

Bebauungsplan Nr. 12 "Ilmbogen" 8. 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

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Ilmbogen“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) Planzeichnung
- B.) Festsetzungen durch Planzeichen
- C.) Hinweise durch Planzeichen
- D.) Festsetzungen durch Text
- E.) Hinweise durch Text
- F.) Verfahrensvermerke

Stand: 13.11.2025

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







Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt diese 8. Änderung den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 "Ilmbogen" sowie dessen Änderungen vollständig.

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

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


- 2.1  Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 20 BauNVO)
- 2.2  Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
- 2.3  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO) vier Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß Festsetzungen durch Text D.2.3
- 2.4  Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16 und 18 BauNVO)
- 2.5  Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen Null Rohfußboden Erdgeschoss (§§ 16 und 18 BauNVO)
- 2.6  Flachdach, Dachneigung 0° bis 5° (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

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


 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2  Straßenbegrenzungslinie


4.3  Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

4.4  Umgrenzung von Flächen mit der Zulässigkeit von Verkehrsflächen, Stellplätzen und Tiefgaragenabfahrten inkl. Einhausung






- Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)






 Anpflanzung von Einzelbäumen: Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Text D.7.3

- Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

C.) Hinweise durch Planzeichen

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhen Null
3.  Flurstücksnummer
4.  Abbruch Gebäude Bestand
5.  bestehende Gebäude
6.  Maßangaben in Meter
7.  Mülltonnenbereitstellungsfläche
8.  festgesetztes Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀
9.  Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}
10.  Höhe Schachtdeckel in Meter über Normalhöhen Null gemäß Bestandsplan Kanal
11. Nutzungsschablone: z.B. Art der baulichen Nutzung

WA
Geschossflächenzahl als Höchstmaß  Grundflächenzahl 
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt 
 Dachform

D.) Festsetzungen durch Text

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen ist der festgesetzte Bezugspunkt in Meter über Normalhöhen Null Rohfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten wird. Oberer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als Oberkante der Attika (Terrassengeschos).
- 2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,4. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO beträgt die zulässige Grundflächenzahl für baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, z.B. Tiefgaragen) maximal 0,78.
- 2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Das vierte Geschoss ist ausschließlich als Terrassengeschoss zulässig. Das Terrassengeschoss ist an mind. zwei nicht gegenüberliegenden Gebäudeseiten um mind. 2,5 m von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen

- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind allgemein zulässig. Nebenanlagen haben einen Abstand von mind. 2 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten. Vom Grenzabstand ausgenommen sind Tiefgaragenabfahrten inkl. deren Einhausungen.

- Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

- 4.1 Dachgestaltung
Dachform Hauptdach
Es sind nur begrünte Flachdächer mit umlaufender Attika und einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.
Dachform Nebenanlagen, Anbauten
Dächer von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Anbauten ab jeweils 9 m² Dachfläche sind als begrüntes Flachdach auszuführen. Dachflächen bis zu einer Dachfläche von 9 m² sind mit einer anderen Dachdeckung als das Hauptdach zulässig.
- 4.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind in anderer Form, Neigung und Deckung als das Hauptdach zulässig. Dachaufbauten aller Art (z. B. Aufzugüberfahrten, technische Anlagen, usw.) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Alle Dachaufbauten sind nur innerhalb der Attika zulässig und müssen um das Maß ihrer Höhe über Dachhaut von der Außenkante der Attika zurückversetzt werden.

- 4.3 Fassadengestaltung
Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z. B. Faserzementplatten) auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtonne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.

- 4.4 Balkone, Terrassen und Loggien
Balkone und Terrassen sind nur in Verbindung mit Loggien zulässig. Diese dürfen die Baugrenze Richtung Süden um maximal 1,2 m auf einer Länge von maximal 8 m überschreiten. Loggien müssen von mindestens zwei Seiten mit jeweils 1,2 m Wandfläche geschlossen werden und sind zu überdachen. Freisitze müssen mindestens 5 m² groß sein. Die Gesamtlänge von Loggien, Terrassen und Balkonen darf 50 % der Breite der jeweiligen Außenwandseite nicht überschreiten.

- 4.5 Außengestaltung
Zufahrten
Zufahrten, Zuwegungen und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Tiefgaragenzufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen bzw. zwischen den jeweiligen Terrassen der einzelnen Wohnungen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zu 1,6 m Höhe und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m Höhe zulässig.
Entlang der neuen westlichen Grundstücksgrenze ist ein durchgehender Betonsockel mit einer Oberkante von mind. 424,3 m ü. NN herzustellen. Der neue Betonsockel ist an den bestehenden Betonsockel des angrenzenden Grundstücks im Süden anzuschließen. Im Bereich des Abzweig zur Zuwegung zum angrenzenden Wohngebiet im Norden kann der Betonsockel enden. In diesem Bereich ist kein Lückenschluss erforderlich.
Geländeveränderungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,0 m zulässig. Zur Überwindung der Höhenunterschiede werden Stützmauern bis zu einer Ansichtshöhe von 1,0 m und Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zugelassen. Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungfuß- bzw. ihrer Böschungsoberkanten einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.

- Unterirdische Bauwerke: Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen mit der Zulässigkeit von Verkehrsflächen, Stellplätzen und Tiefgaragenabfahrten inkl. Einhausung nach Festsetzung durch Planzeichen B.4.4 zulässig. Die Baugrenze darf Richtung Westen um maximal 0,75 m auf einer Länge von maximal 15 m überschritten werden. Die Deckenoberkante unterirdischer Bauwerke außerhalb von oberirdischen Gebäuden ist mindestens auf 60 cm unter das fertige Geländeneiveau abzusenken. In Bereichen, die zu begrünen sind, muss die durchwurzelbare Substratschicht eine Mindesthöhe von 50 cm aufweisen. Für geplante Baumpflanzungen auf der Tiefgarage sind ausschließlich Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung zu verwenden. Durch geeignete Aufkantung oder Überhöhungen ist eine Stärke der durchwurzelbaren Schicht von mindestens 100 cm für Bäume 2. Wuchsordnung, bzw. von mindestens 60 cm für Bäume 3. Wuchsordnung herzustellen.

- Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,50 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird. Auf dem Hauptgebäude ist die gesamte Dachfläche innerhalb der Attika, welche nicht mit anderen technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Dachterrassen, (Wartungs-)Wege, Randstreifen o.Ä. belegt ist, mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.

- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Umgrenzung von Flächen mit der Zulässigkeit von Verkehrsflächen, Stellplätzen und Tiefgaragenabfahrten inkl. Einhausung gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.4.4 Diese Flächen können in erforderlichem Umfang für Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und Tiefgaragenabfahrten mit deren Einhausungen befestigt werden. Die befestigten Flächen sind auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen-/Wiesenfläche oder mit bodendeckender Bepflanzung zu gestalten.
- 7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen als Freianlage des Plangebietes (Wohnungsgärten) Diese Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen gem. Festsetzungen durch Planzeichen B.5 zu bepflanzen. Nebenanlagen und befestigte Flächen für Terrassen, private Zuwegungen und Platzgestaltungen sind zulässig. Die verbleibenden Grünflächen sind als Rasen-/Wiesenfläche oder mit bodendeckender Bepflanzung zu gestalten.
- 7.3 Anpflanzung von Bäumen nach Festsetzung durch Planzeichen B.5
Zur Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:
heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbaum in lokaltypischer Sorte mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand,
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (vom dargestellten Standort kann bis 5 m abgewichen werden),
Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.
- 7.4 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

- Artenschutz

Je Mehrfamilienhaus sind in mindestens 5 m Höhe über Gelände zwei Nistkästen für Vögel oder ein Fledermauskasten an der Fassade anzubringen. Alternativ sind an Dachvorsprüngen zwei Nistkästen für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen. Als geeignete Fassaden für Vogelquartiere kommen die Nord- und Ostseiten der Gebäude infrage. Für Fledermausquartiere kommen auch die West- und in geringer Anzahl die Südseiten der Gebäude infrage. Ferner dürfen sich keine Äste oder andere Hindernisse in der „Anflugsschneise“ befinden.

E.) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung.
3. Es finden die Satzungen der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung Anwendung.
4. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.
5. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Ist dies nachweislich nicht möglich, ist dieses mit dem zulässigen Drosselabfluss gemäß der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm in den bestehenden Kanal einzuleiten. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
6. Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.
7. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzuziehen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.
8. Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet (HQ_{extrem}) der Ilm. Entsprechend sind die baulichen Anlagen und Anlagenteile in einer hochwasserangepassten Bauweise auszugestalten. Fachliche Empfehlungen hierzu gibt die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/> Weiter wird aufgrund der Lage in einem Risikogebiet auch auf § 78c Abs. 2 WHG (Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten) hingewiesen.
9. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstoffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Belastetes Bodenmaterial darf nur bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (EBV bzw. der BBoDSchV) eingebaut werden.

F.) Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in seiner Sitzung am 13.11.2025 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 Stadtbaumt, 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, den _____

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

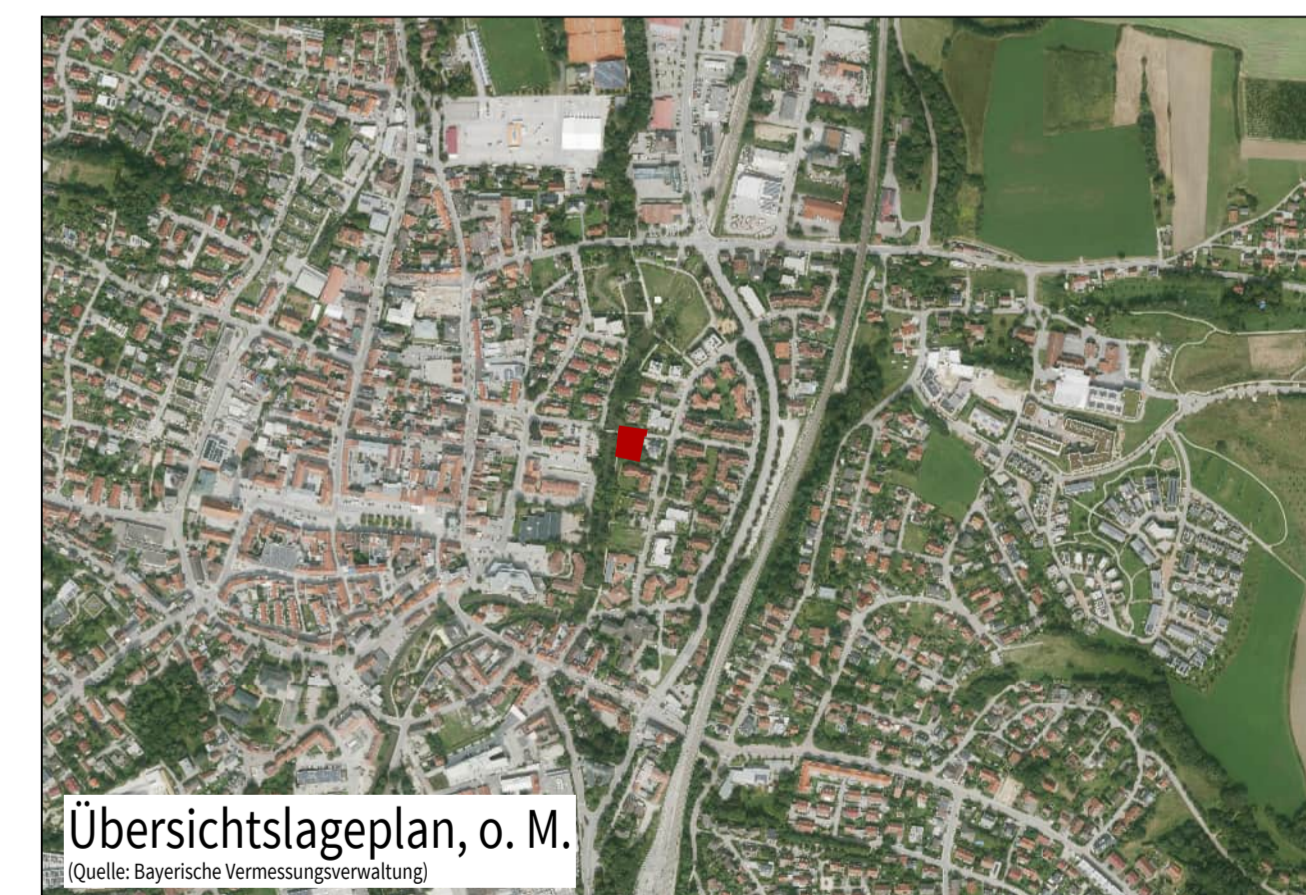
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen 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, den _____

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)



Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm Bebauungsplan Nr. 12 "Ilmbogen" 8. Änderung

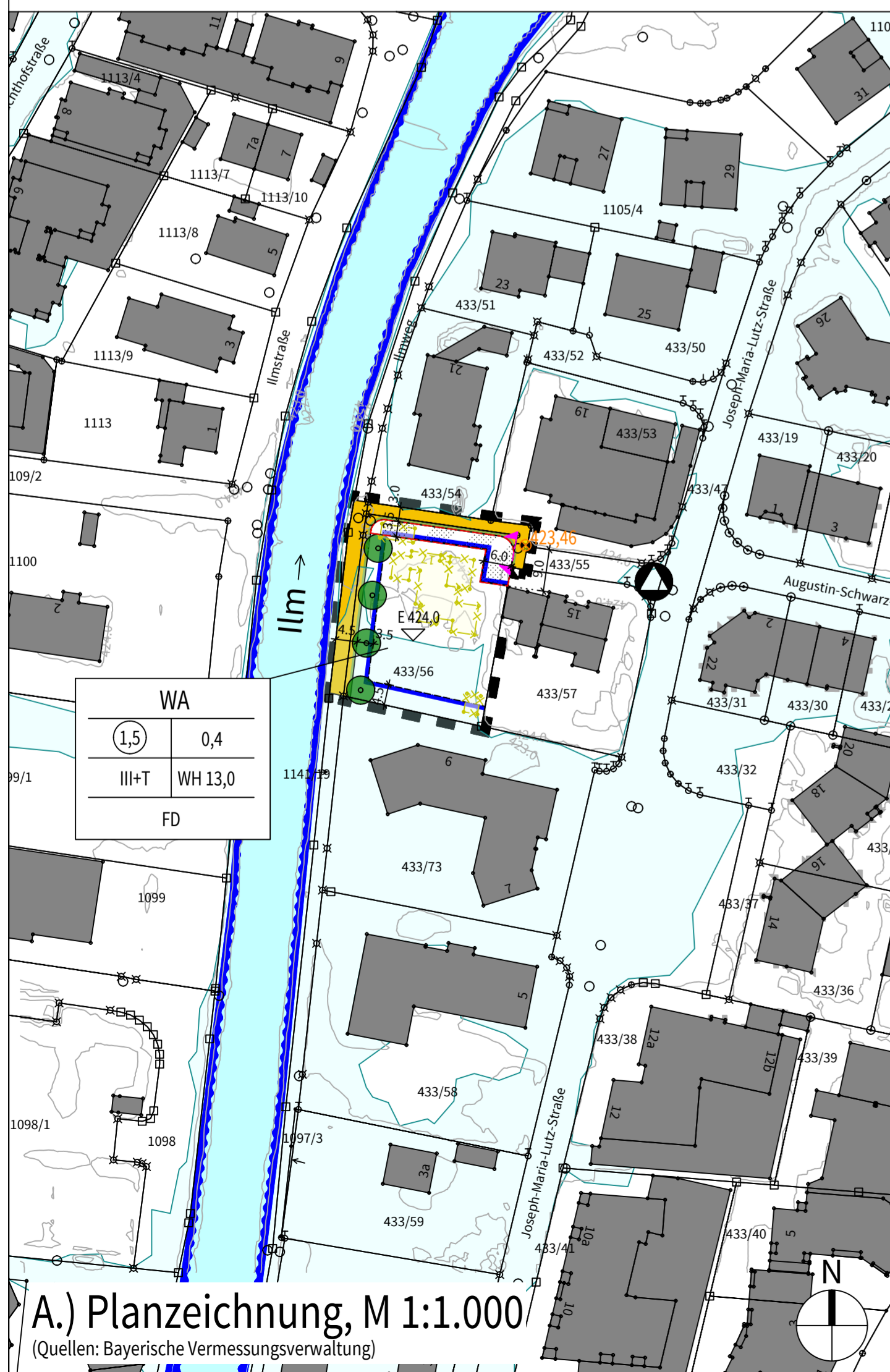


ENTWURF

DER ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 13.11.2025

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


Mittglied
19.11.2025
Bayerischer Bebauungsplan



A.) Planzeichnung, M 1:1.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)