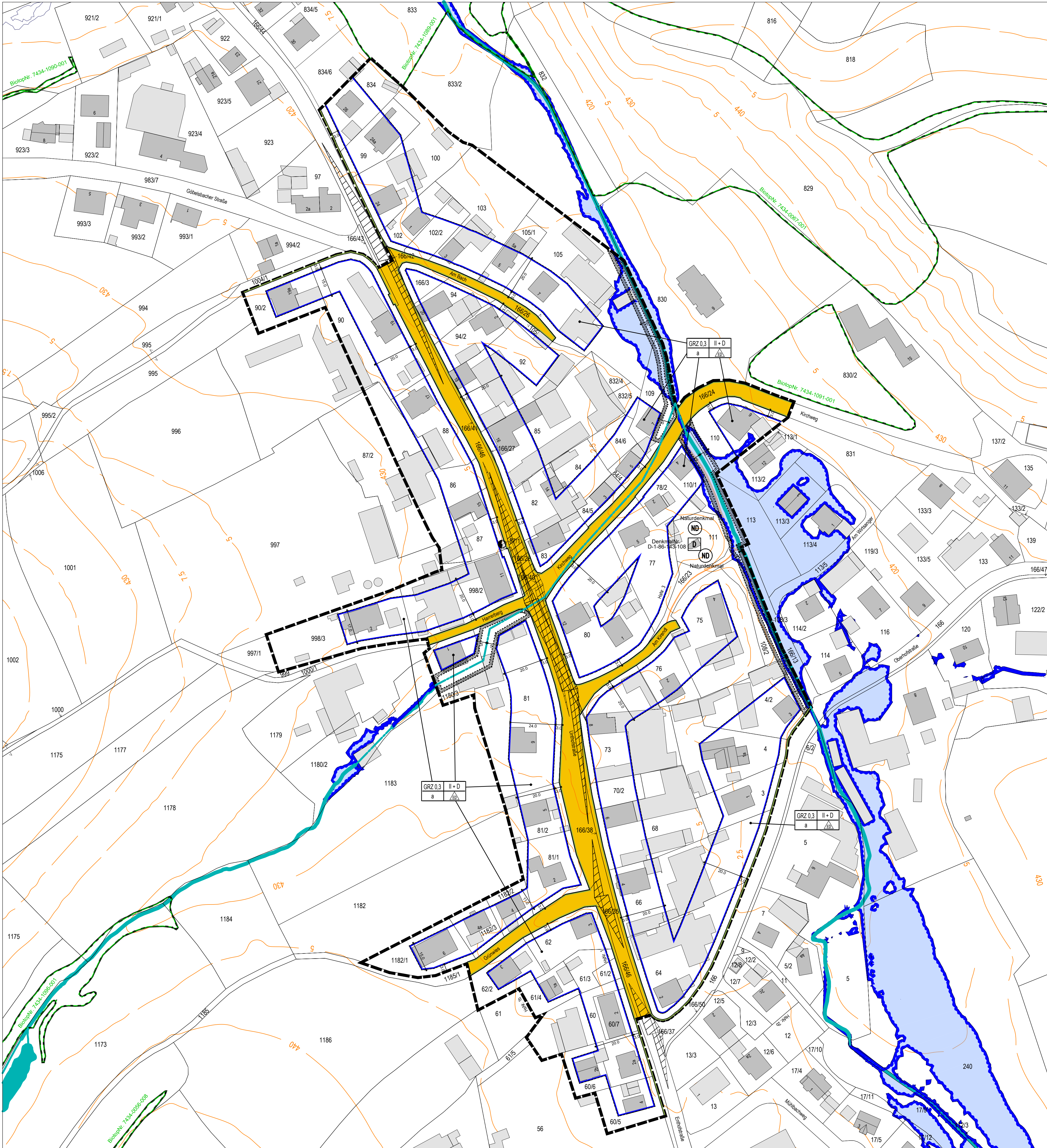


Bebauungsplan Nr. 189 "An der Unthofstraße in Tegernbach"

A. Planzeichnung



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Planzeichnung M 1 : 1000

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm im Landkreis Pfaffenhofen erlässt auf Grund 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

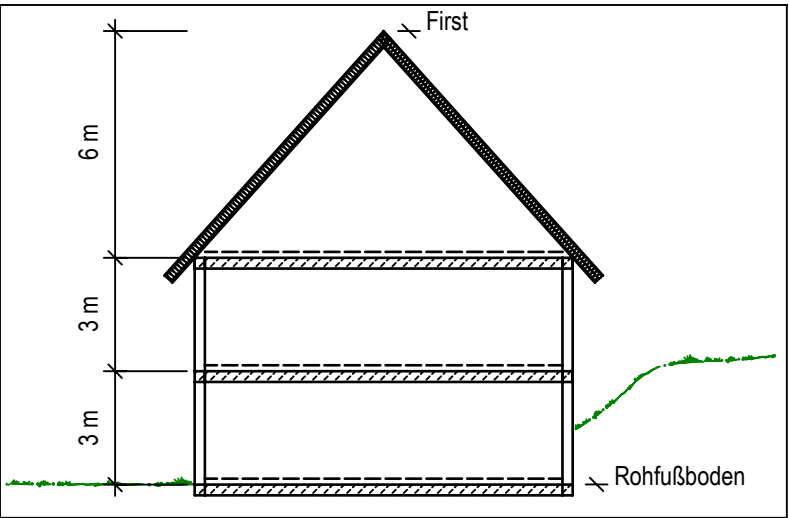
- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
1.1 GRZ 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO: 0,3
1.2 II + D maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO: 3 Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das Dritte Vollgeschoss nur als Dachgeschoss aufgeführt werden darf
2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Baugrenze, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
2.2 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (siehe auch D. 2.2)
2.3 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
4. Sonstige Planzeichen
4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
2 Flurstücksnummer, z.B. 834/6
3 Hausnummer, z.B. 26
4 Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
5 Bemaßungen z.B. 3,0 m
6 Denkmal
7 Naturdenkmal
8 Biotope
9 Trafostation
10 öffentliche Fußwege
11 Sichtdreieck: Der Bereich der Sichtdreiecke ist von Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.
12 Gewässer dritter Ordnung
13 Gewässerandrangriff: Im Bereich des Gewässerandrangriffs dürfen keinerlei bauliche und sonstige Anlagen errichtet werden und sind keinerlei Geländeveränderungen zulässig. Die Fläche darf nicht für die Lagerung von Materialien verwendet werden.
14 Gewässer verrohrt
15 HQ-gewässer Überschwemmungsgebiet
16 Hörschichtlinien
17 Nutzungsschablone Grundflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse Bauweise / Hausform

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 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.
1.2 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 6,00 m festgesetzt. Diese wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum höchsten Punkt des Firstes.



- 1.3 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 für Wohngebäude zulässig. Dies gilt ebenfalls für Gebäude, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden.
Bei Doppelhäusern sind je Haushalte max. 2 Wohneinheiten zulässig.

- 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.
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Grundstücks-grenzen 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, höhengleich 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 gleichwertigen Beton-dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe auszuführen.
3.2 Vordächer: Vordächer sind von der Vorgabe zur Dachneigung und Materialität ausgenommen.
3.3 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, Querriegel) auf der gleichen Gebäudeseite ist unzulässig.
Gauben und Dachauschnitte in zweiter Reihe (2. DG) sind unzulässig.
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 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 -ansätze 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 über-dachen. 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)
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.
4.2 Böschungen: Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe / Breite) zulässig. Dabei hat der Böschungsfuß einen Ab-stand von mind. 1,00 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.
4.3 Stützmauern: Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,00 m über Geländeoberkante 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.

- 5. 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 Südostseiten der Gebäude in Frage. Ferner dürfen sich keine Äste oder andere Hindernisse in der „Anflugschneise“ befinden.

- 6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
6.1 Zur freien Landschaft ist eine 5 m breite Ortsrandgrünordnung vorzusehen.
6.2 Baum zu pflanzen: Als eine Grundstücksgröße von 300 m² ist ein Baum je Grundstück zu pflanzen, ab 700 m² Grundstücksgröße sind zwei Bäume zu pflanzen / je weitere 400 m² Grundstücksgröße ist jeweils ein weiterer Baum zu pflanzen.
Zulässig sind standortgerechte Obst- und Laubbäume.
Mindestpflanzqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 18 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.

E. Hinweise durch Text

- 1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Soweit im Rahmen des Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneinge-schränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.
3. Es wird kein abweichendes Maß der Abstandsflächen tiefe 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 28.02.02. 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 ge-bem Licht bei Straßenbeleuchtungen:
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen zu ver-wenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf die Insekten haben. Insgesamt können damit auch Beinträchtigungen im Flug- und Bienenverhalten von potenziell hier jagenden Fledermäusen und dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln reduziert werden. (Zur Vermeidung der Anlockung von Nachflattern 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. Bedingt durch die dörfliche Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
9. Es wird empfohlen, bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser bzw. in niedriger liegenden Bereichen (entlang des Tegernbach), die Keller wasserdicht auszubilden und die Östanks gegen Auftrieb zu sichern.
10. Im Bereich der Unthofstraße ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
11. Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den Vorgaben des Bebauungsplans einzureichen.

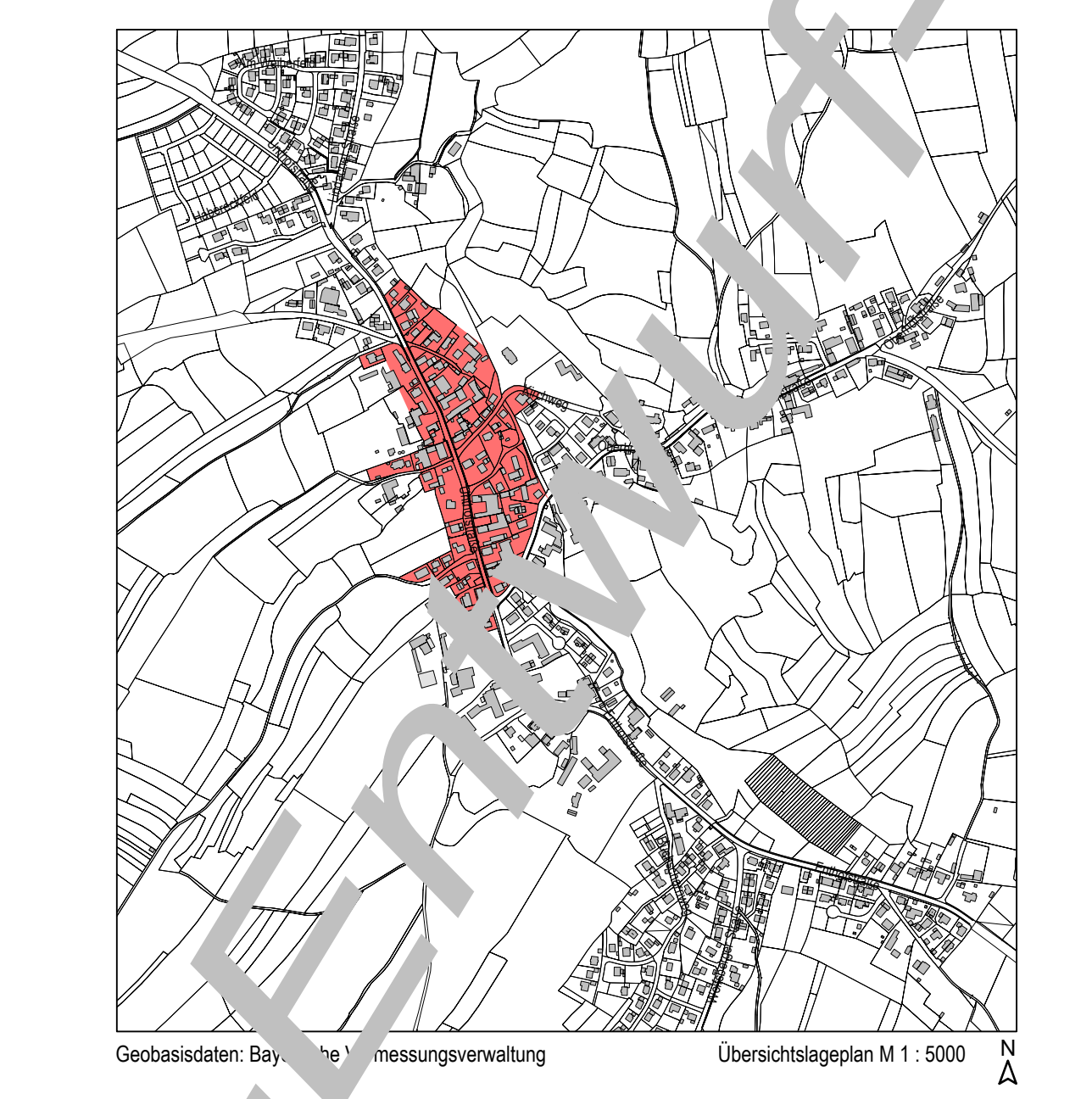
F. Verfahrensvermerke

- 1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in seiner Sitzung am ... 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 Stadtbaumarkt, Hauptplatz 18, 2. OG, gegenüber Zimmer 2.05 öffentlich aus-gelegt. 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 Auswirk-ungen 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. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis ... erneut im Internet veröffentlicht. Zusätz-lich wurden die Unterlagen während der üblichen Dienststunden im Stadtbaumarkt, Hauptplatz 18, 2. OG, gegenüber Zimmer 2.05 erneut öffentlich ausgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes erneut zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... einschließlich der Begründung wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... erneut beteiligt.
6. 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.
7. Ausgefertigt: Pfaffenhofen a. d. Ilm, den ...
Thomas Herker, Erster Bürgermeister (Siegel)
8. 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 Stadtbaumarkt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Aus-kunft 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)

STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM

Bebauungsplan Nr. 189 "An der Unthofstraße in Tegernbach"



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Übersichtsplan M 1 : 5000
Planverfasser: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm SG Stadtentwicklung
Fassung vom: 09.10.2025
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 18
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel: 08441/78-0
Fax: 08441/8807
email: bauplanung@stadt-pfaffenhofen.de