Bebauungsplan Nr. 167
"Der schöne Achter in Tegernbach"

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beschließt aufgrund

- 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. 167 „Der schöne Achter in Tegernbach"
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

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

Stand Entwurf jeweils vom 21.07.2021
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Anlagen:
- Geländeschnitte 1-6 Entwurf vom 21.07.2021 (Eichenseher Ingenieure)
- Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung vom 28.12.2020 (Nickol & Partner AG)
- Kampfmittelvorerkundung vom 30.11.2020 (HRS Kampfmittelerkundungs und -beratungs GmbH)

Planzeichnung, M 1:1.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

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

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

2.1 GR 165 m² — maximal zulässige Grundfläche

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.2.1 II — zwei Vollgeschosse zulässig

2.2.1 H + II — zwei Vollgeschosse mit Hangeschoss zulässig

2.3 WH 6,5 — Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt

2.4 z.B. E 436,0 — Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss

2.5 SD/FD — Satteldach, maximale Dachneigung 15° - 25° oder Flachdach

2.6 Nutzungsschablone: z.B.

Art der baulichen Nutzung	WA	
maximal zulässige Grundfläche	GR 165 m²	H+II — Zahl der Vollgeschosse
Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt	WH 6,5	SD/FD — Dachform
	E — Bauweise	

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

3.1 E — nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze

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

4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 private Straßenverkehrsfläche

4.3 Straßenbegrenzungslinie

4.4 Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Garagen

5. Grünflächen

5.1 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

5.2 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, gemäß Festsetzungen durch Text D.8.6 Pflanzenliste 1

5.3 Freiwachsende Hecke (schematische Darstellung): Sträucher in mind. 2 Pflanzreihen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten gemäß Festsetzungen durch Text D.8.6 Pflanzenliste 1

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

6.2 Firstverlauf (Abweichung bis 5° zulässig)

C.) Hinweise durch Planzeichen

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. 531 — Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
3. 480/2 — Flurstücksnummer
4. Gebäudevorschlag
5. bestehendes Gebäude
6. 15.0 — Maßangaben in Meter
7. Mülltonnenbereitstellungsfläche
8. bestehende Gebäude zum Abbruch

D.) Festsetzungen durch Text

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Rohfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 30 cm überschritten oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Rohfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend.

2.3 Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Die Ermittlung der Abstandsfläche erfolgt zum geplanten Gelände.

2.4 Bauweise
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 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. 2,5 m. Es sind nur Konstruktionen aus Holz zugelassen.

3.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen nach Festsetzung durch Planzeichen B.4.4 und sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 80 m² je Parzelle zulässig.

3.3 Bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen
Die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO sind anzuwenden.

3.4 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung.

4. Gebäudestellung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend. Die Gebäudestellung gilt noch als eingehalten, wenn von der Darstellung in der Planzeichnung bis 5° abgewichen wird. Gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Querbauten, Anbauten, angebaute Garagen, etc. gelten die Firstrichtungspfeile nicht.

4.2 Die Baukörper sind deutlich rechteckig zu gestalten. Ein Seitenverhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite von mindestens 1,2:1 ist einzuhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB, Art 81 Abs. 1 BayBO)

5.1 Dachgestaltung
Dachform Hauptdach
Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis max. 25° sowie Flachdächer bis 7° zulässig.
Dachform Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Anbauten
Die Dächer sind in anderer Dachform und -neigung zulässig. Dachdeckung Es sind rote oder rotbraune Dachziegel und begrünte Dächer zulässig. Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Dächer mit einer Neigung unter 7° (oder: Flachdächer) und Nebenanlagen ab einer Dachfläche von 9 m² sind zu mindestens 80 % der Dachfläche 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.

5.2 Dachaufbauten/ -einschnitte
Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig und dürfen maximal 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

5.3 Fassadengestaltung
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, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Notwendige Bauteile und Elemente, welche zur Fassadenbegrünung erforderlich sind, dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

5.4 Außengestaltung
5.4.1 Stellplätze, Zufahrten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 5 BayBO)
Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
5.4.2 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig und ohne Sockel auszubilden. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind straßenseitig bis zu 1,6 m Höhe und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m Höhe zulässig.
5.4.3 Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 2,0 m 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 zugelassen. Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ab einer sichtbaren Höhe von 1,0 m sind Stützmauern zu begrünen. Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungsfuß- bzw. ihrer Böschungsoberkanten einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.
5.4.4 Böschungen
Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden. Böschungsfuß bzw. Böschungsoberkante müssen mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt angelegt werden.

6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,0 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird. Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind je Haus 20 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Wärmegewinnung ist zulässig.

7. Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Grünordnung

8.1 Erhaltung von Gehölzen
Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass die Schädigung angrenzender Gehölzbestände (z.B. im Norden von Fl.-Nr. 306/1) wirksam vermieden wird.

8.2 Pflanzung und Pflege von Gehölzen
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die dazugehörigen Vegetationsflächen müssen dauerhaft gepflegt und erhalten werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Durch die Beachtung der geltenden Mindestabstände und durch eine fachgerechte Pflege sind Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auszuschließen. Pro vollendete 250 m² Parzellenfläche ist ein Baum gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die gemäß Festsetzung durch Text D.8.3 gepflanzten bzw. erhaltenen Bäume werden auf dieses flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet.
Die Anzahl der im Plan dargestellten Einzelbäume ist mindestens einzuhalten.

8.3 Private Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Die Verwendung von Schotter, Kies und Steinen ist zum Bau von Wege- und Stellflächen zulässig, nicht aber zur Gestaltung von gartenersetzenden Schotter- bzw. Steinflächen.
Der Nordrand und Westrand des Wohngebiets ist auf mindestens 70% der jeweiligen Länge mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste 2 in mind. zwei gegeneinander versetzten Pflanzreihen bei einem Pflanzabstand von 1,5 m als freiwachsende Hecke zu bepflanzen. Bäume gemäß Pflanzenliste 1 sind dabei in diese Ortsrandbepflanzung einzustreuen. Der Erhalt am Nordrand bestehender Bäume kann auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

8.4 Artenschutz
Pro Grundstück ist mindestens ein Vogelnistkasten für Gebäudebrüter aufzuhängen (Ausführungen z.B. Halbhöhlennrestdenz 2MR, Sperlingskoloniehaus 1SP, Mehlschwalbennest 9A0, Quelle: z.B. Fa. Schwegler). Beim Anbringen der Nisthilfen am Gebäude ist auf geeigneten Schutz gegen Witterungseinfluss zu achten (Aufhängung unter Überdachung oder auf wetterabgewandter Gebäudeseite). Pro Grundstück ist mindestens ein Fledermausquartier (z.B. mittels Niststein, Traufkasten, Spaltenquartier) in die Fassade oder in der Dachhaut der Gebäude zu integrieren. Die Fledermausquartiere sind dabei an den Ost-, Süd- oder Westseiten der Gebäude zu situieren.

8.5 Freiflächengestaltungsplan
Zum Nachweis der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist mit den Genehmigungsunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

8.6 Pflanzenlisten
Pflanzenliste 1
Bäume für private Grünflächen
Bäume: 3 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 12 -14 cm
Acer campestre - Feldahorn (in Art und Sorte)
Acer platanoides - Spitzahorn (in Art und Sorte)
Carpinus betulus - Weißbuche, Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche (in Art und Sorte)
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winterlinde (in Art und Sorte)
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche,
Zwetschge, Walnuss) - als Hochstamm (ausnahmsweise als Halbstamm zulässig)
Pflanzenliste 2
Sträucher für private Grünflächen / Ortsrandeingrünung
Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm;
Heister 2xv 125-150 cm
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Fagus sylvatica - Buche
Frangula alnus - Faulbaum
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Malus silvestris - Holzapfel
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus communis - Holzbirne
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

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 zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

3. Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

4. 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.

5. Empfehlungsliste für heimische Laubhecken und Laubgehölze zur Hinterpflanzung von Einfriedungen:
- 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 seiner Sitzung am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 167 "Der schöne Achter in Tegernbach" im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplans 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 ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht und es wurde 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. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB 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, __.__.____

_____
(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

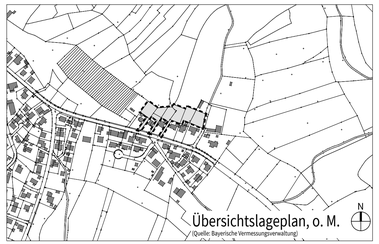
6. Der Satzungsbeschluss vom __.__.____ wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pfaffenhofen a.d. Ilm, __.__.____

_____
(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 167
"Der schöne Achter in Tegernbach"



ENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 21.07.2021

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

GRÜNORDNUNGSPLAN
KARL ECKER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LENBACHPLATZ 16
86529 SCHROBENHAUSEN