

# Bebauungsplan Nr. 182

## "Buchscharnweg II in Tegernbach"

### A. Planzeichnung



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planzeichnung M 1 : 1000



### Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 182 „Buchscharnweg II in Tegernbach“ als

Satzung.

Bestandteil des Bebauungsplans ist die Planzeichnung mit Begründung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung festgesetzt.

### 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 **II** maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO, wobei das obere Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen kann; 2 Vollgeschosse

2.2 **GH 8.2** maximal zulässige Gebäudehöhe von Hauptgebäuden in Metern: 8,2 m  
Bei Flachdächern verringert sich die maximal zulässige Gebäudehöhe um 1,3 m, bei Pultdächern um 1,0 m.

2.3 **OK FFB 431,8** Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen: Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) im Erdgeschoss in m NHN, z.B.: 431,8 m Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)

### 3. Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB)

- 3.1 Baugrenze, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- 3.2 Nummer des Bauraums für Zuordnung weiterer Festsetzungen, z.B. Nr. 1
- 3.3 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.4 je Bauraum nur Doppelhäuser mit max. einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässig
- 3.5 je Bauraum nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten oder Doppelhäuser mit maximal einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässig

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

- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Fläche besonderer Zweckbestimmung, hier: landwirtschaftliche Zufahrt

### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Wasserwirtschaft

### 6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1 Pflanzgebiet Einzelbäume, siehe Festsetzung durch Text Nm. 8.2 und 8.3

### 7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 7.2 Festschriftung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- 7.3 Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO)
- 7.4 Sichtdreieck (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 7.5 Nutzungsschablone Baugebiet allgemein  
Art der baulichen Nutzung / Bauweise  
Gebäudehöhe / Zahl der Vollgeschosse
- 7.6 Ergänzende Nutzungsschablone für Bauräume  
Nummer Bauraum / OK FFB (Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen) / Grundfläche
- 7.7 Geländehöhen an Straße, z.B. 429,2 m Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016)

### C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- 1.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2 Flurstücksnummer, z.B. 1392
- 1.3 Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
- 1.4 Gebäudevorschlag (Haupt- und Nebengebäude)
- 1.5 mögliche Grundstücksgrenzen
- 1.6 entfallende Grundstücksgrenzen
- 1.7 Höhenlinien (Bay, Vermessungsverwaltung)
- 1.8 Bemaßungen, z.B. 6 m

### D. Festsetzungen durch Text

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

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

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

#### 2.1 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche je Bauraum beträgt 165 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind gem. § 16 Abs. 6 BauNVO Terrassen, Kellertreppen, Balkone, Vordächer bis zu 20% der jeweils festgesetzten Grundfläche zulässig. 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 (GRZ) von 0,60 überschritten werden.

#### 2.2 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen:

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss muss mindestens die mit Planzeichen Nr. B 2.3 festgesetzte Höhe einhalten und darf diese um bis zu 0,20 m überschreiten. Bei Garagen und Nebenanlagen dürfen die festgesetzten Höhenlagen auch unterschritten werden.

#### 2.3 Gebäudehöhen

Die festgesetzte maximale zulässige Gebäudehöhe ist zu messen ab der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss senkrecht bis zum höchsten Punkt der Oberkante der äußeren Dachhaut.

#### 3. Bauweise, überbaubare und nicht 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 hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 3.2 Nebengebäude und Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen Nebengebäude und Nebenanlagen nur in einer Größe von bis max. 10 m<sup>2</sup> je Grundstück errichtet werden, sofern hierdurch die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht überschritten wird. Zu Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten. Im Übrigen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

#### 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 4.1 Die in der Planzeichnung eingetragene Festschriftung ist einzuhalten.

#### 5. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

#### 5.1 Dachform/-neigung:

Es sind Satteldächer mit mäßigem First und einer Dachneigung von 20° bis 42°, Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis 25° zulässig. Dachüberstände bis maximal 0,50 m sind zulässig. Doppelhäuser müssen profilig sein und einen durchgehenden Dachfirst besitzen.

#### 5.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel:

Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung des Hauptdachs über 35° mit einer Breite von max. 2,5 m je Dachaufbau zulässig. Die gesamte Länge der Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe.

#### 5.3 Dacheindeckung:

Für geneigte Dächer sind rote Dacheindeckungen zu verwenden. Anlagen zur solaren Nutzung auf Dächern sowie begrünte Dächer sind zulässig.

#### 5.4 Außenwände

Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farböne 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.

#### 5.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zum Ausgleich in hängigem Gelände sind Abweichungen möglich, wobei die in der Planzeichnung angegebenen Höhenlagen der Verkehrsanlagen zu beachten sind. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen ohne durchgehenden 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. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht notwendige Einfriedungen sind im öffentlichen Raum zulässig (z.B. Regenrückhaltebecken, Spielplatz).

### 6. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

6.1 Von den Grundstücken dürfen keine Oberflächenwässer auf die Straßengrundstücke gelangen. Dies gilt insbesondere auch für Zu- und Abfahrten der Grundstücke.

6.2 Die Baugrundstücke müssen ihre Nutzungen gegen vor vom Oberhang zulaufendem Wasser schützen. Dies gilt insbesondere für Räume, die unterhalb der festgesetzten Oberkante für Fertigfußboden (vgl. Festsetzung durch Planzeichen Nr. 2.3) zu legen kommen.

6.3 Zufahrten und offene Stellplätze sind, soweit es die Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

#### 7. Geländeveränderungen:

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur wie folgt zulässig:

Sie sind nach oben begrenzt durch die festgesetzte Höhe für die Oberkante des Fertigfußbodens zuzüglich 0,20 m, nach unten durch die Höhenlage des angrenzenden Straßenniveaus, sofern nicht andere Festsetzungen bereits begrenzend wirken. Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihren Böschungsfuß- bzw. ihren Böschungsoberkanten grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten. Zur Überwindung von Höhenunterschieden werden Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) sowie Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,0 m Ansichtshöhe zugelassen. Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig; vor Garagen oder Stellplätzen sind Stützmauern auch außerhalb der Baugrenzen zur Herstellung von Grundstückszufahrten zulässig.

#### 8. Freiflächen und Grünordnung

8.1 Alle Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht bebaut oder befestigt werden, sind dauerhaft durch Vegetation zu begrünen.

8.2 Die in der Planzeichnung zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang in der festgesetzten Auswahl und Qualität zu ersetzen.

8.3 Die Pflanzenauswahl ist aus folgender Auswahlliste in der Pflanzqualität für Laubbäume Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen Stammumfang 14 - 16 cm, bzw. für Obstbäume Pflanzqualität Hoch- oder Halbstamm, mind. 2 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 12 - 14 cm vorzunehmen:

Acer buergerianum	Dreisplitz-Ahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche 'Frans Fontaine'
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Parrotia persica 'Vanessa'	Eisenholzbaum 'Vanessa'
Obstbäume in Sorten	

#### 9. Sichtfelder

9.1 Innerhalb der Sichtdreiecke sind sich behindernde Gegenstände (z.B. Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung oder Lagerung) in einer Höhe von mehr als 0,80 m über Straßenoberkante unzulässig.

### E. Hinweise durch Text

1 Die erforderlichen Stellplätze sind nach der jeweils gültigen Stellplatzverordnung der Stadt Pfaffenhofen nachzuweisen und zu erstellen.

2 Aufgrund der Lage am Hang ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schichtenwasser zu rechnen. Dies ist bei Bauplanung und -ausführung zu beachten.

3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasen-fugenflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind soweit möglich zu bevorzugen. Unverschmutztes oder gering verschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die hierfür ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist zu beantragen.

4 Hausdrainagen dürfen nicht an den städtischen Abwasserkanal angeschlossen werden.

5 Regenwasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Im übrigen wird auf die Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm verwiesen.

6 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

7 Etwaige zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. § 1 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

8 Aufgrund der Lage am Ortsrand und in unmittelbarer Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Beeinträchtigungen durch Geruchs-, Licht- und Staubbmissionen in das Gebiet kommen, auch zu Nachtzeiten und an Wochenenden.

9 Empfehlungsliste für heimische Laubhecken und Laubgehölze zur Hinterpflanzung von Einfriedungen:

Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Buche (Fagus sylvatica)
Kornelrösche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)

### F. Verfahrensvermerke

1. Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 12.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182 "Buchscharnweg II in Tegernbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

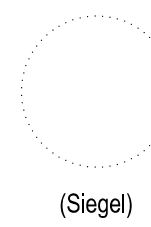
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt:  
Pfaffenhofen a.d. Ilm, den ..... 2020

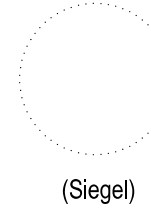
Thomas Herker, 1. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 182 "Buchscharnweg II in Tegernbach" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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.

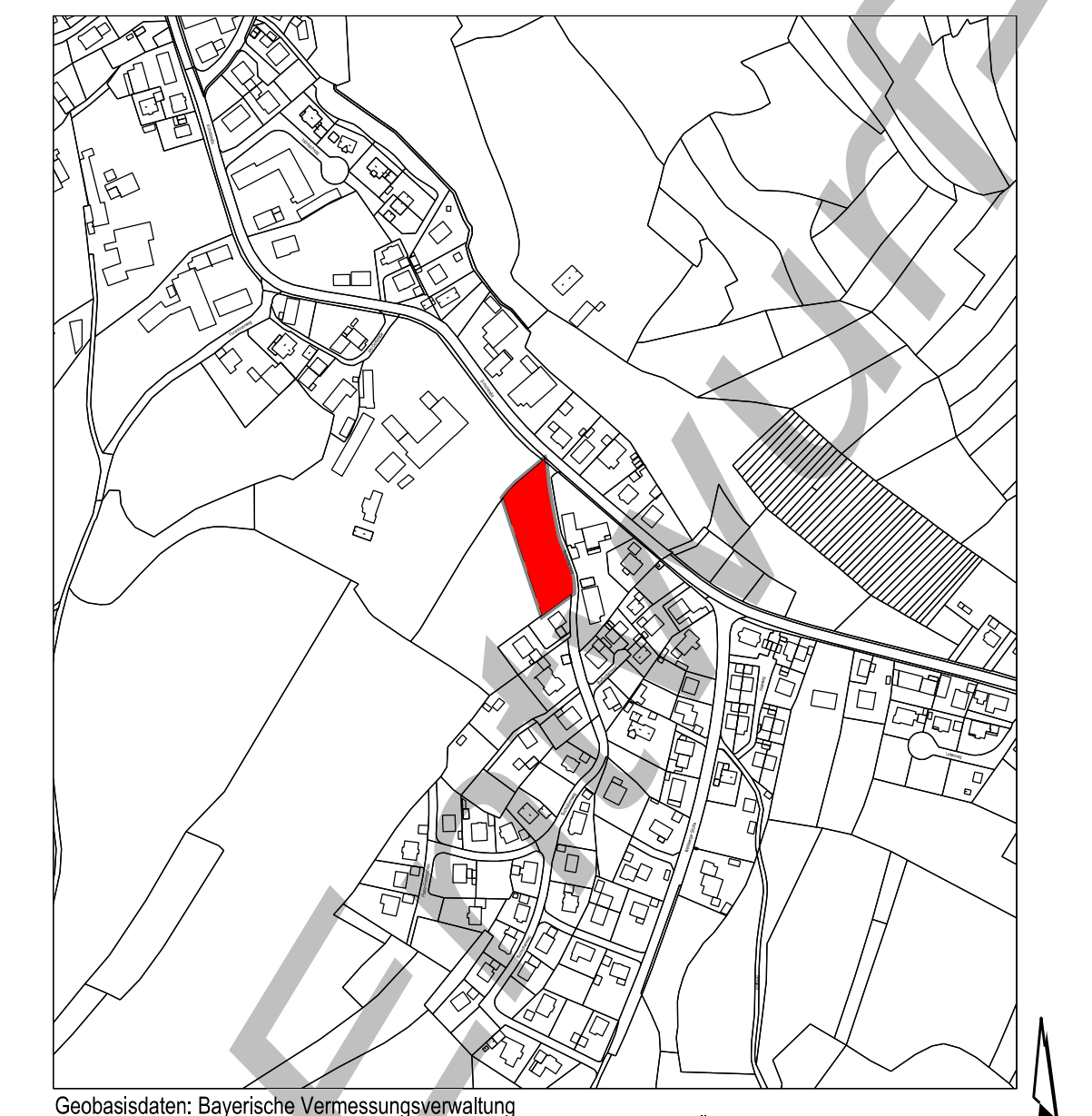
Pfaffenhofen a.d. Ilm, den ..... 2020

Thomas Herker, 1. Bürgermeister



## Bebauungsplan Nr. 182 "Buchscharnweg II in Tegernbach"

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Übersichtslageplan M 1 : 5000

Planverfasser:  
Pfaffenhofen a.d. Ilm, den ..... 2020

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Sg. Stadtentwicklung

Fassung vom: 12.05.2020  
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Hauptplatz 18  
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Tel: 08441/78-0  
Fax: 08441/18807  
email: rathaus@stadt-pfaffenhofen.de