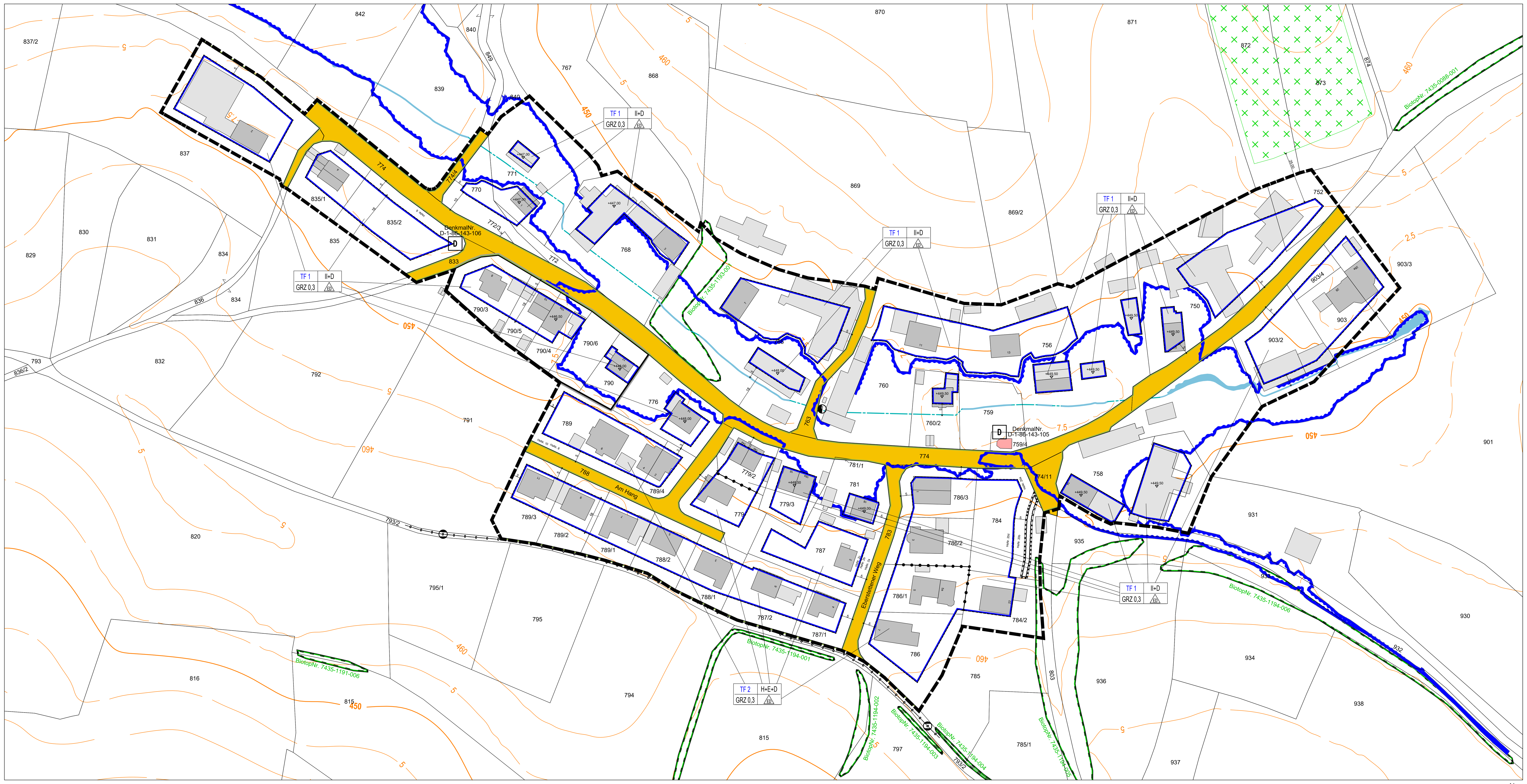
Bebauungsplan Nr. 98 "Streitdorf" 1. Änderung und Erweiterung

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 Planzeichenverordnung (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.
1.4	+449,00	Festgesetzte Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss in Meter über Normalnull.

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

2.1		Baugrenze, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
2.2	a	abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (siehe auch D. 2.2)
2.3	ED	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 belastende Flächen zu Gunsten der Grundstücksanlieger

4. Sonstige Planzeichen

4.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
4.2		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

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	D	Denkmal
7		Biotope
8		Gewässer Förnbach
9		Gewässer Förnbach verrohrt
10	460	Höhenschichtlinien
11		Trafostation
12	5	Bemaßungen z.B. 5.0 m
13		Gashochdruckleitung
14		HQ_{100} Hochwasserlinie+Klimafaktor
15		Hopfenfeld
16	TF 1 / II+D / GRZ 0,3 / ED	Nutzungsschablone: Teilfläche / Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl / Bauweise

D. Festsetzungen durch Text

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

1.1 Zulässige Grundfläche:
Die max. zulässige GRZ je Grundstück wird in der Planzeichnung mit 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf, bei rein Gewerblich genutzten Grundstücken, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Zuwegungen, Werkverkehrsflächen und Rangierbereiche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

1.2 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.

1.3 Geschosshöhe:
Die max. zulässige Geschosshöhe des Erdgeschosses und ersten Obergeschosses, bzw. des Hanggeschosses und Erdgeschosses wird mit 3,00 m festgesetzt. Diese wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante des Rohfußbodens des jeweils nächsten Geschosses. Für das Dachgeschoss wird eine Geschosshöhe von 6,00m festgesetzt. Diese wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum höchsten Punkt des Firstes.

1.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen:
Die Oberkante der Rohfußbodenhöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Diese darf nicht unterschritten werden jedoch bis zu 30 cm überschritten werden.

1.5 Geschossweise Nutzung:
In Räumen unterhalb der Festgesetzten Rohfußbodenhöhe sind Wohnnutzungen unzulässig.

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.

In den Flächen des faktischen HQ100 sind außerhalb der Baugrenzen keine weiteren baulichen Anlagen und Nebenanlagen 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 forstwirtschaftlichem Betrieb dienen zulässig.

Zu Biotopen und Denkmälern ist mit allen baulichen Anlagen ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten.

Zu Gewässern ist mit allen baulichen Anlagen ein Abstand von mind. 5 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 profilgleich und in derselben Dacheindeckung 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 gleichwirkenden 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 (Gaube, Dacheinschnitt, Dachflächenfenster, Quergiebel) auf der gleichen Gebäudeseite ist unzulässig.

Gauben und Dachausschnitte in zweiter Reihe (2. DG) sind unzulässig.

3.3 Dachüberstände:
Dachüberstände sind auf der Giebelseite bis max. 30 cm und auf der Traufseite bis max. 50 cm zulässig.

3.4 PV-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 geneigte 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.

3.5 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 Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig. Dunkle Fassadenmaterialien sind unzulässig.

3.6 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.

3.7 Einfriedungen: (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Innerhalb der HQ100 Fläche sind Einfriedungen unzulässig. In allen übrigen Bereichen sind zu öffentlichem Grund nur offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m oder Heckeneinfriedungen zulässig. Zu öffentlichem Grund sind Sockel bis maximal 0,20 m zulässig. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind straßenseitig bis zu 1,60 m Höhe und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzanlagen auf der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück auf Höhe der Terrasse bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

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.
Innerhalb der HQ100 Fläche sind Aufschüttungen außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

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 Ansichtsfläche von 1,00 m zulässig.

5. Freiflächen und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Bei Grundstücken am Ortsrand ist zum Ortsrand hin eine 5 m Breite Ortsrandeingrünung mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. 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 Südostseiten der Gebäude in Frage. Ferner dürfen sich keine Äste oder andere Hindernisse in der „Anflugschneise" befinden.

E. Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Soweit im Rahmen des Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.
3. Es wird kein abweichenes Maß der Abstandsflächentiefe festgesetzt.
4. Es gilt die jeweils gültige Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm.
5. Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis 28./29.02. beseitigt werden.
6. Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z.B. §44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
7. Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B.) UV-freie warm-weise LED-Lampen oder Natriumdampflampen 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 Beuteverhalten 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 gerichtetem Lichtkegel sowie vorzugsweise LED-Leuchten zu verwenden.)
8. 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)
9. Bedingt durch die dörfliche Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
10. Es wird empfohlen, bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser bzw. in niedriger liegenden Bereichen und innerhalb der HQ100 Flächen die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.
11. Das Lagern von Gegenständen im HQ100 Bereich, welche im Hochwasserfall zu Verklausungen führen können, ist nicht zulässig.
12. Es ist zu beachten, dass im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid Nr. 40/824-1/1.6.2/V vom 05.08.2020 für das Grundstück Streitdorf 28 ein reduzierter anteiliger Immissionsrichtwert von tags 40 dB(A) und nachts 39 dB(A) und für das Grundstück Streitdorf 22 ein reduzierter anteiliger Immissionsrichtwert von tags 38 dB(A) und nachts 38 dB(A) festgesetzt wurde.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom __.__.____ die Einleitung der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Streitdorf" im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis __.__.____ erneut 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 Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB 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 __.__.____ erneut 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.

5. Ausgefertigt:
   Pfaffenhofen a.d. Ilm, den __________________

   ____
   Thomas Herker, Erster Bürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde am __________________ gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 "Streitdorf" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Stadtbauamt 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.

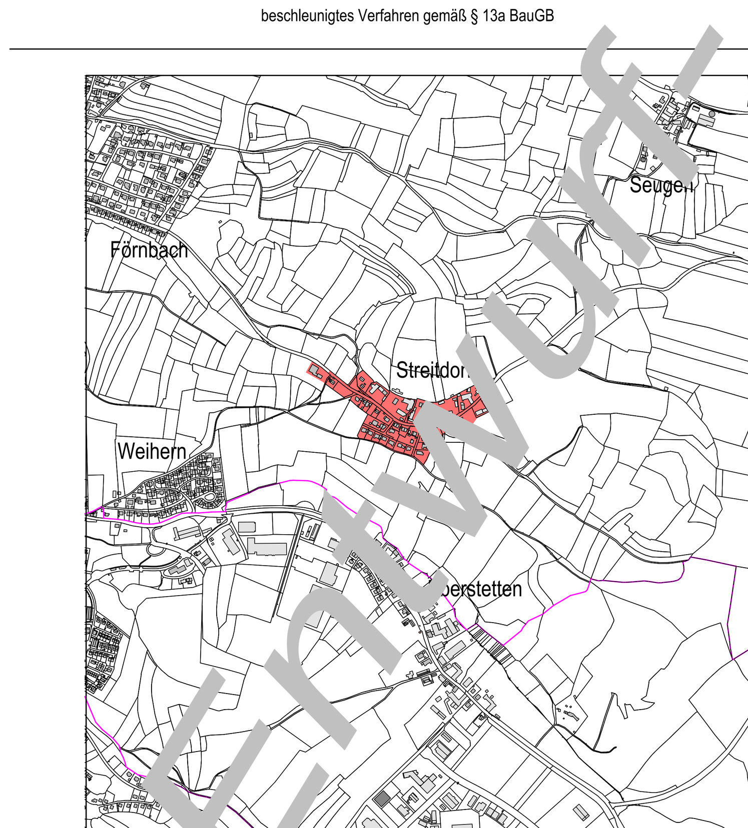
   Pfaffenhofen a.d. Ilm, den __________________

   ____
   Thomas Herker, Erster Bürgermeister (Siegel)

STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM

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

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Übersichtslageplan M 1 : 5000

Planverfasser:
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
SG Stadtentwicklung

Fassung vom: 31.07.2025
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 18
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel: 08441/78-0
Fax: 08441/8807
email:bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de