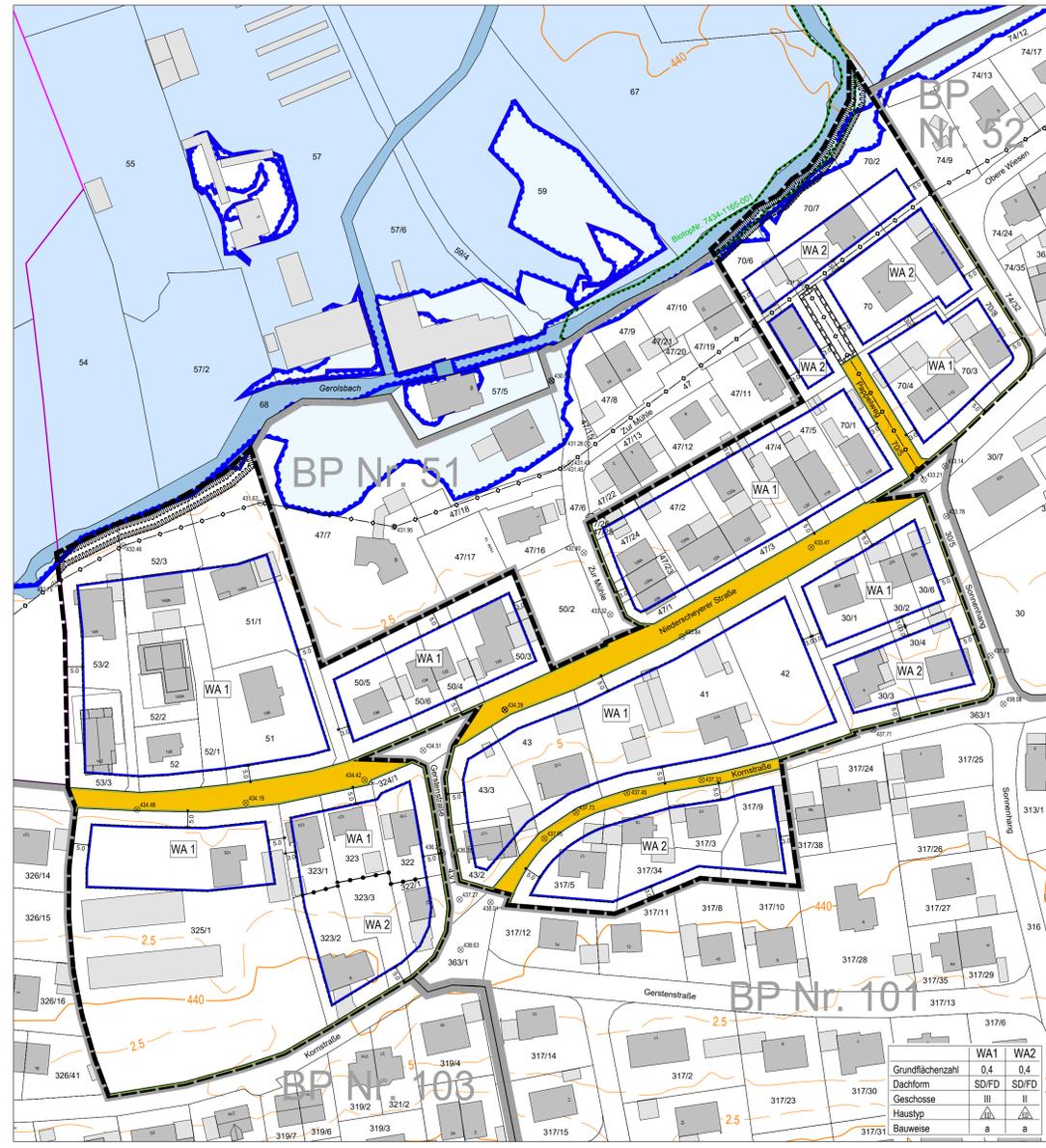


# Bebauungsplan Nr. 202 "An der Kornstraße in Niederscheyern"

## A. Planzeichnung



## 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. 202 „An der Kornstraße in Niederscheyern“ als

## Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 202 „An der Kornstraße in Niederscheyern“ 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

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

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

- 2.1 GRZ 0,4 maximale zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. 0,4
- 2.2 III maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO: 3 Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das 3. Geschoss nur im Dachgeschoss oder im Terrassengeschoss sein darf
- 2.3 II maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO: 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- 3.1 Baugrenze, Umgrenzung Baureaum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- 3.2 a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (siehe auch D.3.2)
- 3.3 es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig

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

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen zugunsten der Grundstücksanleger

### 5. Sonstige Planzeichen

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 5.3 Gewässerrandstreifen: Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Gemäß Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG darf der 5 m breite Streifen nicht gartenbaulich genutzt werden und ist somit der natürlichen Sukzession zu überlassen.

## C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 325/1 Flurstücksnummer, z.B. 325/1
- 3 17 Hausnummer, z.B. 17
- 4 Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
- 5 Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
- 6 Biotop
- 7 Gewässer (Gerolsbach)
- 8 HQ<sub>100</sub> Überschwemmungsgebiet
- 9 HQ<sub>200</sub> Überschwemmungsgebiet
- 10 Kanal
- 11 Höhenschichtlinien
- 12 Bemalungen z.B. 3,0 m
- 13 Kanaldeckelhöhe mit Höhenangabe in Meter über NNHN2016

## D. Festsetzungen durch Text

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

- 1.1 **WA** – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 1.2 Der in der Planzeichnung mit **WA** gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- 2.1 Nutzungsdichte: Die maximale Anzahl der Wohnungen für Wohngebäude wird, ab 3 Wohneinheiten, auf eine Wohnung je volle 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Baugrundstücks festgesetzt. Dies gilt ebenfalls für Gebäude, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden.
- Bei Doppelhäusern sind je Haushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.2 Zulässige Grundfläche: Die max. zulässige Grundfläche je Grundstück wird mit 0,4 festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen und Zuwegungen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.
- 2.3 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Für Gebäude entlang der Niederscheyerer Straße, Obere Wiesen, Pappelweg, Zur Mühle und entlang der Südseite der Kornstraße: Die Oberkante des Erdgeschossrofußbodens von Hauptgebäuden darf max. 50 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen (jeweils gemessen bei Gebäudemitte). Ein Überschreiten der Straßenhöhe ist nicht zulässig.
- Für Gebäude entlang der Nordseite der Kornstraße: Die Oberkante des Erdgeschossrofußbodens von Hauptgebäuden darf max. auf der Höhe der Oberkante der Kornstraße liegen (jeweils gemessen bei Gebäudemitte). Die Straßenoberkante darf unterschritten (bis zur Oberkante der Niederscheyerer Straße), jedoch nicht überschritten werden.

### 2.4 Wandhöhen:

Die max. zulässigen Wandhöhen (WH) bei Satteldächern beträgt bei III und bei II Geschossen 6,50 m. Die Wandhöhe ist zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.

Die max. zulässigen Wandhöhen (WH) bei Flachdächern beträgt bei III Geschossen 9,50 m und bei II Geschossen 6,50 m. Die Wandhöhe ist zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante der Atika.

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

- 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche: Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Der gemäß Planzeichen B.5.3 festgesetzte Gewässerentwicklungstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Nebenanlagen und bauliche Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen: Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten.
- 3.2 Abweichende Bauweise: Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend zur offenen Bauweise darf die Gebäudelänge höchstens 25 m betragen.
- 3.3 Doppelhäuser: Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit mit durchgehendem First und Traufe sowie gleicher Dachneigung und in derselben Dacheindeckung auszuführen.
- 3.4 Terrassengeschoss: Terrassengeschosse sind dann gegeben, wenn das oberste Geschoss maximal 60 % des darunterliegenden Geschosses ausmacht und die Außenwände um mindestens 1 m nach innen versetzt sind.
4. **Bauliche Gestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 8 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)

- 4.1 Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO): Bei Hauptgebäuden sind gleichneigte Satteldächer (SD) mit einer Neigung von mind. 25° und max. 45°, sowie Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von max. 7° zulässig.
- Flachdächer sind zu begrünen. Satteldächer sind ausschließlich mit matten (nicht glänzenden) Dachziegeln oder gleichwirkenden Betondachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe auszuführen.
- 4.2 Dachbegrünung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO): Flachdächer von Hauptgebäuden und Dächer von Nebengebäuden über 120 m<sup>2</sup> sind zu mindestens 80 % der Dachfläche zu begrünen. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen mind. 10 cm betragen. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.
- 4.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig.
- Dachaufbauten sind als Flachdach-, Schiepp-, Satteldach- und Tonnendachgauben zulässig. Gauben, Dachschritte und Quergebäl dürfen insgesamt 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Kombination von mehr als zwei Elementen (Gaube, Dachschrittl, Dachflächenfenster, Quergebäl) auf der gleichen Gebäudeseite ist unzulässig.
- Gauben und Dachauschnitte in zweiter Reihe (2. DG) sind unzulässig.
- 4.4 Dachüberstände: Dachüberstände sind auf der Giebelseite bis max. 30 cm und auf der Traufseite bis max. 50 cm zulässig.
- 4.5 Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB): Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern 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 mindestens 20 m<sup>2</sup> Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.
- Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) mit Satteldach ist die nach Süden geneigte Dachfläche oder alternativ die nach Osten oder Westen geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Dies gilt auch bei Dacherneuerungen durch Sanierung oder Aufstockung.

- 4.6 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 -ansätze sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig. Dunkle Fassadenmaterialien sind unzulässig.
- 4.7 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): Fassaden ab einer Länge von 20 m sind zu mindestens 20% zu begrünen (z.B. vorgesetzte Rankpflanzen, Schling- oder Kletterpflanzen).
- 4.8 Balkone, Terrassen und Loggien (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO): Balkone und Terrassen von Mehrfamilienhäusern (ab 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 m<sup>2</sup> groß sein.
- Die Gesamtlänge von Loggien, Terrassen und Balkonen bei Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern darf 40 % der Breite der jeweiligen Außenwandseite nicht überschreiten.
- 4.9 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO): Zu öffentlichen Flächen sind nur offene Einfriedungen mit einem Sockel bis 0,20 m oder Heckeneinfriedungen zulässig, sowie einer Höhe von 1,20 m. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind nur offene Einfriedungen ohne Sockel 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.

### 5. Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen: Aufschüttungen und Abgrabungen werden zur Überwindung von Höhenunterschieden zugelassen. Sie haben einen Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

### 5.2 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.

### 5.3 Stützmauern:

Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,00 m über Geländeerbenante zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten 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. Ab einer sichtbaren Höhe von 0,8 m sind Stützmauern zu begrünen.

### 6. Tiefgaragen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

6.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mit mindestens 50 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.

### 7. Freiflächen und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

- 7.1 Urbebaute Grundstücksflächen: Alle Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht bebaut oder befestigt werden, sind dauerhaft durch Vegetation zu begrünen.
- 7.2 Baum zu pflanzen: Ab einer Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> ist 1 Baum je Grundstück zu pflanzen, ab 700m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sind 2 Bäume zu pflanzen / je weitere 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist jeweils ein weiterer Baum zu pflanzen.
- Zulässig sind standortgerechte Obst- und Laubbäume.
- Mindestpflanzqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm
- Mindestpflanzqualität Laubbäum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm
- Bäume (Bestand und/oder Neupflanzungen) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind diese zu ersetzen.
- 7.3 Versiegelung: Zufahrten, Wege und offene Stellplätze sind mit wasserdrurchlässigen Belägen zu befestigen.

## 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 gilt die jeweils gültige Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm.
4. Es wird kein abweichendes Maß der Abstandsflächenfestsetzung festgesetzt.
5. Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelzeit 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-weiße 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 Nachtflaltern 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: Heidekraut (Carpinus betulus) Feldahorn (Acer campestre) Buche (Fagus sylvatica) Kornelkirsche (Cornus mas) Liguster (Ligustrum vulgare)
9. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Vorgaben zur Grünordnung (vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, etc.) zu entnehmen sind (§ 7 Abs. 3 Nr. 9 BauVorV).
10. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
11. Hochwasserangepasste Bauweise: Es wird empfohlen, bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser bzw. in Bereichen von Überschwemmungsgebieten, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

## F. Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans 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. Ausgelegt: Pfaffenhofen a. d. Ilm, den \_\_\_\_\_
- Thomas Herker, Erster Bürgermeister
- (Siegel)
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 \_\_\_\_\_

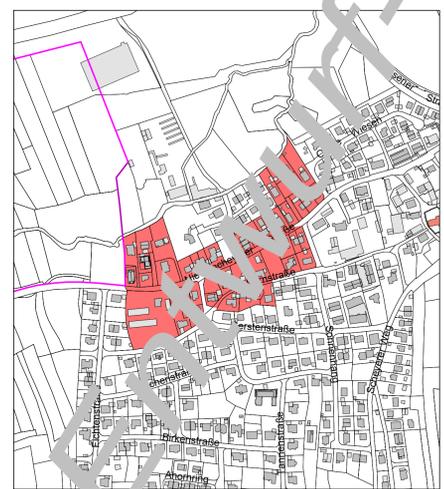
Thomas Herker, Erster Bürgermeister

(Siegel)



## Bebauungsplan Nr. 202 "An der Kornstraße in Niederscheyern"

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Übersichtsplan M 1 : 5000

Planverfasser:  
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm  
SG Stadtentwicklung

Fassung vom: 26.05.2025  
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Hauptplatz 18  
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Tel: 08441/78-0  
Fax: 08441/8807  
email: bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de