

Bebauungsplan Nr. 188 "Fischervereinshaus Pfaffenhofen"

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beschließt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 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 den

Bebauungsplan Nr. 188 „Fischervereinshaus Pfaffenhofen“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

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

Stand Entwurf jeweils vom 10.09.2020

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

Anlagen:

- Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 10.09.2020
- Fachbeitrag zur "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP" vom 10.09.2020 (Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

SO FISCHERVEREINSHÄUSER
Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Fischervereinshaus mit gewerblicher
Gaststättennutzung gemäß Festsetzungen durch Text C.) 1

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GR 490 m² maximal zulässige Grundfläche als Höchstmaß in Quadratmeter
- 2.2 HD Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.3 WH 5,5 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß
- 2.4 E 413,7 Bezugspunkt Wandhöhe, Höhenangabe ca. Fertigfußboden Erdgeschoss bestehendes Vereinsgebäude in Meter über Normalhöhennull

2.5 Nutzungsschablone:



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2 private Verkehrsfläche mit Zulässigkeit von Stellplätzen

5. Grünflächen/Pflanzgebot

- 5.1 Erhalt eines bestehenden Einzelbaumes
- 5.2 Anpflanzung von Einzelbäumen (als Ersatz für nicht standortgerechte Fichte und zur Gliederung von Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm)
- 5.3 Anpflanzung von Einzelbäumen als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme
- 5.4 Entfernung von vorhandenen Einzelbäumen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

C.) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fischervereinshaus mit gewerblicher Gaststättennutzung festgesetzt. Es sind Gebäude und Einrichtungen, die den Zwecken des Vereins und einer gewerblichen Gaststättennutzung dienen, zulässig. Insbesondere sind zulässig:

- Gebäude, Einrichtungen und Räume zu Vereinszwecken (z.B. Vereinshaus, Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume, etc.)
- Nutzungen im Sinne eines gewerblichen Gaststättenbetriebes
- Mehrzweckräume (z.B. Kurse, Versammlungen, Veranstaltungen, etc.)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
Die Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Als unterer Bezugspunkt ist der festgesetzte Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.) 2.4 maßgebend.

2.2 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

2.3 Kellergeschosse sind nicht zulässig.

2.4 Gebäudeöffnungen dürfen nicht unterhalb des festgesetzten Bezugspunktes nach Festsetzungen durch Planzeichen B.) 2.4 liegen.

3. Baukörper

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 oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig. Dunkle Fassadenmaterialien sind zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Notwendige Bauteile und Elemente, welche zur Fassadenbegrünung erforderlich sind, dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

4. Dächer

4.1 Dachform

Hauptgebäude:
Die Dächer sind als Satteldächer zulässig.
Nebengebäude/ untergeordnete Anbauten:
Die Dächer sind als Flach- und Pultdächer zulässig.

4.2 Dachneigung

Satteldächer:
Es ist eine maximale Dachneigung von 37°-45° zulässig.
Flach-/Pultdächer:
Es ist eine maximale Dachneigung von 10° zulässig.

4.3 Dachdeckung

Hauptgebäude:
Es sind naturrote Ziegeldeckungen zulässig.
Nebengebäude/ untergeordnete Anbauten:
Es sind begrünte Dächer zulässig.

4.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

5. Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit Zulässigkeit von Stellplätzen gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.) 4.2 zulässig.

5.2 Zufahrten und Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und sind nur als unversiegelte Schotterdecken zulässig. Im unmittelbaren Umgriff der Gebäude sind zur Befestigung von Wegen und Terrassen Pflaster- und Plattenbeläge zulässig. Die verbleibenden unbefestigten Flächen sind als Grünfläche nach C.) 7.3 zu gestalten und pflegen.

5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Plangebiet allgemein zulässig.

6. Einfriedungen und Geländeveränderungen

6.1 Einfriedungen sind nicht zulässig.

6.2 Geländeänderungen sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass der ggf. ausgleichende Retentionsraum anhand einer aussagekräftigen Planung im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen, mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt und spätestens mit Baubeginn hergestellt wird.

7. Grünordnung

7.1 Anpflanzung von Einzelbäumen nach B.) 5.2
Diese Festsetzung dient zum mittelfristigen Ersatz einer bestehenden, nicht standortgerechten Fichte und zur Gliederung der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm durch heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum - mittelgroßer Baum) Artenauswahl (z.B.):
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Ulmus laevis - Flatter-Ulme
Ulmus minor - Feld-Ulme
Quercus robur - Stiel-Eiche
Salix alba - Silber-Weide
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, STU 14 - 16 cm
autochthones Pflanzmaterial entsprechend C.) 7.4
Von den festgesetzten Standorten kann bis 5 m abgewichen werden.

7.2 Anpflanzung von Einzelbäumen nach B.) 5.3
Diese Festsetzung dient als Ausgleichsmaßnahme für den mit der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft.
Artenauswahl: heimische, standortgerechte Laubbäume 1. Wuchsordnung (Großbaum) (z.B.):
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Ulmus laevis - Flatter-Ulme
Ulmus minor - Feld-Ulme
Quercus robur - Stiel-Eiche
Salix alba - Silber-Weide
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, STU 16 - 18 cm
autochthones Pflanzmaterial entsprechend C.) 7.4
Von den festgesetzten Standorten kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgewichen werden.

7.3 Nicht überbaute oder befestigte Flächen der privaten Baugrundstücke
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-/Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen, wobei ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden sind (autochthones Saatgut und Pflanzmaterial gem. C.) 7.4).
Befestigte Verkehrs- / Lagerflächen, sowie Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die verbleibenden Grünflächen sind weitest möglich als Wiesenflächen extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Juli erfolgen sollte; Mähgut ist abzutransportieren).
Auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz ist generell zu verzichten.

7.4 Verwendung von autochthonem Saatgut und Pflanzmaterial
Bei Pflanzungen und Ansaaten ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut und Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6 Alpen/Alpenvorland (gemäß Gebietsfestlegungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt / LfU) zu verwenden.

7.5 Artenschutz - Fledermäuse
Beim Hauptgebäude sind mindestens 2 Fledermausquartiere in die Fassade oder in die Dachhaut zu integrieren. Sie sind an der Ost-, Süd- oder Westseite der Gebäude zu situieren.

D.) Hinweise durch Planzeichen

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- 3. Flurstücksnummer
- 4. bestehende Gebäude
- 5. bestehende, nicht ortsfeste bauliche Verkehrsflächen/Anlagen
- 6. Kaltluftbahn
- 7. bestehende Weiher/Gewässer, Lage ca.
- 8. berechnetes Überschwemmungsgebiet HO_{extern} (Stand 2013)
- 9. vorhandener Gehölzbestand
- 10. amtlich kartiertes Biotop mit Biotop-Nummer
- 11. Stellplätze

E.) Hinweise durch Text

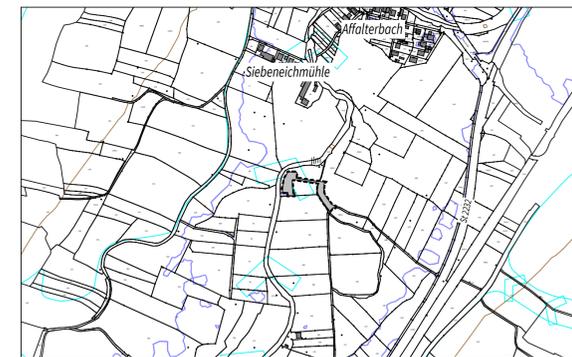
- 1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutragenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
- 3. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.
- 4. Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen. Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) zu finden. Somit kann geprüft werden, ob eine Einleitung in ein Gewässer erlaubnisfrei ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind.

- 5. Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) bzw. mit geprüften, güteüberwachten und zertifizierten Recyclingbaustoffen, die die Anforderungen des bayerischen Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen (RC-Baustoffe) in technischen Bauwerken" vom 15.06.2005 erfüllen, erfolgen.
- 6. Grundwasserersenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
- 7. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen (AWP). Es werden Abfallbehälter zur Verfügung gestellt und zur Abholung bei der Einfahrt zur „Frechmühle“ zu den entsprechenden Abholzeiten bereitgestellt.
- 8. Bestehende Gehölze dürfen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. gerodet werden (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Vorhandene Nistkästen an zu fällenden Gehölzen sind im Vorgriff der Fällung, außerhalb der Vogelbrutzeit, umzuhängen.

F.) Verfahrensvermerke

- 1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 12.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2020 hat in der Zeit vom 12.05.2020 bis 15.06.2020 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2020 hat in der Zeit vom 12.05.2020 bis 15.06.2020 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
Pfaffenhofen a.d. Ilm, _____ (Thomas Herker, 1. Bürgermeister)
- 7. Ausgefertigt
Pfaffenhofen a.d. Ilm, _____ (Thomas Herker, 1. Bürgermeister)
- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 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 wird hingewiesen.
Pfaffenhofen a.d. Ilm, _____ (Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm Bebauungsplan Nr. 188 "Fischervereinshaus Pfaffenhofen"

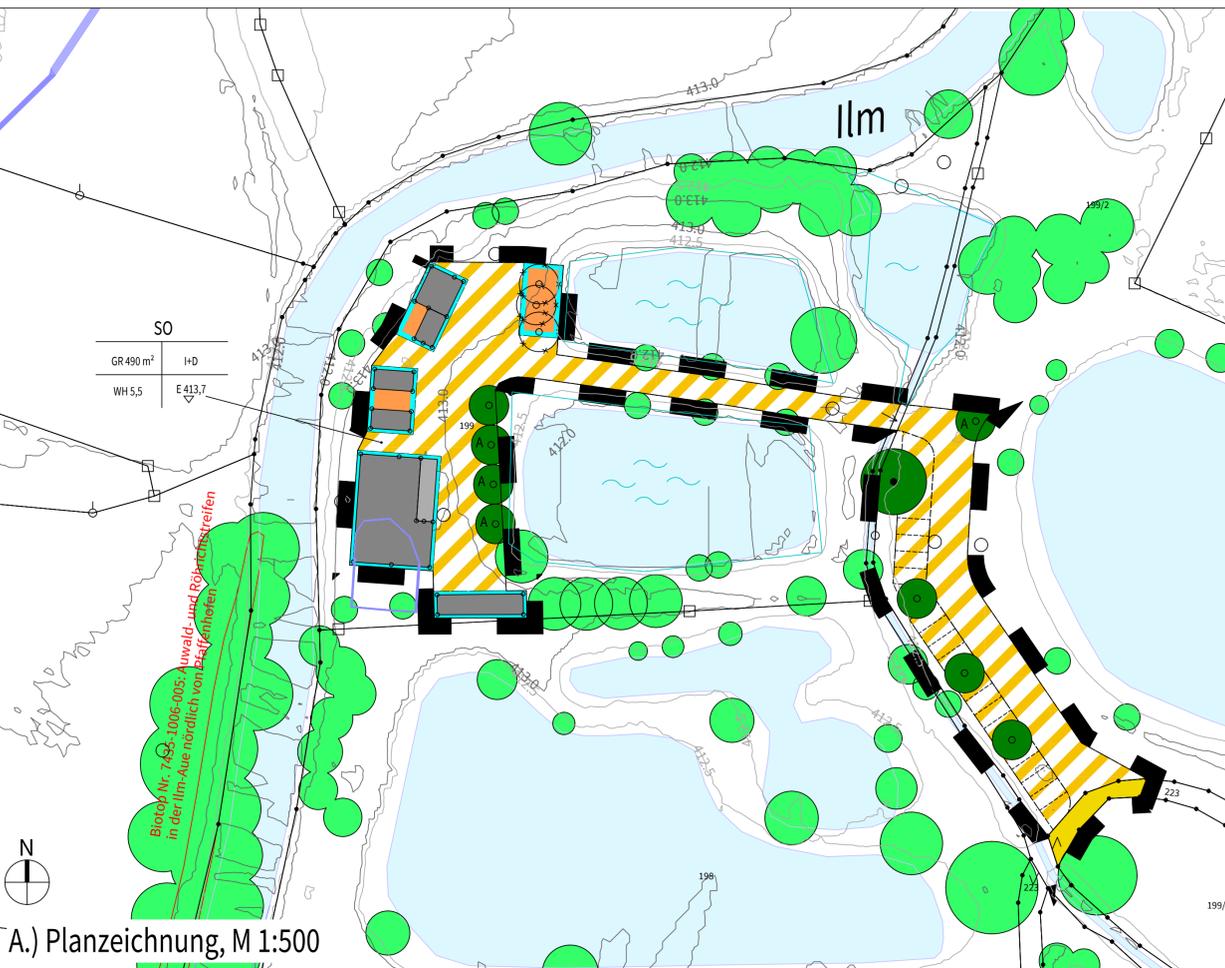


ENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 10.09.2020

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
INGENIEUR
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN



A.) Planzeichnung, M 1:500