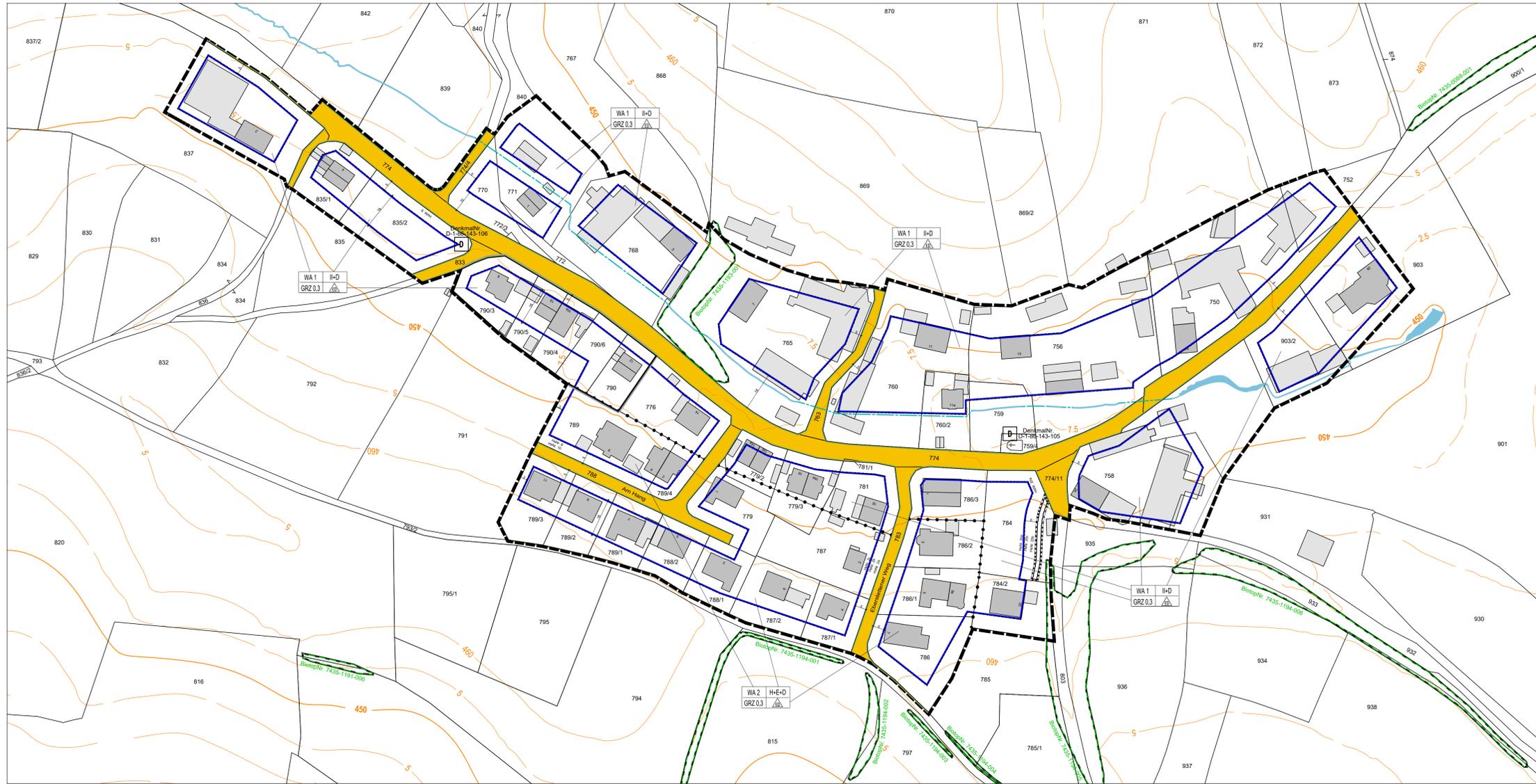


Bebauungsplan Nr. 98 "Streitdorf" 1. Änderung und Erweiterung

A. Planzeichnung



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planzeichnung M 1 : 1.000

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 Planzeichnungsverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 98 "Streitdorf" als

Satzung.

Bestandteile der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 98 "Streitdorf" sind die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text und die Begründung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Dieser Bebauungsplan ändert und erweitert den Bebauungsplan Nr. 98 "Streitdorf" und ersetzt diesen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches vollständig.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

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

- 1.1 GRZ 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO: z.B. 0,3
- 1.2 II-D maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO: 3 Vollgeschosse als Höchstmaß. Das Dritte Vollgeschoss darf nur als Dachgeschoss ausgeführt werden.
- 1.3 H+E+D maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO: 3 Vollgeschosse als Höchstmaß. Das Erste Geschoss darf lediglich als Hanggeschoss ausgeführt werden, das Dritte Geschoss darf nur als Dachgeschoss ausgeführt werden.

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

- 2.1 Baugrenze, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- 2.2 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (siehe auch D. 2.2)
- 2.3 je Bauraum sind nur Einzel- oder Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässig.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 3.2 Straßenbegrenzungslinie
- 3.3 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der Grundstücksanlieger

4. Sonstige Planzeichen

- 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 4.3 Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl / Bauweise

C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- 1 Bestehende Grundstücksgrenzen
 - 2 776 Flurstücksnummer, z.B. 776
 - 3 14 Hausnummer, z.B. 14
 - 4 Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
 - 5 Baugrenze ursprünglicher BP
 - 6 Denkmal
 - 7 Biotop
 - 8 Gewässer Fömbach
 - 9 Gewässer Fömbach verrohrt
 - 10 Höhenschichtlinien
- D. Festsetzungen durch Text**
- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**
- 1.1 Nutzungsdichte (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die maximale Anzahl der Wohnungen für Wohngebäude wird, ab 3 Wohneinheiten, auf eine Wohnung je volle 250 m² Grundstücksfläche des Baugrundstücks festgesetzt. Maximal sind 5 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Dies gilt ebenfalls für Gebäude, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden.
Bei Doppelhäusern sind je Haushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 1.2 Geschosshöhe:
Die max. Geschosshöhe wird mit 3,00 m festgesetzt, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante des Rohfußbodens des jeweils nächsten Geschosses.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 2.1 Überbaubare Grundstücksfläche:
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.
Außerhalb der Baugrenzen sind auch Anlagen, die dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen zulässig.
Zu Biotopen, Gewässern und Denkmälern ist mit allen baulichen Anlagen ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten.
 - 2.2 Abweichende Bauweise:
Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend zur offenen Bauweise darf die Gebäudelänge von Gebäuden für Wohnzwecke höchstens 25 m betragen.
 - 2.3 Doppelhäuser:
Doppelhäuser sind profiligleich und in derselben Dachendeckung auszuführen.
- 3. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 8 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)**
- 3.1 Dachgestaltung: (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Für Hauptgebäude und deren Zwerchhäuser bzw. Zwerchgiebel sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25 bis 45 Grad zulässig. Sie sind ausschließlich mit matten (nicht glänzenden) Dachziegeln oder gleichwertigen Betondachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe auszuführen.
 - 3.2 Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 28 Grad zulässig.
Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Dachaufbauten (Dachgauben u. ä.) dürfen insgesamt 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Kombination von mehr als 2 Elementen (Gaupe, Dacheinschnitt, Dachflächenfenster, Querriegel) auf der gleichen Gebäudeseite ist unzulässig.
 - 3.3 Gauben und Dachauschnitte in zweiter Reihe (2. DG) sind unzulässig.
 - 3.4 Dachüberstände:
Dachüberstände sind auf der Giebelseite bis max. 30 cm und auf der Traufseite bis max. 50 cm zulässig.
 - 3.5 PIV-Pflicht: (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig.
Bei der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern, sowie deren Dacherneuerung durch Sanierung oder Aufstockung, sind je Haus bzw. Haushälfte mind. 20 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.
Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten), sowie deren Dacherneuerung durch Sanierung oder Aufstockung, ist die nach Süden gerichtete Dachfläche oder alternativ die nach Osten oder die nach Westen geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Der prozentuale Anteil darf auch auf beide Dachhälften aufgeteilt werden.
 - 3.6 Fassadengestaltung: (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farböne zulässig. Fassadenmaterialien und -ansätze sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig. Dunkle Fassadenmaterialien sind unzulässig.
 - 3.7 Balkone, Terrassen und Loggien: (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Balkone und Terrassen von Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten) sind nur in Verbindung mit Loggien zulässig. Loggien müssen von mindestens zwei Seiten mit jeweils 1,20 m Wandfläche geschlossen werden und sind zu überdachen. Freisitze müssen mindestens 5 m² groß sein.
Die Gesamtlänge von Loggien, Terrassen und Balkonen bei Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern darf 40 % der Breite der jeweiligen Außenwandseite nicht überschreiten.
- 4. Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
- 4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen:
Aufschüttungen und Abgrabungen werden zur Überwindung von Höhenunterschieden zugelassen. Sie haben einen Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

- 4.2 Böschungen:
Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig. Dabei hat der Böschungsfuß einen Abstand von mindestens 1,00 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.
- 4.3 Stützmauern:
Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,00 m über Geländeoberkante zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Stützmauern auch außerhalb der Baugrenzen zur Herstellung der Grundstückszufahrten zulässig.
- 5. Artenschutz (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO / § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)
Je Einfamilien- oder Doppelhaus ist in mindestens 5 m Höhe über Gelände mind. 1 Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten an der Fassade anzubringen. Alternativ ist an Dachvorsprüngen ein Nistkasten für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen; bei Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten) sind mind. 2 Kästen der Auswahl vorzusehen. Als geeignete Fassaden kommen hierfür lediglich die Nord-, Ost- oder Südseiten der Gebäude in Frage. Ferner dürfen sich keine Äste oder andere Hindernisse in der „Anflugsschneise“ befinden.

E. Hinweise durch Text

- 1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Soweit im Rahmen des Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.
- 3. Es gilt die jeweils gültige Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm.
- 4. Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis 28./29.02. beseitigt werden.
- 5. Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z.B. §44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
- 6. Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B.) UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Natriumdampf Lampen mit gelbem Licht bei Straßenbeleuchtungen:
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf die Insekten haben. Insgesamt können damit auch Beeinträchtigungen im Flug- und Bienenverhalten von potenziell hier jagenden Fledermäusen und dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln reduziert werden. (Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen, sind in Bereichen, in denen eine Beleuchtung unvermeidlich ist, möglichst vollständig geschlossene, niedrige Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichteten Lichtkegel sowie vorzugsweise LED-Leuchten zu verwenden.)
- 7. Für die Hinterpflanzung von Einfriedungen werden folgende heimische Laubhecken und Laubgehölze empfohlen:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Buche (Fagus sylvatica)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)
- 8. Bedingt durch die dörfliche Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 9. Es wird empfohlen, bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser bzw. in niedriger liegenden Bereichen (Entlang des Fömbach), die Keller wasserdicht auszubilden und die Ötanks gegen Auftrieb zu sichern.

F. Verfahrensmerkmale

- 1. Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom _____ die Einleitung der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 "Streitdorf" im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschadensprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
- 3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ 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.

Ausgefertigt:
Pfaffenhofen a. d. Ilm, den _____
Thomas Herker, Erster Bürgermeister



- 6. Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HSt BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 "Streitdorf" mit Begründung wird seit diesem Tag zu dem üblichen Dienstzeiten im Stadtbüro 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 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den _____
Thomas Herker, Erster Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 98 "Streitdorf" 1. Änderung und Erweiterung

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
Übersichtsplangeplan M 1 : 5000

Planverfasser:
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
SG Stadtentwicklung

Fassung vom: 19.01.2023
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 18
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel: 08441/78-0
Fax: 08441/8807
email: bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de