

# Bebauungsplan Nr. 190 "Griesäcker in Gundamsried"

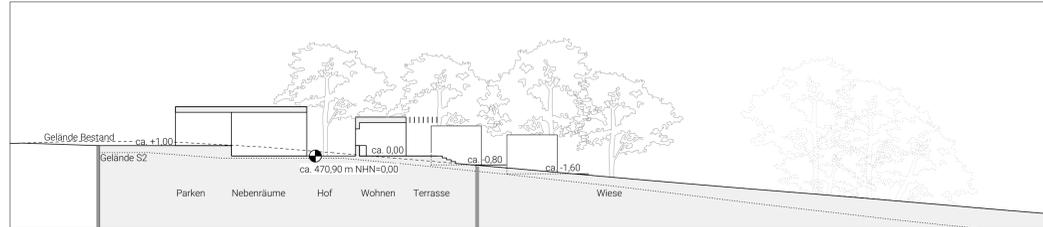
STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM

## A.1 PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2019  
M 1:500

## A.2 GELÄNDESCHNITT ALS FESTSETZUNG



S1 M 1:250

## PRÄAMBEL

„Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Iilm im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)

- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 61 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. 190 „Griesäcker in Gundamsried“ als Satzung.

### Bestandteile der Satzung:

- Der Bebauungsplan Nr. 190 „Griesäcker in Gundamsried“ in der Fassung vom 30.08.2021
  - Der Geländeschritt zum Bebauungsplan Nr. 190 „Griesäcker in Gundamsried“ in der Fassung vom 30.08.2021
- Mit beigefügt sind die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 30.08.2021

## B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GR 50 m²** maximal zulässige Grundfläche z.B. 50 m²

**I** Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, z.B. eins

**Wl max. 5,50 m** Maximal zulässige Wandhöhe, gemessen in Metern über den festgesetzten Nullebenen, maßgeblich ist der Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Dachhaut, z.B. 5,50 m

**WA 1/2** Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Bauraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), hier z.B. eine Wohneinheit

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 23 BauNVO)

**Bauweise:** nur Einzelhäuser

**FD/ PD** Dachform: Flachdach/ Pultdach

**o** offenen Bauweise

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Zu- und Ausfahrtsbereich Grundstück** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, und Abs. 6 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie**

### 5. Grünflächen und Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

**o** Mittelgroße Bäume, zu pflanzen, mit Artangabe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Sa** Eberesche - Sorbus aucuparia

**O** Große Bäume, zu pflanzen, mit Artangabe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Or** Stiel-Eiche - Quercus robur

**o** Sträucher, zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
2-reihige Heckpflanzung (Pflanzabstand 1,5 m, versetzt) mit freiwachsenden, heimischen, standortgerechten Sträuchern. Geeignete Arten siehe Artenliste Sträucher unter E Hinweise durch Text.

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

**o** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

### 7. Sonstige Planzeichen

**o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**ST, GA** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

**ST** = Stellplätze  
**GA** = Garage  
**AS** = Sammelanlagen für Abfall  
**FST** = Fahrradstellplätze

**o** Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen in Meter über NHN

**B1** Numerische Bezeichnung der Baukörper

**o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

## C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

**o** Begrünte Flächen auf Baugrundstücken

**o** Gebäude Bestand

**o** Gebäude geplant

**o** Vorhandene Grundstücksgrenzen

**o** Höhenlinien mit Maßangabe in Metern ü. NHN, z.B. 470 m ü NHN

**o** Fallschutzbereich des angrenzenden Waldstücks, darf nicht mit Wohngebäuden überbaut werden

**o** Biotopfläche entsprechend Amtlicher Bayerischer Biotopkartierung, mit Nr.

**o** Anlage und Bewirtschaftung als artenreiches, extensives Grünland

**o** Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches

**o** Wurzelbereich des zu erhaltenden Baumbestands gemäß DIN 18 920

**o** Öffentliche Verkehrsfläche

## D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2 In der Baugebietsteilfläche WA 1 wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig ist.

1.3 In der Baugebietsteilfläche WA 2 ist lediglich ein Gemeinschaftshaus zulässig, das keine dauerhafte Wohnnutzung erlaubt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Festsetzung GR  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung angegebene max. zulässige Grundfläche je Bauraum, z.B. 50 m² (§ 16 Abs. 3 Nr. 1) festgesetzt.

2.2 Festsetzung Gebäudehöhe  
Die Höhe der Gebäude wird durch die maximal zulässige Wandhöhe (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V. mit § 18 BauNVO) festgesetzt.

2.3 Darüber hinaus sind gem. § 16 Abs. 6 BauNVO Terrassen, Treppen und Vordächer bis zu 80% der jeweils festgesetzten GR auch außerhalb des Bauraums zulässig.

2.4 Die Wandhöhen gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO dürfen die jeweils durch Planeintrag festgesetzten Höhen in Metern, bezogen auf die im Schnitt festgesetzten Höhen der fertigen Fußböden in den Erdgeschossen nicht überschreiten.

2.5 Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Garage (GA), Sammelanlage für Abfall (AS) und Fahrradstellplätze (FST) dürfen eine Höhe von 5,0 Metern, bezogen auf die im Schnitt festgesetzte Höhen des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten und sind mit dem Baukörper in Bauraum 1 zusammenzufassen.

Für Nebenanlagen und bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen sind die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO anzuwenden.

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3.2 Außerhalb der Baugrenzen sind folgende bauliche Anlagen zulässig: Vordächer und Terrassen bis maximal 2,85 m über die Baugrenze auf der gesamten Gebäudelänge.

3.4 Im Bauraum B4 darf die Gründung im Wurzelbereich der Bäume nur durch einzelne Schraubfundamente erfolgen.

#### 4. Abstandsflächen

4.1 Abstandsflächenregelung: Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO hier keine Anwendung. Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen sich in Bereichen, in welchen es durch die Festlegung der Bauräume möglich ist, Abstandsflächen überschneiden.

#### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Oberirdische Stellplätze, Garagen und überdachte Fahrradstellplätze sind ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze, Garagen bzw. Fahrradstellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang der gemeinsamen Grenze zur Ortsstraße Richtung Ortsmitte, FlurNr. 505/1 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5.3 Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu begrenzen und mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

#### 6. Firsthöhen, Dachformen, bauliche Gestaltung

6.1 Die Dächer sind als Pult- oder Flachdach mit einer Dachneigung bis 25 Grad bezogen auf die Horizontale auszuführen.

6.2 Es sind nicht engobrierte, nicht glänzende Dachsteine oder -ziegel in Roter oder Rotbrauner Farbe zu verwenden.

6.3 Dächer mit einer Neigung unter 15 Grad (oder Flachdächer) mit einer Fläche von mehr als 9 m² 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 Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

6.4 Fassadenbegrünungen sind zulässig. Notwendige Bauteile und Elemente, welche zur Fassadenbegrünung erforderlich sind, dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

6.5 Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen und ausschließlich in hellen, gedeckten Farbtönen zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.

#### 7. Photovoltaik-Nutzung

7.1 Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird.

7.2 Im gesamten Ensemble sind mindestens 50 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Elementen zu versehen. Die Module können auf einem Baukörper zusammengefasst werden.

#### 8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Für die als zu pflanzend festgesetzten Sträucher sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Geeignete Arten: siehe hinweisliche Artenliste Sträucher

8.2 Für die zu pflanzenden großen Bäume ist eine Pflanzqualität von mind. 3xv, STU 18-20 zu wählen, für den mittelgroßen Baum mind. 3xv, STU 16-18.

8.3 Die nicht überbauten oder für die Erschließung erforderlichen Bereiche des Baugrundstücks sind als Vegetationsflächen anzulegen.

8.4 Die Pflanzungen und Begrünungen der Flächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen.

8.5 Der benachbarte Baumbestand, dessen Wurzelbereich in den Geltungsbereich reicht, ist während der gesamten Dauer von Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen (Baumschutzzäune) vor Beeinträchtigungen, z.B. in Form von Bodenverdichtungen, Abgrabungen oder direkten Schäden, zu schützen. Die entsprechenden Vorgaben gemäß DIN 18920 : 2014-07 sind zu beachten.

8.6 Die als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gemäß § 16 BNatSchG festgesetzte "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist als artenreiches, mageres Extensivgrünland anzulegen und zu pflegen. In den ersten Jahren hat ein Nährstoffzug durch mehrmalige Mahd oder zusätzliche Beweidung zu erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen. Dauerhaft ist die Fläche extensiv zu beweidet oder als zweischürige Wiese mit Mahdzeitpunkten nach dem 15.06. und 01.09. zu pflegen. Geländeänderungen sind nicht zulässig.

#### 9. Einfriedungen

9.1 Bauliche Einfriedungen der Baugrundstücke sind als senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune zulässig. Sie sind sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm auszubilden. Sie sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

#### 10. Versickerung

10.1 Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der geplanten Gebäude ist oberirdisch über eine belebte Oberbodenschicht, z.B. in Form einer Mulde, zu versickern. Falls dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit aus technischen Gründen nicht möglich ist, ist die Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig.

#### 11. Aufschüttungen, Abgrabungen

11.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im funktional notwendigen Umfang zulässig zum Anschluss des Planungsgebiets an das bestehende Geländeneiveau und zur Einbindung von Gebäuden, Terrassen und Zufahrten. Sonstige Geländemodellierungen sind nicht zulässig.

#### 12. Artenschutz

12.1 Es ist mindestens ein Fledermausquartier (z.B. mittels Niststein, Traufkasten, Spaltenquartier) in die Fassade oder in der Dachhaut zu integrieren. Das Fledermausquartier ist an der Ostseite eines Gebäudes zu situieren.

## E HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Artenliste Sträucher (nicht abschließend)

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Gewöhnliche Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

2. Verwendete Planunterlagen: Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage amtlicher Katasterunterlagen (Digitale Flurkarte) erstellt. Der Plan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen genannten Höhenangaben sind in Metern über NHN angegeben.

3. Die sogenannten „natürlichen Lebensäußerungen“ der Großbäume östlich außerhalb des Geltungsbereiches, und hier insbesondere Verschattung, Laub- und Fruchtfall, aber auch vereinzelt der Abwurf kleinerer Zweige, sind dauerhaft zu tolerieren und dürfen nicht zu Eingriffen in die Gehölze führen. Fachgerechte Pflegemaßnahmen und sorgfältige Schnittmaßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherheit sind zulässig.

4. Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung: Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

5. Im Baufeld sind keine Bodendenkmäler bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

6. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 190 „Griesäcker in Gundamsried“ verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbauamt in Pfaffenhofen a. d. Iilm eingesehen werden.

## F VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a.d. Iilm hat in der Sitzung vom 19.11.2020 (Nr. 3) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Griesäcker in Gundamsried“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.08.2021

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.08.2021 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. 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.

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

6. Die Stadt Pfaffenhofen hat mit Beschluss des Planungs- Bau- und Umweltausschuss vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Pfaffenhofen a. d. Iilm, den ..... (Siegel)

Thomas Herker, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Pfaffenhofen a. d. Iilm, den ..... (Siegel)

Thomas Herker, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt 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. Iilm, den ..... (Siegel)

Thomas Herker, 1. Bürgermeister

## Übersichtslageplan M 1:2500



## Stadt Pfaffenhofen a.d. Iilm Bebauungsplan Nr. 190 „Griesäcker in Gundamsried“

Planverfasser:

In der Fassung vom 30.08.21 Vorentwurf

Bebauungsplan	Gründordnung
büro dantele dipl. ing. architekten stadtplaner partg mbB weihenstephaner str. 18 85354 freising 08161 548649 www.dantele.de	Fisel und König Landschaftsarchitektur Oberer Graben 3a 85354 freising 08161 4965046 www.fiselundkoenig.de