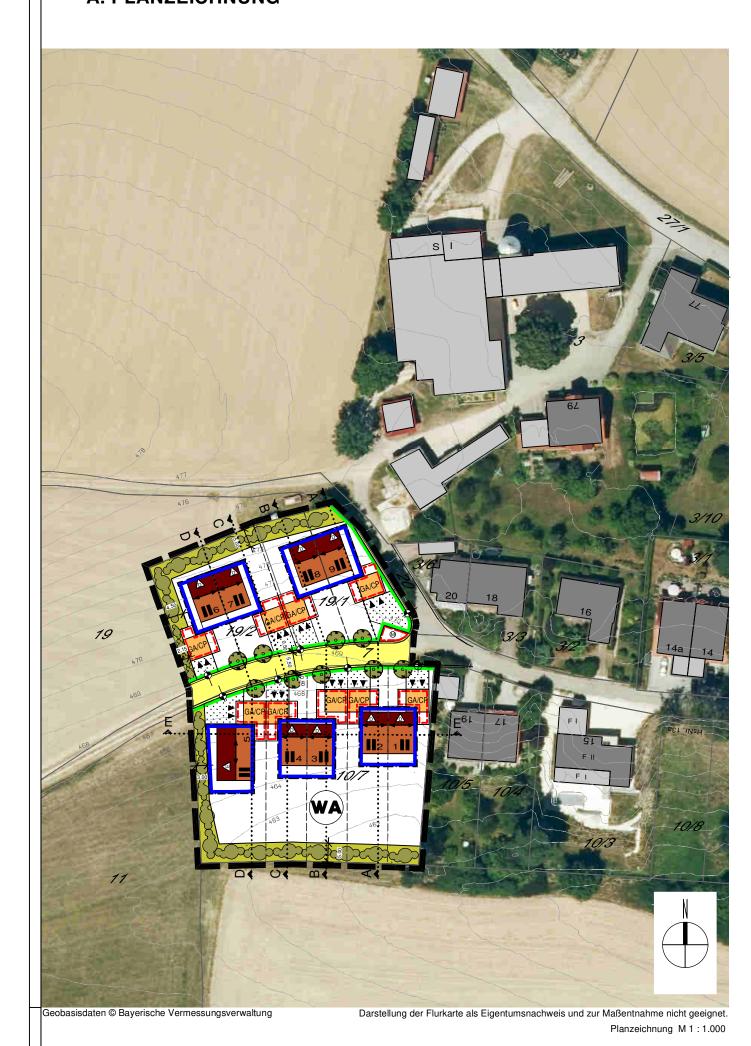
BEBAUUNGSPLAN NR. 172 "SULZBACH III"

A. PLANZEICHNUNG



PRÄAMBEL

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), — der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 172

"Sulzbach III" als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 172 "Sulzbach III" sind die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text, die Begründung, das Baugrundgutachten sowie

das Immissionsschutztechnische Gutachten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (s. Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauGB)
- max. 2 Vollgeschosse zulässig
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Überbaubare Fläche für Nebenanlagen (Garagen/ Carports und sonstige Nebengebäude). Terrassen auf den Nebenanlagen sind unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zulässig.
- 3.3 Überbaubare Fläche für Müllsammelstelle Nur Einzelhaus zulässig
- Nur Doppelhaus zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- 4.3 Private Verkehrsfläche (Zur Erschließung der Bauparzellen; nicht eingezäunt)
- Einfahrt Garagen/ Carports

4.2 — Straßenbegrenzungslinie

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche Hausgartennutzung (s. Ziffer 8.1 der Festsetzungen durch Text)
 - Private Fläche zur Ortsrandeingrünung
 - (s. Ziffer 8.2 der Festsetzungen durch Text) Pflanzgebot – Baum
 - (s. Ziffer 8.3 der Festsetzungen durch Text)
 - Pflanzgebot Strauch (s. Ziffer 8.3 der Festsetzungen durch Text)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bezugspunkt der Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.4 der Festsetzungen durch Text)
- 6.3 ← Firstrichtung
- 6.5 —— Grundstücksgrenze (Beispiel)
- Parzellennummer (Beispiel)

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bebauung (Beispiel)
- Nebenanlagen für Garagen/ Carports und sonstige Nebengebäude. Ausführung ausschließlich als Flachdach
- Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Metern ü. NHN (Gelände bestehend)
- Baubestand mit Hausnummer

Flurstücksgrenze

- (Hauptgebäude)
- Baubestand (Nebengebäude)
- Flurnummer

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 5 BauGB)

schritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6.

- 2.1 Zulässige Grundfläche: Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 i. V. m. § 19 BauNVO beträgt 0,4.
- Die max. zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Sätze 1, 2 und 3 BauNVO durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Garagen, Carports und Nebenanlagen einschließlich deren Zufahrten um bis um 50 v. H. über-
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse bei Wohngebäuden:
 - Max. 2 Vollgeschosse (VG) zulässig. Bauweise: Das 1. VG ist im Erdgeschoss und das 2. VG im Obergeschoss anzuordnen. Das UG ist nicht als VG auszubilden.
 - Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche
 - eine Höhe von 2,30 m aufweisen. Hanggeschosse sind Geschosse, bei denen mindestens 2/3 ihrer Grundfläche innerhalb des Hanggeländes liegen müssen.
 - Wandhöhen Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m. Wohngebäude Parzellen 1-4, 6-9 bergseitig: max. 6,50 m. Wohngebäude Parzelle 5 bergseitig: max. 5,00 m. Wohngebäude Parzellen 1-4, 6-9 talseitig: max. 7,50 m. Wohngebäude Parzelle 5 talseitig: max. 8,00 m. Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bzw. FFOK-
- der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. 2.4 Bezugspunkt der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten VG (FFOK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag am Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße. Zum Entwurfsverfahren werden die Bezugspunkte durch konkrete Höhenan-

Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an

- gaben ersetzt. Eine Höhendifferenz ist wie folgt zulässig: Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. + 0.30 m.Wohngebäude (Parzellen 1-4): max. - 1.60 m. max. + 0,30 m bis max. - 0,30 m. Wohngebäude (Parzelle 5): Wohngebäude (Parzellen 6-9): max. + 0.30 m.Eine Abweichung in die jeweils andere Richtung ist unzulässig; ausgenom-
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

men Parzelle 5.

- 3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung
- durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen. 3.3 Die Errichtung von Gartenhäuschen ist auf der jeweiligen Parzelle auch außerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 Zufahrten
 - Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten zu erfolgen.

ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

- 5.1 Einzelhaus
- Max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
- 5.2 Doppelhaus
- Max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

BAULICHE GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 8 und Art. 81 BayBO)

- 6.1 Gestaltung der Wohngebäude
 - Dachform: Satteldach (SD). Parzellen 1-4, 6-9: 25-30°; Dachneigung: Parzelle 5: 20 -25°.
 - Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
 - Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,50 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. Dachgauben:
 - Bei Parzellen 1 -4 und 6-9 nur talseitig zulässig bis max. 1/3 der Dachlänge.
 - Nur Giebel- oder Schleppgauben; aneinandergereihte Dachgauben sowie Einschnitte in die
 - Dachflächen sind unzulässig. Bei Parzelle 5 unzulässig.
 - Zwerch-/ Standgiebel: Zulässig, jedoch max. 1/3 der Dachlänge. Fassadengestaltung:
 - Die Außenwände sind als Putzfassaden, Holzfassaden (z. B. Faserzementplatten) auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne zulässig.
- Gestaltung der Nebenanlager Dachform:
 - Flachdach (FD). Dachdeckung:
 - Dachbegrünung; Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen 10 cm. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.
- 6.3 PV-Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Bei Flachdä-
- chern dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird. Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie deren Dacherneuerung durch Sanierung oder Aufstockung sind je Haus bzw. Haushälfte min-
- destens 20 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. 6.4 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) Zu öffentlichem Grund sind nur offene Einfriedungen oder Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sockel sind bis maximal 0,20 m
 - Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.60 m statthaft. Grelle und leuchtende Farben sind ausge-
 - Hinterpflanzungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,60 m und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,00 m Höhe gestattet. Eine Einfriedung in Kombination mit den festgesetzten Pflanzgeboten zur Randeingrünung gemäß Ziffer 8.3 der Festsetzungen durch Text ist nur zur Innenseite des Grundstückes hin bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sockel sind hier unzulässig. Auf eine Bodenfreiheit von wenigstens 15 cm ist

zu achten. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN (ART. 81 ABS. 1 NR. 5 BAYBO)

- 7.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
 - Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 1,40 m und Aufschüttungen bis max. 3,70 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Sie haben einen Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Geländeveränderungen dürfen nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden und sind einheitlich auszubilden und aufeinander abzustimmen.
- 7.2 Stützmauern
- Stützmauern sind nur im Bereich von Zugängen und Zufahrten mit einer sichtbaren Außenhöhe von 1,00 m über Geländeoberkante zulässig. Stützmauern müssen zu privaten Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- 8 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) Soweit nichts anderes bestimmt ist gelten, abweichend zur aktuell gültigen Fassung
 - der Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, die Festsetzungen des vorliegenden Grünordnungsplanes. 8.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu gestalten. Davon ausgenommen sind die als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzten Bereiche. Für
 - sie gelten die Festsetzungen gemäß Ziffer 8.3 und 8.4 der Festsetzungen durch Text des vorliegenden Bebauungsplanes.
 - Eine Befestigung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Private Flächen zur Ortsrandeingrünung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. der aktuell gültigen Begrünungssatzung

- Auf der Fläche sind gemäß Ziffer 8.3 der Festsetzungen durch Text Pflanz-
- gebote umzusetzen. Die Bereiche zwischen den Baum-/ Strauchpflanzungen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Eine zusätzliche Einfriedung ist nur zu der nach innen gewandten Seite des Grundstückes gestattet.

8.3 Pflanzgebote

- Strauchpflanzungen
- Tiefe der Grünfläche bis 3,00 m: Die Sträucher sind 1-reihig, mit einem Abstand von 1,20 m in der Reihe zu pflanzen — Tiefe der Grünfläche größer 3,00 m bis 5,00 m: Die Sträucher sind 2-reihig, mit einem Abstand von 1,20 m in der Reihe und einem Rei-
- henabstand von 0.80 m, wobei die Reihen auf Lücke zu setzen sind, zu — Die Pflanzung hat jeweils in Gruppen von 7-9 Stück einer Art (Artenliste Ziffer 8.4.4 der Festsetzungen durch Text) zu geschehen
- Die dazwischenliegenden bzw. verbleibenden Räume sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und dürfen nicht gemäht werden.
- Die erforderlichen Pflanzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind entsprechend Ziffer 2 der Hinweise durch Text zu beachten.

Baumpflanzungen

- Gemäß Plandarstellung sind im Straßenraum 9 Bäume wahlweise der Artenlisten 8.4.2 oder 8.4.3 der Festsetzungen durch Text zu pflanzen. Der vorgegebene Baum wird den Maßgaben der Begrünungssatzung angerechnet. Weitere erforderliche Baumpflanzungen gemäß Begrünungssatzung sind nach den Artenlisten 8.4.1 bis 8.4.3 vorzunehmen. Vom Standort nach der Plandarstellung kann bis zu 3,00 m abgewichen werden. Die Pflanzungen sind jedoch aufeinander abzustimmen und in
- Reihe zu pflanzen. Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

<u>Pflegemaßnahmen</u>

- Die bestandserhaltende und ordnungsgemäße Nutzung und Pflege ist vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Ausfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.
- Die Hecken sind alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise (20,00 m -30,00 m) auf den Stock zu setzen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

Artenlisten 8.4.1 Gehölze 1. Ordnung

- Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil beachten).
- Acer campestre (Feld-Ahorn), — Acer platanoides (Spitz-Ahorn),
- Quercus robur (Stiel-Eiche), — Tilia cordata (Winter-Linde)
- und andere standortheimische Arten. 8.4.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
- Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 10-12 (Straßenraumprofil, falls erforderlich).
- Acer campestre (Feld-Ahorn), — Carpinus betulus (Hainbuche), — Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)

und andere standortheimische Arten. 8.4.3 Obstbäume

<u>Apfel:</u>

Florina,

- Einzelgehölz: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm:
- <u>Birnen:</u> — Bohnapfel Alexander Lucas, Doppelte Philipps,
- Gellerts Butterbirne. Goldrenette. — Grahams Jubiläum, Gräfin von Paris. Zwetschgen/ Pflaumen: Hauxapfel,
- Kaiser Wilhelm, Quillins Renklode. Roter Boskoop, Schöne aus Schöneberg,
- Roter Eiserapfel. Wangenheimer Frühzwetschge. 8.4.4 Sträucher
 - Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm: Berberis vulgaris (Berberitze),
 - Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss),

Crataegus monogyna (Weißdorn)

- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster),
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn).
- Rosa gallica (Essigrose), Rosa glauca (Rotblättrige Rose), Rosa majalis (Zimtrose),
- Rosa rubiginosa (Weinrose) Rosa spinosissima (Bibernellrose), Rosa tomentosa (Filzrose),
- Salix aurita (Öhrchen-Weide), Salix caprea (Salweide).
- Salix viminalis (Flecht-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

und andere standortheimische Arten. **ARTENSCHUTZMASSNAHMEN**

Leuchtmittel

Schutz vor Vogelschlag Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. LED "warmweiß" mit

max. 2700 K oder natriumbedampfte Leuchtmittel) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Strahler und Bodenleuchten sind nicht zuläs-

10 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH Die erforderliche Ausgleichsfläche wird zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.

ge 2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

IMMISSIONSSCHUTZ Die Wohnhäuser auf den Parzellen 6 bis 9 sind mit einer automatischen Lüftungsanlage auszustatten. Die Lüftungsanlage ist so zu dimensionieren, dass der erforderliche Luftaustausch gewährleistet ist. Die Ansaugung der Frischluft muss an der Südfassade erfolgen, in dem Geruchsstundenhäufigkeiten von 10 % der Jahresstunden prognostiziert werden.

Im Detail wird auf das Immissionsschutztechnische Gutachten Luftreinhaltung in der Anla-

- E. HINWEISE DURCH TEXT BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-
- sen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlas-

— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe, — 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe, — bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

3 ABSTANDSFLÄCHEN

- Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
- DENKMALSCHUTZ Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird ver-

ABWASSERBESEITIGUNG

ten Verfahren nachzuweisen

<u>Schmutzwasser</u> Die Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm weisen darauf hin, dass das Schmutzwasser in den Parzellen 1 bis 5 aufgrund ihrer Lage unterhalb der Rückstauebene (Straßenniveau) mit einer He-

beanlage nach oben gepumpt werden muss. Niederschlagswasser Die Niederschlagswasserbeseitigung richtet sich nach der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm in der jeweils gültigen Fassung und ist im Zuge der nachgeordne-

- Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.
- Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

geholt werden, dieser muss von den Abfallbesitzern zur Müllsammelstelle gemäß Plandarstellung gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung

ABFALLRECHT Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Der angefallene Müll kann nicht direkt durch die Müllfahrzeuge ab-

(DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

ALTLASTEN Im Gebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche. Dennoch kann es auf einer Teilfläche zu Verunreinigungen des Untergrunds gekommen sein. Sollten bei Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Diese sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere

Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes

IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Pfaffenhofen a. d. Ilm, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzu-

usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt. 10 PLANGRUNDLAGE

DIN-NORMEN

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Re-

gelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszei-

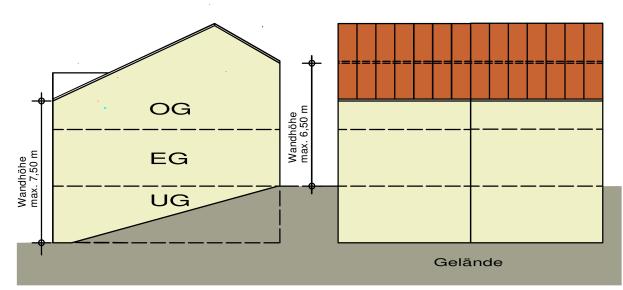
ten in der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Hauptplatz 1, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm, an Werk-

tagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften

F. FESTSETZUNGEN DURCH SCHNITTE

ZULÄSSIGE BAUWEISE FÜR EIN DOPPELHAUS INNERHALB DES GELTUNGS-

- BEREICHES - Bauweise: Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss (U+E+I),
 - Dachform: Satteldach (SD), — Dachneigung: 25-30°.



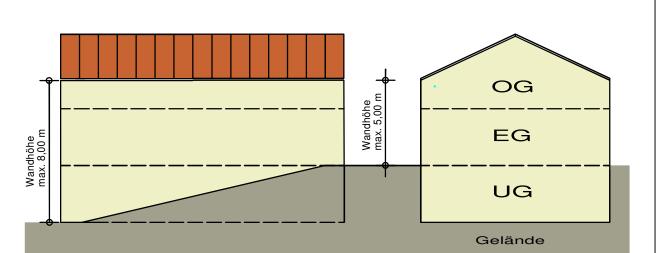
M 1:200

M 1:200

— Dachneigung: 20-25°.

ZULÄSSIGE BAUWEISE FÜR EINFAMILIENHAUS INNERHALB DES

GELTUNGSBEREICHES Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss (U+E+I), - Bauweise: — Dachform: Satteldach (SD),



lich ___.__ durchgeführt.

G. VERFAHRENSVERMERKE Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regel-

- verfahren durchgeführt. Aufstellungsbeschluss Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom ____ die Aufstellung des
- Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 172 "Sulzbach III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekanntgemacht. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der

Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom __.__ bis einschließ-

- 3 Öffentliche Auslegung Die Veröffentlichungsfrist für den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 172 "Sulzbach III" in der Fassung vom ___.__ dauert gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis einschließlich ___.__.
- Satzungsbeschluss Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 172 "Sulzbach III" wird mit Beschluss vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.
- Pfaffenhofen a. d. Ilm, den

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den Bürgermeister Inkrafttreten Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 172 "Sulzbach III" wird am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grün-

Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

ordnungsplan Nr. 172 "Sulzbach III" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den

Bürgermeister

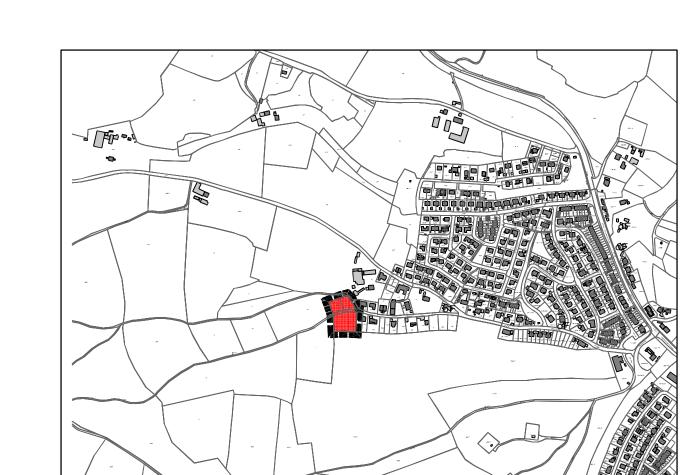
Bürgermeister

STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM

BEBAUUNGSPLAN NR. 172 "SULZBACH III"

VORENTWURF

Regelverfahren nach § 10 BauGB



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Ortsteil Sulzbach

Plan verfasser:

Fassung vom: 29.07.2024 K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen

Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski F. Bauer