

BEBAUUNGSPLAN NR. 183

"HABERECKFELD IN TEGERNBACH"



PRÄAMBEL

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm erlässt aufgrund... der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuchs (BauGB)...

Bebauungsplan Nr. 183 "Habereckfeld in Tegernbach"

als SATZUNG.

Mit beigefügt sind: Begründung in der letztgültigen Fassung... Fachbeitrag zur speziellen schutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bauungsplan Nr. 183 "Habereckfeld in Tegernbach"...

B1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1) gem. § 4 BauNVO
2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA2) gem. § 4 BauNVO
2.3 Allgemeines Wohngebiet (WA3) gem. § 4 BauNVO
3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)
3.1 GRZ 0,35
3.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend: z.B. zwei (II) Vollgeschosse zwingend
3.3 Wandhöhe als Höchstmaß in Metern: z.B. WH 6,5 m
4 Baugrenzen, Baulinien und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
4.1 Baugrenze
4.2 Baulinie
4.3 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
4.4 abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
4.5 nur Einzelhäuser zulässig

- 4.6 nur Doppelhäuser zulässig
4.7 nur Hausgruppen in Form von Kettenhäusern zulässig
5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
5.2 öffentlicher Rad- und Fußweg oder öffentlicher Fußweg
5.3 Straßenbegrenzungslinie
6 Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO), § 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
6.1 Öffentliches Grün
6.1.1 Grünfläche öffentlich mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"
6.2 Private Grundstücksflächen zur Begrünung
6.2.1 Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern (siehe Pkt. C 10.2.1 der Festsetzungen durch Text)
6.2.2 Baum zu pflanzen (siehe Pkt. C 10.2.2 der Festsetzungen durch Text)
6.2.3 Vorgärten (siehe Pkt. C 10.2.3 der Festsetzungen durch Text)
7 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a des Baugesetzbuchs - BauGB)
7.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
8 Sonstige Festsetzungen
8.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
8.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe Pkt. C 10.2.2 der Festsetzungen durch Text)
8.3 Firstrichtung bei Satteldächern bindend
8.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Art und Maß der baulichen Nutzung
8.6 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m
8.7 Sichtdreieck - freizuhaltende Sichtfelder Radfahrer

B2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 915
Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Gehölzbestand zu roden
vorgeschlagener Baumstandort in öffentlicher Grünfläche
Höhenschichtlinien des Ureländes mit Angabe der Höhen in m ü. NHN (1m Raster), z.B. 423 m ü. NHN
geplantes Regentkhaltebecken (RRB)
Sichtdreieck - freizuhaltende Sichtfelder Kfz
vorgeschlagene Zufahrten
Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (Stellplatzflächen, Straßenbegleitgrün)
möglicher Verlauf öffentlicher Rad- und Fußweg mit Begleitgrün

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Der in der Planzeichnung mit WA (WA1, WA2 und WA3) gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:
- Anlagen für ärztliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)
2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO gelten bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl die gemäß Planzeichen gesondert gekennzeichneten "Vorgärten" als Bauland und sind in die Ermittlung einzubeziehen.
2.2 Bezugspunkte für die Höhe der Hauptgebäude
Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss.
Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss darf maximal ± 0,30 m von der Oberkante der den Grundstücken jeweils zugeordneten Erschließungsstraße abweichen.
Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe ist bei geneigten Dächern zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika oder der Linie des oberen Wandabschlusses.

- 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3.2 Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen nur in den gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen ("Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports") zulässig.
3.3 Balkone und Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern diese nicht auf der Nordseite der Hauptgebäude angeordnet werden.
4 Es gilt die Abstandflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
5 Bauliche Gestaltung (Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
5.1 Dächer
5.1.1 Dachform/-neigung: bei Hauptgebäuden sind gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° bis maximal 25°; Putzdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 7° zulässig.
5.1.2 Dacheindeckung: bei Putz- und Satteldächern ist eine Dachbegrünung zulässig.
5.1.3 Dachaufbauten: sind unzulässig.
5.1.4 Dachbegrünung: Flachdächer sind zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
5.2 Fassadengestaltung
5.2.1 Fassadenmaterialien und -ansätze in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.
5.2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind profiliglich mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen.
5.3 Technische Anlagen zur solaren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b des Baugesetzbuchs - BauGB)
5.3.1 Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind je Haus, bei der Errichtung von Doppelhäusern je Doppelhaushälfte und bei der Errichtung von Hausgruppen je Kettenhaus mindestens 20 m² der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.
5.3.2 Bei geneigten Dächern (Sattel- und Putzdach) dürfen die Photovoltaik- und Solarthermiemodule nicht aufgeständert werden.
5.3.3 Nistkästen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)
5.3.4 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 des Baugesetzbuchs - BauGB)
5.3.5 Vorgärten
5.3.6 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 des Baugesetzbuchs - BauGB)
5.3.7 Das auf den privaten Grundstücksflächen von Dach- und Belagflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser darf in das öffentliche Regenwassersystem eingeleitet werden.
5.3.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm (Entwässerungsmulde zur gesammelten Ableitung von unverschmutzten Niederschlagswasser)
5.3.9 Sichtdreiecke
5.3.10 Ver- und Entsorgung
5.3.11 Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Strom- und Telefonleitungen, sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.
5.3.12 Denkmalschutz
5.3.13 Stellplatzsatzung
5.3.14 Landwirtschaftliche Immissionen

- 8 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
8.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 1,2 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.
8.2 Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht notwendige Einfriedungen sind im öffentlichen Raum zulässig.
9 Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen werden zur Überwindung von Höhenunterschieden zugelassen.
9.2 Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig.
9.3 Stützmauern sind mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,2 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
10 Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
10.1 Grünordnung allgemein
10.1.1 Die Herstellung der unter 10.2 festgesetzten Maßnahmen hat spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu erfolgen.
10.1.2 Die unter 10.2 festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und vom Grundstücksbesitzer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten.
10.2 Private Grundstücksflächen zur Begrünung
10.2.1 Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern
10.2.2 Baum zu pflanzen
10.2.3 Vorgärten
10.2.4 Ver- und Entsorgung
10.2.5 Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Strom- und Telefonleitungen, sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.
10.2.6 Denkmalschutz
10.2.7 Stellplatzsatzung
10.2.8 Landwirtschaftliche Immissionen

- 11 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 des Baugesetzbuchs - BauGB)
11.1 Das auf den privaten Grundstücksflächen von Dach- und Belagflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser darf in das öffentliche Regenwassersystem eingeleitet werden.
11.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm (Entwässerungsmulde zur gesammelten Ableitung von unverschmutzten Niederschlagswasser)
12 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 des Baugesetzbuchs - BauGB)
12.1 Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Strom- und Telefonleitungen, sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.
13 Sichtdreiecke
13.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten.
13.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten.
13.3 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten.

D HINWEISE DURCH TEXT

- 1 Altlasten
2 Ver- und Entsorgung
3 Denkmalschutz
4 Stellplatzsatzung
5 Landwirtschaftliche Immissionen

- 6 Pflanzlisten
6.1 Pflanzliste Obstbäume
6.2 Pflanzliste Laubbäume
6.3 Pflanzliste Sträucher
6.4 Pflanzliste Stauden
6.5 Pflanzliste Wildpflanzen
6.6 Pflanzliste Wildfrüchte
6.7 Pflanzliste Wildkräuter
6.8 Pflanzliste Wildblumen
6.9 Pflanzliste Wildgräser
6.10 Pflanzliste Wildfarne
6.11 Pflanzliste Wildorchideen
6.12 Pflanzliste Wildpilze

E VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13b BauGB)

- 1 Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
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 Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vom... als Satzung beschlossen.
5 Ausgefertigt
6 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D.ILM

BP NR.183 "HABERECKFELD IN TEGERNBACH"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 25.03.2021
WipflerPLAN
Architekten Stadtplaner Bauingenieure Vermessungsingenieure Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124 85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5048-0 Fax: 08441 504629 Mail ue@wipflerplan.de