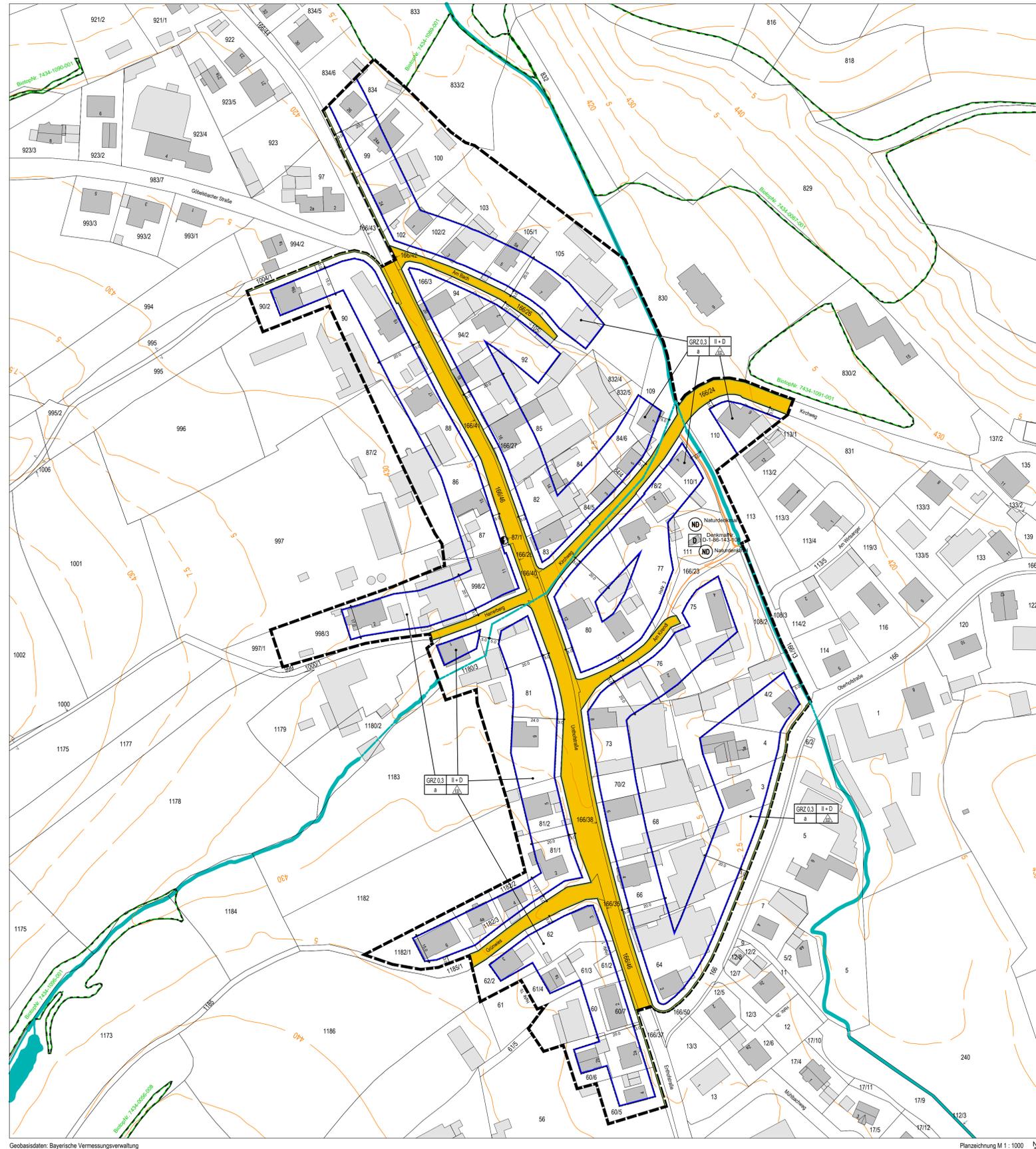


Bebauungsplan Nr. 189 "An der Unthofstraße in Tegernbach"

A. Planzeichnung



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planzeichnung M 1 : 1000

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, den Bebauungsplan Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ als

Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ sind die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text und die Begründung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

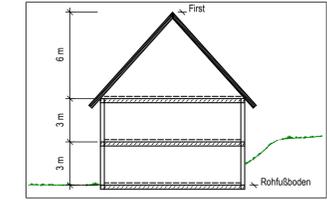
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**
 - GRZ 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO: 0,3
 - II + D maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO: 3 Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das Dritte Vollgeschoss nur als Dachgeschoss aufgeführt werden darf
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
 - abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (siehe auch D. 2.2)
 - je Bauraum sind nur Einzel- oder Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässig
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer, z.B. 834/6
- Hausnummer, z.B. 26
- Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
- Bemaßungen z.B. 3,0 m
- Denkmal
- Naturdenkmal
- Biotope
- Trafostation
- öffentliche Fußwege
- Gewässer dritter Ordnung
- Gewässer verrohrt
- Höhenschichtlinien
- Nutzungsschablone Grundflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse Bauweise / Hausform

D. Festsetzungen durch Text

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**
 - Zulässige Grundfläche: Die max. zulässige GRZ je Grundstück wird mit 0,3 festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche zuzüglich der Flächen von Terrassen, Kellertreppen, Balkonen und Vordächern 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.
 - Nutzungsichte: (§ 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 Haushalte max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Geschosshöhe: Die max. zulässige Geschosshöhe des Erdgeschosses und ersten Obergeschosses, bzw. des Hanggeschosses und Obergeschosses 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.



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

- 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 Grundstücksgeraden 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 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 profilig und in derselben Dacheindeckung auszuführen.

3. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 8 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)

- Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**
Für Hauptgebäude und deren Zwerchhäuser bzw. Zwerchhäuser sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25 bis 45 Grad zulässig. Sie sind ausschließlich mit matten (nicht glänzenden) Dachziegeln oder gleichwirkenden Beton- oder Ziegeln in rot oder rotbrauner Farbe auszuführen.
Gauben und Dachauschnitte in zweiter Reihe (2. DG) sind unzulässig.
- 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, Gaubengiebel) auf der gleichen Gebäudeseite ist unzulässig.
- Dachüberstände:**
Dachüberstände sind auf der Giebelseite bis max. 30 cm und auf der Traufseite bis max. 50 cm zulässig.
- 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 20 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.
- Fassadengestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**
Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z.B. Fasermaterialien) auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig. Dunkle Fassadenmaterialien sind unzulässig.
- 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)

- Aufschüttungen und Abgrabungen:**
Aufschüttungen und Abgrabungen werden zur Überwindung von Höhenunterschieden zugelassen. Sie haben einen Abstand von 1,00 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.
- Böschungen:**
Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig. Dabei hat der Böschungsfuß einen Abstand von mind. 1,00 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.
- Stützmauern:**
Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,00 m über Geländeoberkante zulässig. Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern auch außerhalb der Baugrenzen zur Herstellung der Grundstückszufahrten zulässig. Stützmauern müssen zu Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.
- 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. ein 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. zwei 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 „Anflugsekreise“ befinden.

E. Hinweise durch Text

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Soweit im Rahmen des Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.
- Es wird kein abweichendes Maß der Abstandslängenerfestigt.
- Es gilt die jeweils gültige Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm.
- Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis 28./29.02. beseitigt werden.
- Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
- Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B.) UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht bei Straßenbeleuchtungen:
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „insektenfreundliche“ Lampen zu verwenden. Aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf die Insekten haben. Insgesamt können damit auch Beeinträchtigungen im Flug- und Balzverhalten von potenziell hier jagenden Fledermausen und dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln reduziert werden. (Zur Vermeidung der Anlockung von Nachflattern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudeleuchten, 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.)
- Bedingt durch die örtliche Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Es wird empfohlen, bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser bzw. in niedriger liegenden Bereichen (entlang des Tegernbach), die Keller wasserdicht auszubauern und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

F. Verfahrensvermerke

- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom _____ die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 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 Auslegungfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 21 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
- 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 (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Stadtbüroamt 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)



Bebauungsplan Nr. 189 "An der Unthofstraße in Tegernbach"

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
Übersichtslageplan M 1 : 5000
Planverf.: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
SG Stadtentwicklung
Fassung vom: 10.06.2024
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 18
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel: 08441178-0
Fax: 0844118907
email: baueinplanung@stadt-pfaffenhofen.de