

Bebauungsplan Nr. 99 "RADLHÖFE" 12. Änderung

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

12. Änderung des Bebauungsplan Nr. 99 „RADLHÖFE“ als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) **Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen**
- B.) **Festsetzungen durch Text**
- C.) **Textliche und planzeichnerische Festsetzungen**
- D.) **Hinweise**
- E.) **Übernahmen**
- F.) **Verfahrensvermerke**

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigelegt.

Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 „RADLHÖFE“ ersetzt für den unter A.) räumlicher Geltungsbereich definierten Bereich die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 „RADLHÖFE“. Die textlichen Festsetzungen werden geändert und ergänzt. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 „RADLHÖFE“ einschließlich seiner Änderungen unberührt.

Planzeichnung, M 1:500

(Quellen: Bayerische Vermessungsverwaltung)



A.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenze, Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 offene Bauweise
- 2.2 nur Einzelhaus zulässig
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
 - 2.3.1 H+E+D Hang-, Erd- und Dachgeschoss; jeweils als Vollgeschoss
 - 2.3.2 E + D Erd- und Dachgeschoss; jeweils als Vollgeschoss
- 2.4 Garagen
- 2.5 Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch Balkone, offene Loggien und Vordächer max. 1,50 m betragen. Eingeschossige Wintergärten zur passiven Energiegewinnung dürfen die Baugrenze bis max. 2,50 m überschreiten, sofern die Abstandsregelungen nach BayBO eingehalten werden.
- 2.6 einzuhaltender Satteldachfirstverlauf
- 2.7 z.B. 437,3 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Rohfußboden Erdgeschoss

3. Verkehrsflächen

- 3.1 Straßenbegrenzungslinie
- 3.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 3.3 Gehweg, bzw. Geh- und Radweg

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes
- 5.2 Maßangaben in Meter

8. Grünflächen

- 8.1 öffentliches Begleitgrün an Verkehrsanlagen
- 8.2 private Grünfläche als Hausgärten (Bauland)

B.) Festsetzungen durch Text

Im gesamten Wohngebiet gilt:

- 1. Höhenlage des Gebäudes
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Rohfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 30 cm überschritten oder unterschritten wird.
- 2. Umfassungswandhöhe
Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Rohfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 3. Terrassen
Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4. Nebenanlagen
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig. Von öffentlichen Flächen haben Nebenanlagen einen Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.
- 5. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie
Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind je Gebäude mindestens 20 m² der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Wärmegewinnung ist zulässig.

C.) Textliche und planzeichnerische Festsetzungen (Nutzung der einzelnen Gebiete)

GEBIET	WA ₁₃	WA ₁₄
HAUSFORM		
ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	H + E + D	E + D
ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN	2	2
DACHFORM	SATTELDACH	SATTELDACH
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	0,3	0,3
GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ	0,9	0,6
BAUWEISE	0	0
DACHNEIGUNG	37-45°	37-45°
KNIESTOCK (maximal)	0,5 m	0,5 m
WANDHÖHEN (maximal)	4,20 m	4,20 m

D.) Hinweise

- 1. Hinweise durch Planzeichen
 - 1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 1.2 Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
 - 1.3 Flurstücksnummer
 - 1.4 Gebäudevorschlag
 - 1.5 bestehendes Gebäude
 - 1.6 geplante Grundstücksgrenzen
- 2. Hinweise durch Text
 - 2.1 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
 - 2.2 Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung.
 - 2.3 Es finden die Satzungen der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung Anwendung.
 - 2.4 Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

E.) Übernahmen

Die übrigen Festsetzungen durch Text und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 99 "Radlhöfe" und seine bisherigen Änderungen gelten unverändert fort.

F.) Verfahrensvermerke

- 1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in seiner Sitzung am 26.03.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Nr. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während der üblichen Dienststunden im Stadtbauamt, Hauptplatz 18, 2. OG, gegenüber Zimmer 2.05 öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. In der Bekanntmachung vom _____ wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- 3. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- 4. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- 5. Ausgefertigt
Pfaffenhofen a. d. Ilm, den _____

(Siegel)

(Thomas Herker, Erster Bürgermeister)

- 6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden 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 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den _____

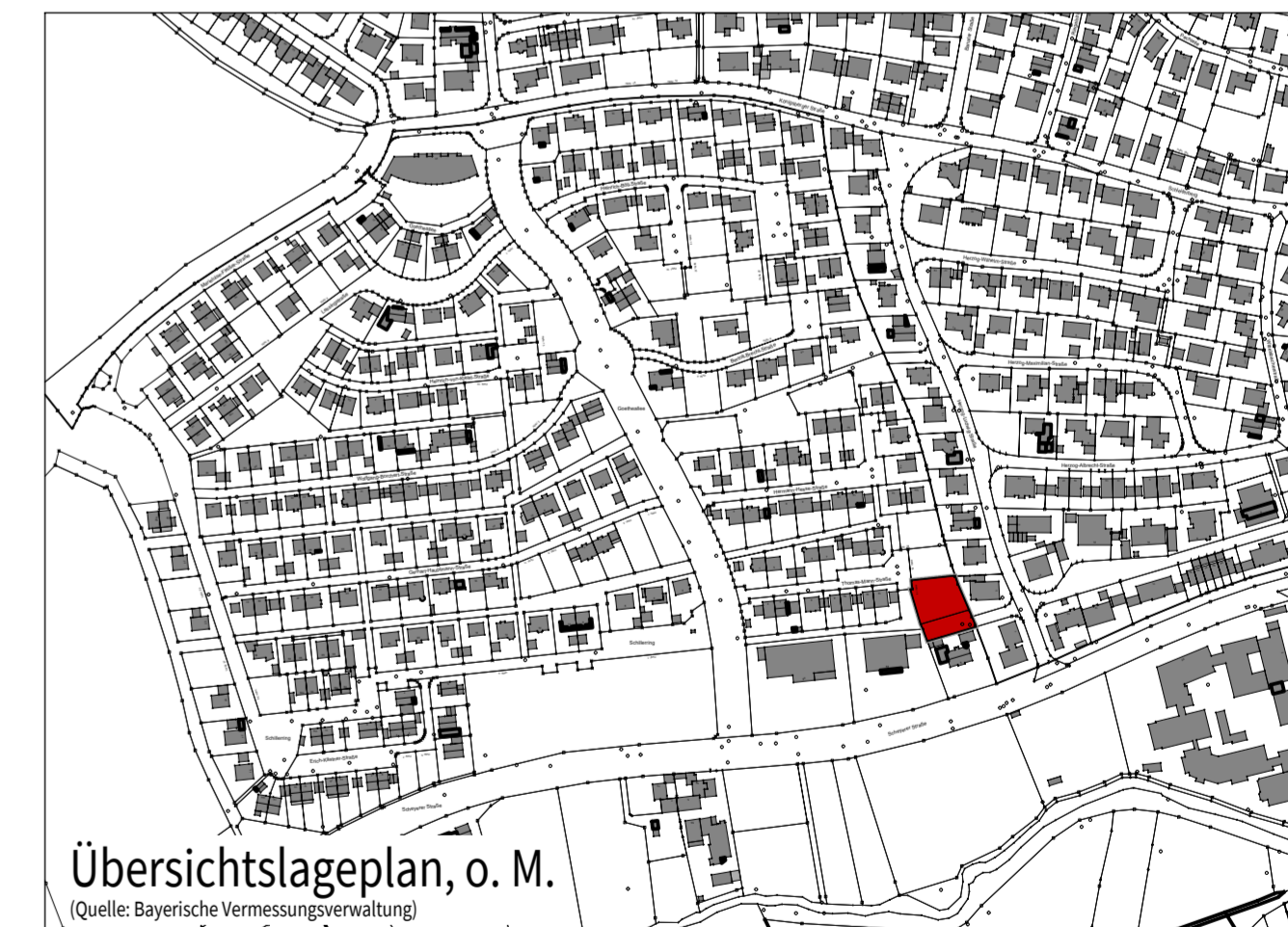
(Siegel)

(Thomas Herker, Erster Bürgermeister)



Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 99 "RADLHÖFE" - 12. Änderung



Übersichtslageplan, o. M.
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

ENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 26.03.2026

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

