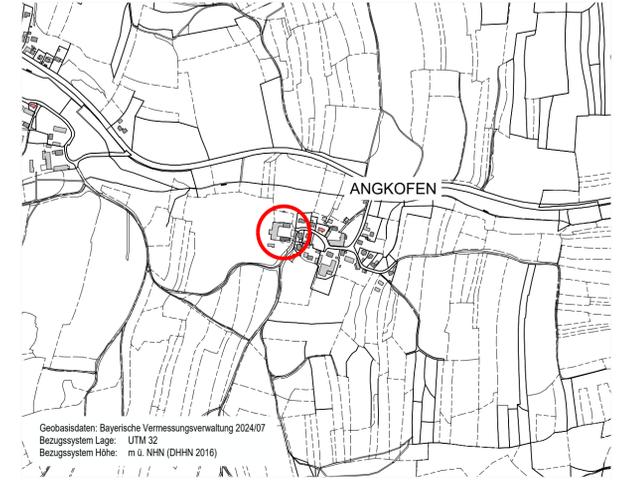
- Bodenschutz  
Befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterterrassen, wassergeb. Decke).
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - Die nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäude herzustellen. Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.
  - zu pflanzender regionaltypischer Obstbaum  
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Artenschutz  
Zur Unterstützung der lokalen Vogelpopulation sind 6 Nistkästen (3 x Halbhöhle und 3 x Nisthöhle 32 mm Fluglochweite) am angrenzenden Gehölzbestand oder an Gebäuden anzubringen.
- Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
  - Dächer  
Dachform: zulässig sind gleichgeneigte Satteldächer mit über die Gebäudelängsseite verlaufendem First  
Dachfarbe: zulässig sind Farben aus dem Spektrum rot bis rotbraun  
Dachneigung: 30° bis 45° Grad  
Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen u.ä.
  - Einfriedungen  
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,30 m über dem Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z. B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen. (Bodenfreiheit von mindestens 10 cm). Davon ausgenommen sind Sockelmauern zur Lenkung des Wasserflusses.
  - Geländeveränderungen  
Das Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefüllt oder abgegraben werden. Am südlichen Bauraum darf an der Südfassade zur Einbindung in das Gelände bis zu OK FFB des Obergeschosses aufgefüllt werden.  
Stützmauern werden mit einer max. Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen und sind zu begrünen.
- Sonstige Planzeichen  
 Maßzahl in Metern, z.B. 10 m

## STADT PFAFFENHOFEN AN DER ILM LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

## INNENBEREICHSSATZUNG NR. 11 "ANGKOFEN" - EINBEZIEHUNGSSATZUNG

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 04.07.2025

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

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

**VORABZUG**