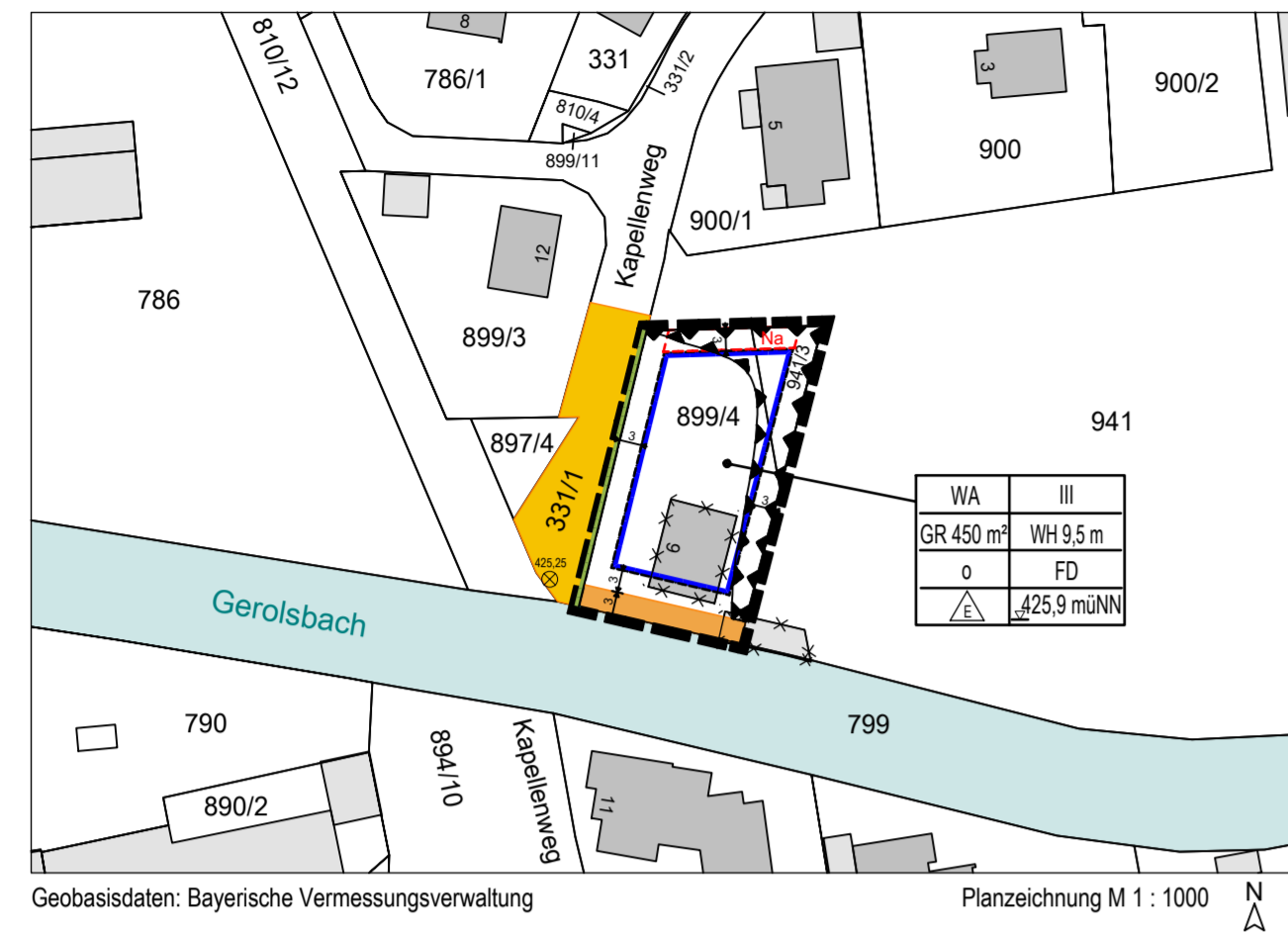
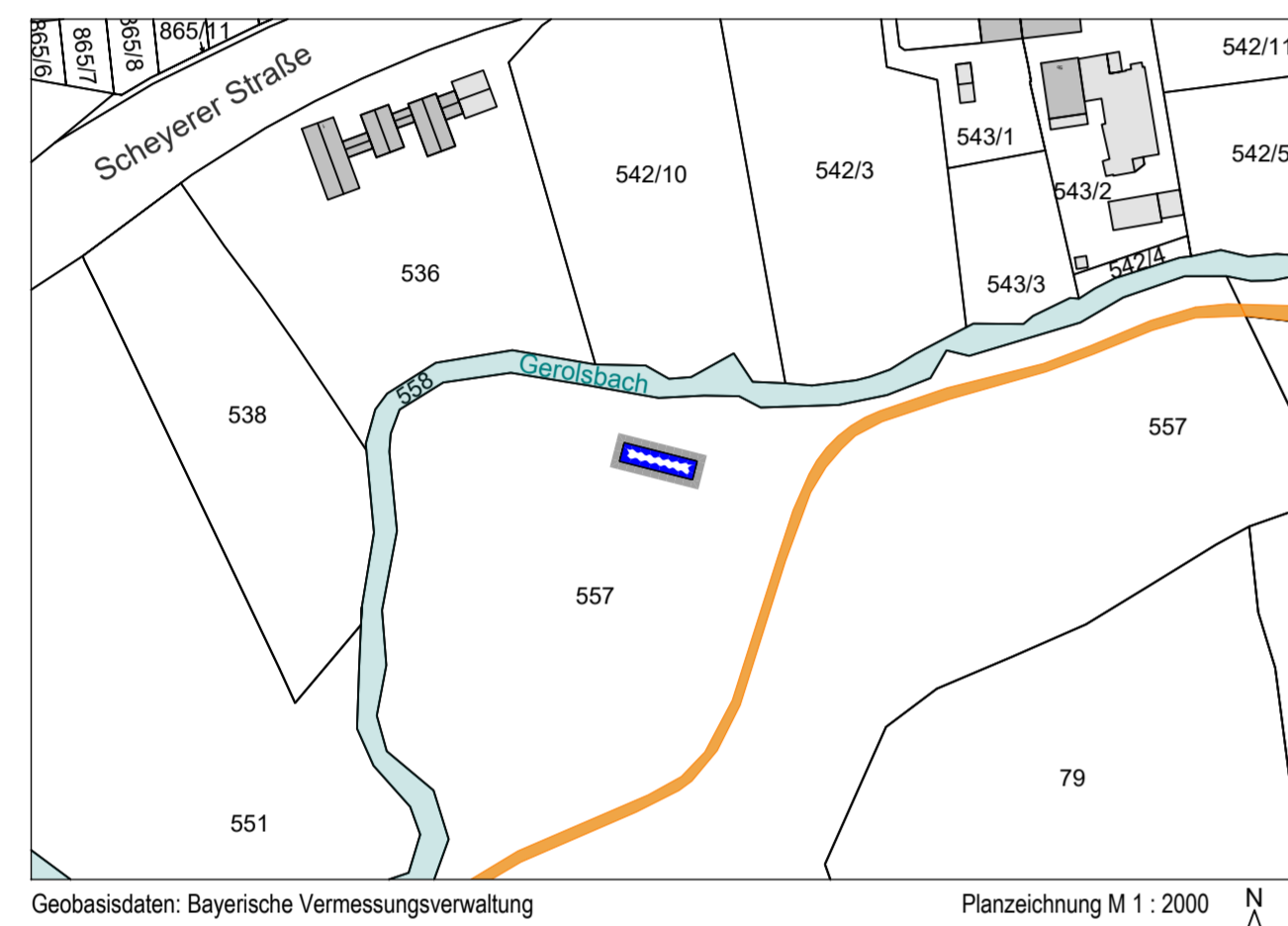


# Bebauungsplan Nr. 191 "Am Kapellenweg"

## A.1 Planzeichnung



## A.2 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. 191 „Am Kapellenweg“ als

## Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 191 „Am Kapellenweg“ sind die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen und die Festsetzungen durch Text in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Mit beigefügt sind: die Begründung in der Fassung vom: 29.04.2024  
das Lärmschutzgutachten vom: 20.02.2024  
der Hydraulischer Nachweis vom: 05.04.2024

## B. Festsetzungen durch Planzeichen

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

- |     |                       |  |
|-----|-----------------------|--|
| 2.1 | GR 450 m <sup>2</sup> | maximal zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen für den jeweiligen Bauraum: 450 m <sup>2</sup> (siehe auch D. 2.1) |
| 2.2 | III                   | für den Bauraum maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse 3   |
| 2.3 | WH 9,5 m              | für den jeweiligen Bauraum maximal zulässige Wandhöhe = 9,50 m   |
| 2.4 | 425,9 mÜNN            | festgesetzte Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss + 0,20 m (Meter über Normalnull)  |

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

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 3.1 | o | offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO                     |
| 3.2 | — | Baugrenze, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO |
| 3.3 | ▲ | es sind nur Einzelhäuser zulässig                           |

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

- |     |   |                              |
|-----|---|------------------------------|
| 4.1 | — | Straßenbegrenzungslinie      |
| 4.2 | ■ | öffentlicher Geh- und Radweg |

### 5. sonstige Planzeichen

- |     |    |   |
|-----|----|---|
| 5.1 | —  | Grenze des Geltungsbereichs 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  |
| 5.2 | —  | Grenze des Geltungsbereichs 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  |
| 5.3 | 3  | Bemaßungen z.B. 3 m   |
| 5.4 | Na | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen   |
| 5.5 | ▲  | Immissionsschutz: Fläche, in der Außenfassaden von Gebäuden nicht für die Belüftung geeignet sind (Siehe D.1.9.1) |
| 5.6 | —  | Retentionsraumausgleich (Siehe D.2)   |

## C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- |   |        |  |
|---|--------|--|
| 1 | ■      | bestehende Haupt- und Nebengebäude   |
| 2 | —      | bestehende Grundstücksgrenzen  |
| 3 | 899/4  | Flurstücksnummer, z.B. 899/4   |
| 4 | 9      | Hausnummer, z.B. 9   |
| 5 | —      | zu beseitigender Gebäudebestand  |
| 6 | ■      | öffentliche Straßenverkehrsfläche  |
| 7 | 425,25 | Kanaldeckelhöhe mit Höhenangabe in Meter über Normalnull   |
| 8 | ■      | Nutzungsschablone<br>Art der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse<br>Grundflächenzahl / Wandhöhe<br>Bauweise / Dachform<br>Hausform / Höhenfestsetzung |

## D.1 Festsetzungen durch Text für den Geltungsbereich 1

### 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 Bebauungsplanes.

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

- 2.1 Zulässige Grundfläche:  
Die max. zulässige Grundfläche für Wohngebäude (ohne Balkone und Terrassen) ist in der Planzeichnung mit 450 m<sup>2</sup> angegeben.
- Die max. zulässige Grundfläche zuzüglich der Flächen von Terrassen, Balkonen, Zuwegungen, Stellplätzen und Nebenanlagen liegt bei 590,00 m<sup>2</sup>.
- Die max. zulässige Grundfläche für Tiefgaragen liegt bei 700,00 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Hauptgebäuden ist mit 425,90 mÜNN im Plan festgesetzt und darf um maximal + 20 cm überschritten werden.

Die Höhe gilt auch für Einlaufschächte und Tiefgaragenzufahrten. Bei möglichen Tiefgarageneinfahrten kann die Höhe auch durch automatische Klappschotten sichergestellt werden.

Die Freiflächen außerhalb der Baugrenzen dürfen eine Höhe von 425,25 mÜNN nicht überschreiten.

### 2.3 Wandhöhen:

Die festgesetzten max. zulässigen Wandhöhen (WH) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Wandhöhe ist zu messen ab der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante der Attika.

### 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 und Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Balkone sind bis 1,50 m Tiefe auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen:  
Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufensters oder des Fensters für Nebenanlagen zulässig.

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

- 4.1 Dachform (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO):  
Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis max. 7° zulässig. Diese sind zu begrünen.
- 4.2 PV-Pflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB):  
Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Die Photovoltaik-Module dürfen aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird.
- Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern sind je Haus mind. 20 m<sup>2</sup> Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.
- Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten) sind zu mindestens 70 % der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.
- 4.3 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 -anstriche sind in greller, hochglänzender, dunkler oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.

### 4.4 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO):

Zu öffentlichem Grund sind nur offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m oder Heckeneinfriedungen zulässig. Zu öffentlichem Grund sind Sockel bis maximal 0,20 m zulässig. 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.

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

- 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen:  
Aufschüttungen und Abgrabungen werden zur Überwindung von Höhenunterschieden zugelassen, wobei die Höhe von 425,25 mÜNN außerhalb der Baugrenzen nicht überschritten werden darf. 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 bis zu einer max. sichtbaren Höhe von 1,00 m über Geländeoberkante zulässig und müssen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zu privaten Grundstücksgrenzen einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten. Zum öffentlichen Geh- und Radweg können Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

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

Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mind. 50 cm unter das fertige Geländeneiveau abzusenken. Nicht notwendige Bereiche für Verkehrsflächen sind mit einer entsprechend hohen Oberbodenschicht abzudecken und zu begrünen.

### 7. Freiflächen und Grünordnung

- 7.1 unbebaute Grundstücksflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO):  
Alle Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht bebaut oder befestigt werden, sind dauerhaft durch Vegetation zu begrünen.
- 7.2 Zufahrten, Wege und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

### 8. Artenschutz (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO / § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Je Einfamilienhaus 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 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. Die Quartiere können in Teilbereichen des jeweiligen Gebäudes konzentriert werden.

### 9. Immissionsschutz (Art. 13 Abs. 2 BayBO)

- 9.1 Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen B.5.6 (für Überschreitung der TA Lärm bzw. DIN 18005) festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind (Grundrissorientierung).
- 9.2 Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind Festverglasungen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung, Gebäudeverbauten (mit einer schallabgewandten offenen Planke), vorgehängte Wintergärten/verglaste Balkone (die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen) oder vorgesehene Glasfassaden, vorzusehen. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

## D.2 Festsetzungen durch Text für den Geltungsbereich 2

### Retentionsraumausgleich

Der durch den Bebauungsplan verloren gehende Retentionsraum von 25 m<sup>3</sup> ist innerhalb des Geltungsbereichs 2 durch Abgrabungen von 25 cm auf 100 m<sup>2</sup> vor Baubeginn vollständig herzustellen.

## E. Hinweise durch Text

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen 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 jeweils gültigen Fassung.
- Es gilt die jeweils gültige Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm.
- Es wird kein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe festgesetzt.
- Etwasige zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Sollten im weiteren Verfahren oder im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1.10. bis 28./29.02. beseitigt werden.
- Sollten Geländeauffüllungen erforderlich werden, wird empfohlen schadstofffreie Erdaushub ohne Fremdeintrag (Z0-Material) zu verwenden. Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gemäß dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen.
- Hochwasserangepasstes Bauen: 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.
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Hauptplatz 18, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.
- Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Gemäß § 12 BauVorrV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Die Anforderungen des Schallschutzes gemäß der eingeführten Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) der aktuell gültigen Ausgabe sind einzuhalten.
- Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren ist zu bewerten, dass die geplanten Maßnahmen (Grundrissorientierung, bauliche Maßnahmen) im Einklang mit der Satzung stehen.

## F. Verfahrensmerkmale

- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 191 „Am Kapellenweg“ 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 Auslegungsfrist 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. 2 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 vom \_\_\_\_\_ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 191 „Am Kapellenweg“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Stadtbüro zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 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. 191 "Am Kapellenweg"

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Übersichtslageplan M 1 : 10.000

Planverfasser:  
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm  
SG Stadtentwicklung

Fassung vom: 29.04.2024  
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Hauptplatz 18  
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Tel: 08441/78-0  
Fax: 08441/8807  
email: bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de