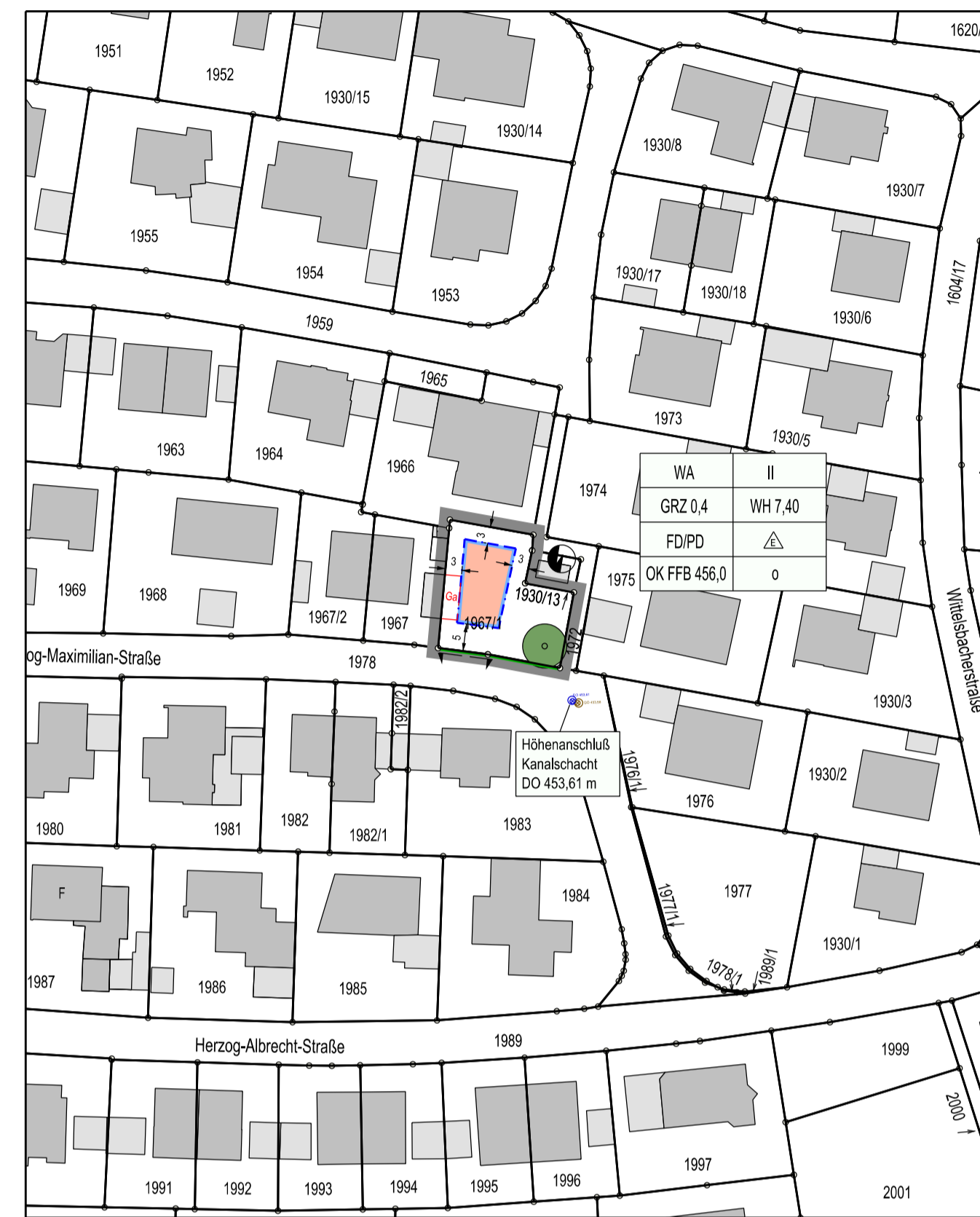


Bebauungsplan Nr. 21 "Herzog-Strassen" - 4. Änderung

A. Planzeichnung



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planzeichnung M 1 : 1000



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. 21 „Herzog-Strassen“ 4. Änderung als

Satzung.

Bestandteile der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Herzog-Strassen“ ist die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen und die Festsetzungen durch Text in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Dieser Bebauungsplan ändert den Bebauungsplan Nr. 21 „Herzog-Strassen“ und ersetzt diesen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches vollständig.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

- 2.1 maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO: 0,4
- 2.2 maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO: 2 Vollgeschosse
- 2.3 maximal zulässige Wandhöhe gem § 18 Abs. 1 BauNVO: 7,40 m
- 2.4 Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen:
Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) 456,0 m über Normalnull mit einer Toleranz von +/- 0,2 m

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

- 3.1 Baugrenze, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- 3.2 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.3 je Bauraum nur Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 Bau NVO zulässig

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

- 4.1 Einfahtbereich
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr.11 BayBO)

- 5.1 Pflanzvorschrift Einzelbäume

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 6.3 Bemaßungen, z.B. 6 m
- 6.4

WA	II	Art der baulichen Nutzung	/Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	WH 7,40	Grundflächenzahl	/Wandhöhe
FD/DP		Dachform	/Hausform
OK FFB 456,0		Oberkante Fertigfußboden	/Bauweise
- 6.5 Trafostation

C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- 1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 Flurstücksnummer, z.B. 1967/1
- 3 Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
- 4 Höhenanschluß Kanalschacht DO 453,61 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 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 0,6 überschritten werden.
- 2.2 **Geschosse:**
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (gem. § 20 BauNVO) liegt bei 2 Vollgeschossen
- 2.3 **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen:**
Die maximal zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten Flächen beträgt 7,40 m. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist die festgesetzte Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens (siehe Planzeichen Nr. B 2.4). Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei einem Flachdach die Oberkante der Attika und bei einem Pultdach der höchste Punkt des Daches.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 **Überbaubare Grundstücksflächen:**
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:**
In Bauräumen können Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet werden. Darüber hinaus ist eine Nebenanlage als Gartenhäuschen pro Gartengrundstück zulässig. Von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Die Fläche dieser Gartenhäuschen darf max. 9,0 m² betragen, ihre Höhe max. 2,50 m. Es sind nur Konstruktionen aus Holz zugelassen. Im Übrigen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.
- 3.3 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

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

- 4.1 **Dachform/-neigung:**
Das Hauptgebäude ist entweder als begrüntes Flachdach mit einer Neigung von max. 3 Grad, oder als begrüntes Pultdach mit max. 10 Grad Neigung auszubilden. Auf Nebengebäuden auf einer Grundfläche von 10 qm sind ausschließlich begrünte Flachdächer mit einer Neigung von max. 3 Grad zulässig.
- 4.2 **Dachbegrünung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO):**
Die Dachflächen im Plangebiet sind zu mindestens 80 % zu begrünen. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen 10 cm betragen. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.
- 4.3 **PV-Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB):**
Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Photovoltaik-Module dürfen aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird.
- 4.4 **Fassadengestaltung und -gliederung (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 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.
- 4.5 **Balkone, Terrassen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO):**
Balkone und Terrassen sind auch außerhalb des Bauraums zulässig.
- 4.6 **Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO):**
Es sind nur offene Einfriedungen ohne Sockel oder Heckeneinfriedungen zulässig. Zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. 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 (Pflanzempfehlung siehe E. 6).

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Zur Überwindung der Höhenunterschiede werden Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) sowie Stützmauern mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante zugelassen. Ab einer sichtbaren Höhe von 1,0 m sind Stützmauern zu begrünen. Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungfuß- bzw. inner Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten. Im Bereich der festgesetzten Grundstückszufahrt dürfen Stützmauern bis unmittelbar an die Grenzen der benachbarten Erschließungsstraße (Fl.Nr. 1978/0 Gemarkung Pfaffenhofen) heranreichen.

6 Freiflächen und Grünordnung

- 6.1 Alle Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht bebaut oder befestigt werden, sind dauerhaft durch Vegetation zu begrünen.
- 6.2 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.
- 6.3 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:
- Feld Ahorn (Acer campestre)
 - Roterle (Alnus glutinosa)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Eisenholzbaum (Parrotia persica)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Sal-Weide (Salix caprea)
 - Mehlbeere (Sorbus arfa)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia „Edulis“)
 - Speierling (Sorbus domestica)
 - Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm

7 Artenschutz:

Es ist mindestens ein Fledermausquartier (z.B. mittels Niststein, Traufkasten, Spaltenquartier) in die Fassade oder in der Dachhaut zu integrieren. Fledermausquartiere sind an den Ost-, Süd- oder Westseiten der Gebäude zu situieren. Alternativ kann das Fledermausquartier auch an Bäumen die auf dem Grundstück stehen angebracht werden. Das Quartier (z. B. Hohlkisten, Flachkästen) muss nach Süden, Westen oder Osten ausgerichtet sein und mindestens 3 m über dem Boden hängen. Zudem ist darauf zu achten, dass die Einflugöffnung stets frei angefangen werden kann und nicht von Ästen versperrt wird.

E. Hinweise durch Text

- 1 Die erforderlichen Stellplätze sind nach der jeweils gültigen Stellplatzverordnung der Stadt Pfaffenhofen nachzuweisen und zu erstellen.
- 2 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen und wassergebundene Decken sind soweit möglich zu bevorzugen. Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- 3 Unverschmutztes oder gering verschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Sollte eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein, ist diese zu beantragen.
- 3 Hausdrainagen dürfen nicht an den städtischen Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 4 Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 5 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.
- 6 Für die Hinterpflanzung von Einfriedungen werden folgende heimische Laubhecken und Laubgehölze empfohlen:

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

F. Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom 28.05.2020 die Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Herzog-Strassen“ 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 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgestellt. 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 Satz 1 BauGB).
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und 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 beteiligt.
4. 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.
5. Ausgefertigt:
Pfaffenhofen a.d. Ilm, den2020
-
Thomas Herker, 1. Bürgermeister
-
(Siegel)
6. Der Satzungsbeschluss vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Herzog-Strassen“ 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 hingewiesen.

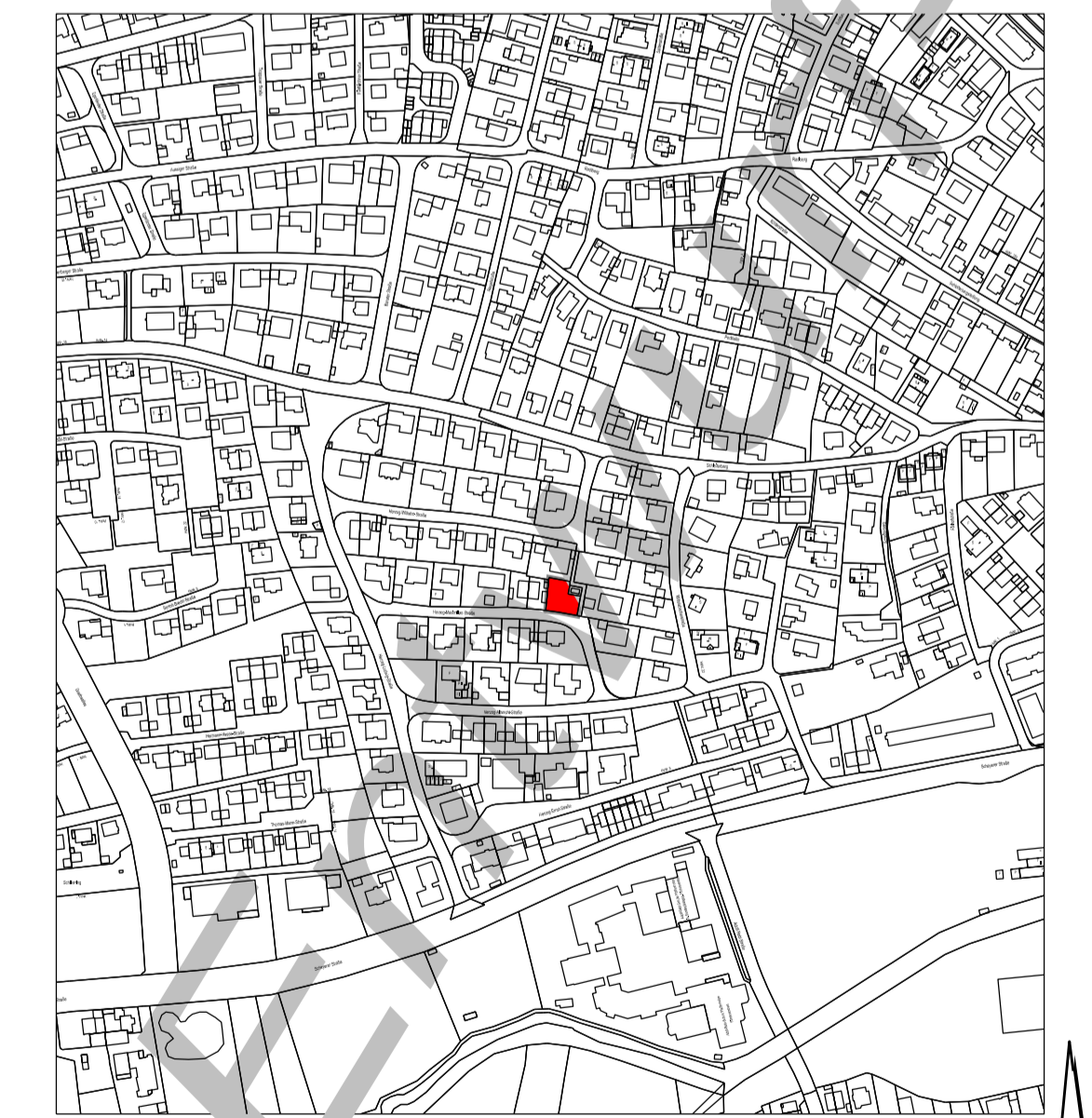
Pfaffenhofen a.d. Ilm, den2020

.....
Thomas Herker, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 21 "Herzog-Strassen" - 4. Änderung

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtslageplan M 1 : 5000

Planverfasser:
Pfaffenhofen a.d. Ilm, den 2020

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Sg. Stadtentwicklung

Fassung vom: 28.05.2020

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 18
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel: 08441/778-0
Fax: 08441/8807
email:bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de