

Bebauungsplan Nr. 201 "An den Heimgärten"

Regelverfahren gem. §§ 2 ff. BauGB

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 (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

Bebauungsplans Nr. 201 „An den Heimgärten“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

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

Stand: Vorentwurf vom 31.01.2025
Dem Bauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigelegt.

Anlagen:
Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung vom 12.09.2024 (Nickol & Partner AG)
Entwässerungsbericht vom 31.01.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
Geländeschneite vom 31.01.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
Kampfmittelvorkundung vom 27.09.2024 (Luftbildattdatenbank Dr. Carls GmbH)
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sAP) vom 26.11.2024 (Naturgütachter Landschaftsökologie – Faunistik - Vegetation)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß Festsetzungen durch Text (§ 4 BauNVO)

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

2.1 z.B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

2.2.1 H+E+D Hang-, Erd- und Dachgeschoss; jeweils als Vollgeschoss

2.2.2 III drei Vollgeschosse

2.2.3 H+III drei Vollgeschosse; zusätzlich Hanggeschoss als Vollgeschoss

2.2.4 H+II zwei Vollgeschosse; zusätzlich Hanggeschoss als Vollgeschoss

2.3 z.B. WH 10,0 m Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.4 z.B. E 444,0 Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen Null Rohfußbodens Erdgeschoss (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.5 Dachform (Art. 81 BayBO)

2.5.1 FD Flachdach

2.5.2 SD symmetrisches Satteldach mit 45° Dachneigung

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.2 E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

3.3 D nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



3.6 Baugrenze

3.7 Baulinie

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

4.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangabe der Breite in Meter

4.2 private Verkehrsfläche

4.3 Straßenbegrenzungslinie

4.4 öffentliche Fußwege zur Erschließung des Gebiets

4.5 Einfahrtbereich

5. Nicht überbaute Grundstücksflächen, Bäume und Sträucher

5.1 Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz

5.2 Private Grundstücksfläche zur Eingrünung

5.3 Öffentliche Grünfläche

5.4 Bestandsbaum, zu erhalten

5.5 Baum, zu pflanzen

5.6 Baum-/Strauchhecken

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Zulässigkeit von offenen Stellplätzen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

6.2 Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen; auch mit Unterkellerung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

6.3 Zulässigkeit von Tiefgaragen

6.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.5 Firstverlauf (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.6 Bereitstellungsfläche für Mülltonnen der Einzelhäuser

6.7 Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung

C.) Hinweise durch Planzeichen

1. geplante Grundstücksgrenzen

2. bestehende Grundstücksgrenzen

3. Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhen Null

4. Flurstücksnummer

5. Gebäudevorschlag

6. bestehendes Gebäude

7. Maßangaben in Meter

8. bestehende Fußwege

9. Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung		WA 4	
zulaessige Grundflächenzahl	0,4	H+II	Zahl der Vollgeschosse
Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt	WH Begrenzte 7,0 m Höhengrenze 10,0 m	FD	Dachform
Bauweise	o	E	Bauweise

D.) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bauungsplans.

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

2.1 Maximal zulässige Wohneinheiten

2.2 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

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

2.6 Baugrenze

2.7 Baulinie

2.8 Verkehrsflächen

2.9 Grünflächen

2.10 Bäume und Sträucher

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

2.12 Grünordnungsplan

2.13 Verfahrensvermerke

2.14 Baugrenze

2.15 Baulinie

2.16 Verkehrsflächen

2.17 Grünflächen

2.18 Bäume und Sträucher

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

2.20 Grünordnungsplan

2.21 Verfahrensvermerke

2.22 Baugrenze

2.23 Baulinie

2.24 Verkehrsflächen

2.25 Grünflächen

2.26 Bäume und Sträucher

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

2.28 Grünordnungsplan

2.29 Verfahrensvermerke

2.30 Baugrenze

2.31 Baulinie

2.32 Verkehrsflächen

2.33 Grünflächen

2.34 Bäume und Sträucher

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

2.36 Grünordnungsplan

2.37 Verfahrensvermerke

Flachdächer (bis 6° Neigung)

Diese sind ab einer Gesamtfläche von 12 m² zu mindestens 80% zu begrünen. Die

Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination der Begrünung mit

Technischnutzungsflächen (z.B. Aufzugsfahrpläne, technische Anlagen, etc.) sind bis zu einer Höhe von

max. 1,5 m zulässig. Die Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante

zurückzusetzen.

5.2 Dachüberstände

5.3 Dachaufbauten

5.4 Vordächer

5.5 Fassadengestaltung

5.6 Balkone, Terrassen, Loggien und Laubgänge

5.7 Aufstellflächen

5.8 Grünflächen

5.9 Bäume und Sträucher

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

5.11 Grünordnungsplan

5.12 Verfahrensvermerke

5.13 Baugrenze

5.14 Baulinie

5.15 Verkehrsflächen

5.16 Grünflächen

5.17 Bäume und Sträucher

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

5.19 Grünordnungsplan

5.20 Verfahrensvermerke

5.21 Baugrenze

5.22 Baulinie

5.23 Verkehrsflächen

5.24 Grünflächen

5.25 Bäume und Sträucher

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

5.27 Grünordnungsplan

5.28 Verfahrensvermerke

5.29 Baugrenze

5.30 Baulinie

5.31 Verkehrsflächen

5.32 Grünflächen

5.33 Bäume und Sträucher

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

5.35 Grünordnungsplan

5.36 Verfahrensvermerke

5.37 Baugrenze

5.38 Baulinie

5.39 Verkehrsflächen

5.40 Grünflächen

5.41 Bäume und Sträucher

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

5.43 Grünordnungsplan

5.44 Verfahrensvermerke

5.45 Baugrenze

5.46 Baulinie

5.47 Verkehrsflächen

5.48 Grünflächen

5.49 Bäume und Sträucher

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

5.51 Grünordnungsplan

5.52 Verfahrensvermerke

5.53 Baugrenze

5.54 Baulinie

Die öffentlichen Grünflächen (siehe Festsetzung durch Planzeichen 5.3) sind struktureich als

Grünanlage zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten. Pro angefangener 300 m²

Grundstückfläche ist zudem ein hochstämmiger, großkroniger Laubbau

(Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 mal verpflanz (3xv), Stammumfang (STU) 14-16 cm,

mit Ballen, Artauswahl siehe Artenliste unter Hinweis) zu pflanzen, fachgerecht zu erhalten

und bei Ausfall durch ortstreue Neupflanzungen festgesetzter Mindestpflanzqualität zu ersetzen.

Die durch Pflanzbohrer für Einzelbäume zusätzlich festgesetzten Baumplanzungen sind bei der

erforderlichen Anzahl anrechenbar. Steingärten sind unzulässig. Für Gehölzplanzungen sind bei der

vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden. Die Begrünung hat im Rahmen der

Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren

Fertigstellung zu erfolgen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen und -maßnahmen

9.1 Erhaltungsgebot für Einzelbäume nach Festsetzung durch Planzeichen 5.4

Die planzeichnerisch dargestellten Einzelbäume sind, sofern keine Gefährdung bzgl.

Standsicherheit besteht, fachgerecht zu erhalten und durch verhältnismäßige

Baumschutzmaßnahmen vor Eingriffen während der allg. Bautätigkeit zu sichern.

Ausfall der Ersatzpflanzung ist ebenfalls in genannter Mindestqualität zu kompensieren.

9.2 Pflanzgebot für Einzelbäume nach Festsetzung durch Planzeichen 5.5

Im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Pflanzgebote für Einzelbäume sind hochstämmige,

großkronige Laubbäume (Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 mal verpflanz (3xv),

Stammumfang (STU) 14-16 cm, mit Ballen, Artauswahl siehe Artenliste unter Hinweis) zu pflanzen,

fachgerecht zu erhalten und bei Ausfall durch ortstreue Neupflanzungen festgesetzter

Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen

als Hinweis und sind, unter Einhaltung des dargestellten Pflanzschemas, lagemäßig bis 10 m versetzbar.

9.3 Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken nach Festsetzung durch Planzeichen 5.6

Im Bereich der planzeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken sind

Gehölzgruppen von mind. 1 hochstämmigen Laubbau (Mindestqualität Hochstamm, 2xv,

STU 12-14, mB) sowie 2 hochstämmigen Heistern (Mindestqualität Heister, 2xv, 125/150) zu

pflanzen, fachgerecht zu erhalten und bei Ausfall durch ortstreue Neupflanzungen festgesetzter

Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als

Hinweis und sind, unter Einhaltung des dargestellten Pflanzschemas, lagemäßig bis 10 m versetzbar.

10. Artenschutz

10.1 Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung inkl. Gebäuderückbau/-abriss sind nur außerhalb

der Vegetationszeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zulässig.

10.2 Beleuchtungsanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Farbtemperatur bis max.

2400 Kelvin (warmweiß) und geringem Blaulichtanteil) und in vollständig geschlossener Bauweise

zu verwenden. Die Ausleuchtung darf nur unterhalb der Horizontalen erfolgen und ist auf das

erforderliche zeitliche Mindestmaß zu reduzieren.

10.3 Großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (>10 m² Fläche) sind

mittels vollflächig verteilter Muster/Markierungen mit einer Gesamtbedeckung der Fläche von

mind. 15 % bei Linienmuster und mind. 25 % bei Punkt-/Symbolmuster zu versehen, um

Vogelzug zu reduzieren. Dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme stellen eine Alternative

hierzu dar.

10.4 Bodeneingriffe in Böschungsbereiche sind nur zwischen Anfang April und Mitte Mai zulässig.

11. Ausgleich

Flächen zum Ausgleich werden zur zweiten Auslegung festgelegt.

7. Unterirdische Bauwerke: Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzung der Fläche für

Tiefgaragen durch Planzeichen B.6.3 zulässig. Die Deckenoberkante unterirdischer Bauwerke

außerhalb von oberirdischen Gebäuden ist mindestens auf 60 cm unter das fertige Geländeneiveau

abzusetzen. In Bereichen außerhalb von befestigten Flächen sind unterirdische Bauwerke mit

einer Oberbodenschicht von mindestens 50 cm abzudecken und zu begrünen. Im Bereich von

geplanten Baumplanzungen auf der Tiefgarage ist durch geeignete Aufkantung oder

Überhöhungen eine Stärke der durchwurzelbaren Schicht von mindestens 100 cm herzustellen.

8. Grünordnung

8.1 Die privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung (siehe Festsetzung durch Planzeichen 5.2)

sind struktureich als Hausgarten zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten. Die Anlage von

Kies-/Steingärten ist unzulässig. Für Gehölzplanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische

Arten zu verwenden. Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der

nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen.

E.) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige

Differenzen auszugleichen.

2. Es gelten die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen städtischen Satzungen.

3. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zuzugekommene Bodenrindemikler unterliegen

nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

4. Für alle Bauvorhaben sind prüfbar Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur

Berechnung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die

Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen. Eine

Versickerung im Gebiet ist nur in geringem Umfang möglich.

5. Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Sollten sich im Zuge des

Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche

Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das

Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm und das Wasserressourcenamt Ingolstadt zu informieren.

Für Auffüllungen des Geländes wird empfohlen, nur schadstoffarmen Erdauswurf zu verwenden

ohne Fremdelemente (ZD-Material) zu verwenden. Ggf. ist die Auffüllung baurechtlich zu beantragen

und weitergehende Auflagen im Genehmigungsverfahren zu beachten. Sollte RW1- bzw.

RW2-Material eingeb