



PFÄFFENHOFEN A. D. ILM

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

A) Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ der

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm – Aufstellungsbeschluss

B) Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 189

„An der Unthofstraße in Tegernbach“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

A) Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in seiner Sitzung am 25.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine Weiterentwicklung des Ortskerns unter Berücksichtigung der baukulturellen Gegebenheiten und des dörflichen Charakters zu gewährleisten. Insbesondere sollen ortstypische Strukturen bewahrt und das Gebiet vor einer unverträglichen Nachverdichtung und Überformung bewahrt werden.

Vorgesehen sind Festsetzungen zur Regelung der Versiegelung (GRZ 0,3), der Gebäudestruktur sowie der Geschossigkeit (II/II+D). Zulässig sollen auf Hauptgebäuden lediglich rote Satteldächer sein, entsprechend der dort vorherrschenden Bebauung. Zudem soll die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten geregelt werden. Diese soll auf eine Wohneinheit je 250 m² Grundstücksfläche und maximal 5 Wohneinheiten je Wohngebäude festgelegt werden. Die Dichte durch Wohngebäude soll zudem über die Baugrenzen reguliert werden, die mindestens einen Abstand von 3 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten sowie eine Tiefe von durchschnittlich 20 m haben sollen.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 3, 4, 4/2, 60, 60/5, 60/6, 60/7, 61/2, 61/3, 61/4, 62, 62/2, 64, 66, 68, 70/2, 73, 75, 76, 77, 78/2, 80, 81, 81/1, 81/2, 82, 83, 84, 84/4, 84/5, 85, 86, 87, 87/1, 88, 90/2, 92, 94, 94/2, 99, 100, 102, 102/2, 103, 105/1, 109, 110, 110/1, 111, 166/3, 166/27, 166/28, 166/38, 166/40, 166/41, 832/4, 832/5, 834, 834/6, 998/2, 998/3, 166/26, 1180/3, 1182/1, 1182/2, 1182/3, sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 90, 105, 166/23, 166/24, 166/35, 166/42, 166/43, 166/46, 1000/1 und 1185/1 der Gemarkung Tegernbach. Er erstreckt sich ausgehend von der Ecke Unthofstraße/Oberhofstraße nach Norden bis an die Ecke Unthofstraße/Göbelsbacher Straße jeweils östlich und Westlich der Unthofstraße mit fingerartigen Ausweitungen sowohl nach Norden, Osten wie auch Westen, bis an den jeweiligen Siedlungsrand und ist aus dem nachfolgenden Lageplan unter B) ersichtlich, der Bestandteil der Bekanntmachung ist.

Dieser Beschluss wird hiermit nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung während der allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt, Hauptplatz 18, Zimmer Nr. 2.05 informieren und bis 23.02.2024 zur Planung äußern.

B) Weiter hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm in seiner Sitzung am 18.01.2024 zur Sicherung der Planungsabsichten eine Veränderungssperre für den gesamten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ erlassen, also für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 3, 4, 4/2, 60, 60/5, 60/6, 60/7, 61/2, 61/3, 61/4, 62, 62/2, 64, 66, 68, 70/2, 73, 75, 76, 77, 78/2, 80, 81, 81/1, 81/2, 82, 83, 84, 84/4, 84/5, 85, 86, 87, 87/1, 88, 90/2, 92, 94, 94/2, 99, 100, 102, 102/2, 103, 105/1, 109, 110, 110/1, 111, 166/3, 166/27, 166/28, 166/38, 166/40, 166/41, 832/4, 832/5, 834, 834/6, 998/2, 998/3, 166/26, 1180/3, 1182/1, 1182/2, 1182/3, sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 90, 105, 166/23, 166/24, 166/35, 166/42, 166/43, 166/46, 1000/1 und 1185/1 der Gemarkung Tegernbach. Er erstreckt sich ausgehend von der Ecke Unthofstraße/Oberhofstraße nach Norden bis an die Ecke Unthofstraße/Göbelsbacher Straße jeweils östlich und Westlich der Unthofstraße mit fingerartigen Ausweitungen sowohl nach Norden, Osten wie auch Westen, bis an den jeweiligen Siedlungsrand und ist im nachfolgenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil der Bekanntmachung ist:



Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hält ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung die Satzung über die Veränderungssperre während der allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt, Hauptplatz 18, Zimmer Nr. 2.05, zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für Entschädigungsansprüche, die Geltendmachung und das Erlöschen solcher Ansprüche gemäß § 18 BauGB wird hingewiesen.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, 22.01.2024

i.A. **Florian Zimmermann**, Stadtbaumeister