Bebauungsplan Nr. 145
"Am Weinbergfeld Teil 1" - 1. 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. 145 „Am Weinbergfeld Teil 1" 1. Änderung als

Satzung.

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Weinbergfeld Teil 1" ist die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text und die Begründung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Dieser Bebauungsplan ändert den Bebauungsplan Nr. 145 „Am Weinbergfeld Teil 1" 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 WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

2.1 GRZ 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO: 0,4
Für Fahrspuren, Stellplätze und Garagen darf die GRZ um 50% überschitten werden.

2.2 GFZ 1,2 — maximal zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 1 BauNVO: 1,2

2.3 10° - 30° — Geneiges Dach mit einer Dachneigung von 10° - 30°

2.4 E+II — maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO:
3 Vollgeschosse als Höchstmaß.

2.5 WH 9,00 — maximal zulässige Wandhöhe gem § 18 Abs. 1 BauNVO : 9,00 m
Die Wandhöhe wird von der EG OKFFB bis Dacheinschnitt mit Außenkante Außenhaut gemessen.

2.6 EG OKFFB — Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO
z.B +450,84 müNN

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

3.1 Baugrenze, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

3.2 o — offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3.3 E — je Bauraum nur Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 Bau NVO zulässig

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Einfahrtsbereich

4.3 Private Verkehrsfläche (Fahrbahnen)

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

5.1 Baum zu pflanzen

5.2 Baum zu erhalten

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.2 St — Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

6.3 Nutzungsschablone:

WA	E+II
GRZ 0,4	GFZ 1,2
△	10°-30°
o	WH: 9 m

Art der baulichen Nutzung	/Zahl der Vollgeschosse
GRZ	/GFZ
Hausform	/Dachneigung
Bauweise	/Wandhöhe

C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

2 Bestehende Grundstücksgrenzen

3 1343/23 Flurstücksnummer, z.B. 1343/22

4 Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

5 Vorgeschlagener Baukörper

6 abzubrechendes Gebäude

7 DH 449.08 Höhenanschluß Kanalschacht DH 449.08

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 Abstandsflächen

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächen, die es ermöglichen, die Bauräume und die Höhenentwicklung auszuschöpfen.

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

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2 Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche errichtet werden.

3.3 Nebengebäude und Nebenanlagen:
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

4.1 Gebäudehöhen:
Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Wandhöhe ist zu messen ab der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EG OKFFB) senkrecht bis zum höchsten Punkt der Oberkante der äußeren Dachhaut an der Traufseite.

4.2 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen:
Als Bezugspunkte wurde je Gebäude die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EG OKFFB) festgesetzt. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Der festgesetzte Bezugspunkt darf max. 30 cm über- oder unterschritten werden.

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

5.1 Dach (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO):
Alle Hauptbaukörper sind mit einem symmetrisch geneigten Dach mit einer Dachneigung von 10° bis 30° auszuführen. Dachüberstände sind bis 80 cm zulässig. Dächer sind mit Dachziegeln, Profildachsteinen oder Blech in roter oder rotbrauner Farbe zu decken. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig, ausgenommen Aufzugüberfahrten. Kniestöcke sind nicht zulässig.

Auf Nebengebäuden ab einer Grundfläche von 9 m² sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.

5.2 PV-Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB):
Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaiknutzung zulässig.
Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist die nach Südosten geneigte Dachfläche zu mindestens 70% mit Photovoltail-Modulen zu versehen.

5.3 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 oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.
Dunkle Fassadenmaterialien sind ausschließlich zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade, jedoch max. zu 1/3 zulässig.
Bei Gebäudelängen von über 30 m sind Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern, etwa durch Fassadenbegrünung, Gebäudeöffnungen, Fassadenversatz oder Absetzungen durch Farbe und/oder Material.

5.4 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Fassaden ab einer Länge von 20,00 m sind zu mindestens 20% zu begrünen (z.B. vorgesetzte Rankpflanzen, Schling- oder Kletterpflanzen)
Notwendige Bauteile und Elemente, welche zur Fassadenbegrünung erforderlich sind, dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu 0,5 m überschreiten.

5.5 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO):
Es sind nur offene Einfriedungen ohne Sockel oder Heckeneinfriedungen zulässig. Zu öffentlichen Flächen sind einfriegungen 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 privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

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

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig.
Der Böschungswinkel von Auffüllungen darf max. 1:2 betragen und der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. der Böschungsoberkante zur Grundstücksgrenze muß mindestens einen Meter betragen.
Stützmauern sind außerhalb der Baugrenzen mit einer maximal Sichtbaren Höche von 2,00 m zulässig.

7 Freiflächen und Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

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

7.2 Zufahrten, Wege und offene Steplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

7.3 Baum zu pflanzen:
Zulässig sind standortgerechte Obst- und Laubbäume. Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumstandort ist in seinem Standort veränderbar.
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der nach Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind diese zu ersetzen.

8 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Je Wohnbebauung ist in mindestens 3,00 m Höhe über Gelände ein Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten an der Fassade oder an der Dachhaut anzubringen oder zu integrieren.
Der Kasten ist an der Ost-, Süd- oder Westseite der Gebäude zu situieren.
Alternativ ist an Dachvorsprüngen ein Nistkasten für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen.

E. Hinweise durch Text

1 Die erforderlichen KFZ-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind nach der jeweils gültigen KFZ- Stellplatzsatzung bzw. Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm nachzuweisen und zu erstellen.

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

4 Lärm- Geruchs und Staubimmissionen aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nicht auszuschließen.

5 Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1.10 bis 28/29.2 beseitigt werden.

6 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mindestens die Vorgaben der Bauvorlagenverordnung enthält (§7 Abs. 3 Nrn. 9, 12 und 15 BauVorlV).

F. Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom ..... 2021 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Am Weinbergfeld Teil 1" im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... 2021 bis ..... 2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... 2021 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 ..... 2021 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 ..... 2021 bis ..... 2021 beteiligt.

4. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom ..... 2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... 2021 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt:

Pfaffenhofen a.d. Ilm, den 2021

.....
Thomas Herker, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Am Weinbergfeld Teil 1" und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Stadtbauamt 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, den 2021

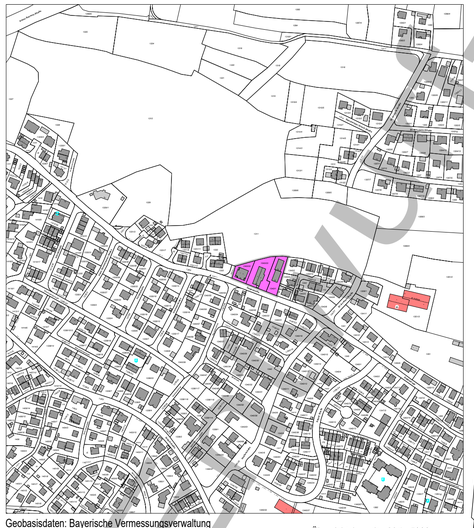
.....
Thomas Herker, 1. Bürgermeister

(Siegel)

STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM

Bebauungsplan Nr. 145
"Am Weinbergfeld Teil 1" - 1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Übersichtslageplan M 1 : 5000

Fassung vom: 20.05.2021

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

Tel: 08441/78-0
Fax: 08441/8807
email:bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de

- Entwurf -