



A.1) Planzeichnung, M 1:1.000
 (Quellen: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bebauungsplan Nr. 197 "Sulzbach II"

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 (BauVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 197 „Sulzbach II“ als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

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

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

- Anlagen:

 - Detaillierte Schnittzeichnung vom 13.11.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sAp) vom August 2023 (OFA - Ökologie Fauna Artenschutz)
 - Bericht zur Baugrunduntersuchung vom 14.09.2023 (Crystal Geotechnik GmbH)

auf der Höhe der Erschließungsstraße liegen (jeweils gemessen bei Gebäudemitte). Eine Unterschreitung der Höhe der Erschließungsstraße ist hingegen zulässig.

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern.

2.2 Nutzungsdichte (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Bei Doppelhäusern bezieht sich die Festsetzung auf jede Haushälfte.

2.3 Bauweise (§ 22 BauVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

3.1 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und sind zwingend vollständig in das Hauptgebäude zu integrieren. Eine freistehende Garage ist unzulässig.

3.2 Offene Stellplätze sind nur in direkter Anbindung an die nördlich gelegene öffentliche Straßenverkehrsfäche zulässig.

3.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauVO sind allgemein zulässig.

Von Verkehrsflächen haben Nebenanlagen einen Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

4. Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die Hauptbaukörper sind so auszurichten, dass die längere Gebäudeseite in Nord-Süd-Richtung verläuft.

4.2 Doppelhäuser sind profilgleich und in derselben Dachform und -eindeckung auszuführen

5. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)

5.1 Gestaltung

Dachform Hauptdach

Es sind Flachdächer bis max. 5° Dachneigung und symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 20° zulässig.

Dachdeckung Hauptdach

Es sind rote oder rotbraune Dachziegel zulässig. Metalldeckungen sind nicht zulässig.

Flachdächer sind nur begrenzt mit unaufender Attika zulässig.

Die Begrünung muss mindestens 80 v.H. der Gesamtdachfläche betragen. Die Substratschicht für extensiv begrünte Dachflächen muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen.

Dachform und -deckung von Nebenanlagen, Anbauten

Nebenanlagen, untergeordnete Anbauten, Vordächer, o.ä. bis zu einer Dachfläche von 9 m² sind mit einer anderen Dachdeckung als das Hauptdach zulässig. Dächer von Nebenanlagen und Anbauten ab jeweils 9 m² Dachfläche sind als begrüntes Flachdach auszuführen.

5.2 Fassadengestaltung

Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Paneelfassaden auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedekte Farbtöne zulässig.

Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender, stark reflektierender oder dunkler Ausfertigung sind unzulässig.

5.3 Gebäudestaffelung

Eine Staffelung der Gebäude in Hangrichtung ist zulässig.

Sofern eine Staffelung vorgenommen wird, muss der horizontale Versatz je Geschoss in Hangrichtung mindestens 2,0 m betragen. Unabhängig davon ist mindestens ein Geschoss je Gebäude zwingend mit einem horizontalen Versatz von mindestens 2,0 m in Hangrichtung gegenüber dem darüber liegenden Geschoss auszuführen.

5.4 Systemshritte zur Gebäudestaffelung z.B.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammmfang 14-16 cm, Stückzähle und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

(vom dargestellten Standort kann bis 10m abweichen werden).

Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze der Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“.

Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mind. 4 m Abstand, zu sonstigen Grundstücksgrenzen mind. 2 m Abstand einzuhalten.

5.5 Anpflanzung von Einzelbäumen:

Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.2

Zur Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

heimische, standortgerechte Laubbäume 1. + 2. Wuchsordnung

- Acer campestre (Feld-Ahorn)

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

- Carpinus betulus (Hainbuche)

- Fagus sylvatica (Rot-Buche)

- - Prunus avium (Vogel-Kirsche)

- Quercus robur (Stiel-Eiche)

- Sorbus aucuparia (Eberesche)

- Tilia cordata (Winter-Linde)

- - Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

- - Ulmus minor (Feld-Ulme)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammmfang 14-16 cm,

Stückzähle und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

(vom dargestellten Standort kann bis 10m abweichen werden).

Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze der Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“.

Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mind. 4 m Abstand, zu sonstigen Grundstücksgrenzen mind. 2 m Abstand einzuhalten.

5.6 Anpflanzung von Strauchhecken nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.3

Zur Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

heimische, standortgerechte Laubbüsche (Straucharten)

z.B.:

- - Cornus mas - Kornelkirsche

- - Cornus sanguinea - Hartriegel

- - Corylus avellana - Haselnuss

- - Crataegus monogyna - Weißdorn

- - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

- - Euonymus europaeus - Pfaffenkuchen

- - Viburnum lantana - Woliger Schneeball

- - Ligustrum vulgare - Liguster

- - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

- - Lonicera xylosteum - Heckensiepe

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Die Gehölze sind mindestens 2-reihige Hecke in einem Raster von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen.

Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mind. 4 m Abstand, zu sonstigen Grundstücksgrenzen mind. 2 m Abstand einzuhalten.

5.7 Zeitpunkt der Pflanzungen

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

5.8 Artenschutz

Artenschutz

Bei Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Sockel für Einfriedungen sind nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Hinterpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen sind straßenmäßig bis zu 1,6 m Höhe und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

Zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

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

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind je Gebäude mindestens 20 m² und bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Gebäude mindestens 15 m² der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Wärmegewinnung ist zulässig. Bei Flachdächern ist eine Aufsättigung der Anlagen zulässig, sofern die maximale Höhe ab der Dachfläche - gemessen jeweils in der Vertikalen - 1,5 m nicht überschreitet.

6.2 Vermeidungsmaßnahme V1:

Gehölze/Strauchhecken dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.

Um nicht möglicherweise überwinternde Fledermäuse zu gefährden muss die Fällung der Altbäume am Oberhang entlang der Straße (6 Eichen, 2 Pappeln, 2 Hainbuchen, 1 Traubeneiche, 1 Walnuss, 1 Ahorn, 1 Apfelbaum) im Oktober erfolgen.

6.3 Ausgleichsmaßnahme A1:

Als Ausgleich für den Verlust eines strukturreichen Gehölzkomplexes aus Bäumen und Gebüschen sind Ersatzpflanzungen von Gehölzstrukturen (50% Bäume, 50% Gebüsche/Hecken) im Gesamtumfang von 2.800 m² (entsprechend des verloren gehenden Bestandes) in räumlicher Nähe, mindestens jedoch innerhalb des Stadtgebietes durchzuführen.

Als Pflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden, darunter Arten mit erwiesener Wert für heimische Insekten ("BieneWeide") und Vögel (Bienen, Früchte, Dornen tragende Bäume und Sträucher wie z.B. Weißdorn, Salweide, Eberesche, Hundrose).

Ein Teil des Ausgleichs wird auf den festgesetzten „Private Grundstücksfachen zur Ortsrandeingrünung“ gem. Festsetzung B.5.1 und den darauf herstellenden Baum- und Strauchpflanzungen gem. Festsetzung B.5.2 und B.5.3 erbracht.

Festsetzung B.5.2 wird auf die gesamte Gesamtfläche ausgeweitet.

Der verbleibende Ausgleich (Gesamtfläche ca. 2.100 m²) wird auf den naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche auf FLNr. 1038, Gmkg. Pfaffenhofen a.d.Ilm gem. D.8.4 nachgewiesen.

6.4 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von 19.658 Wertpunkten wird auf den folgenden externen Ausgleichsflächen der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm nachgewiesen:

Teilfläche der FLNr. 1038, Gmkg. Pfaffenhofen a.d.Ilm (Geltungsbereich 2) 8.080 Wertpunkte

Teilfläche der FLNr. 2252, Gmkg. Pfaffenhofen a.d.Ilm (Geltungsbereich 3) 11.578 Wertpunkte

Gesamt

19.658 Wertpunkte

Pfaffenhofen a.d. Ilm, den _____

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Pfaffenhofen a.d. Ilm, den _____

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB offiziell bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbaumt zu jedem 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pfaffenhofen a.d. Ilm, den _____

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

F.) Verfahrensvermerke