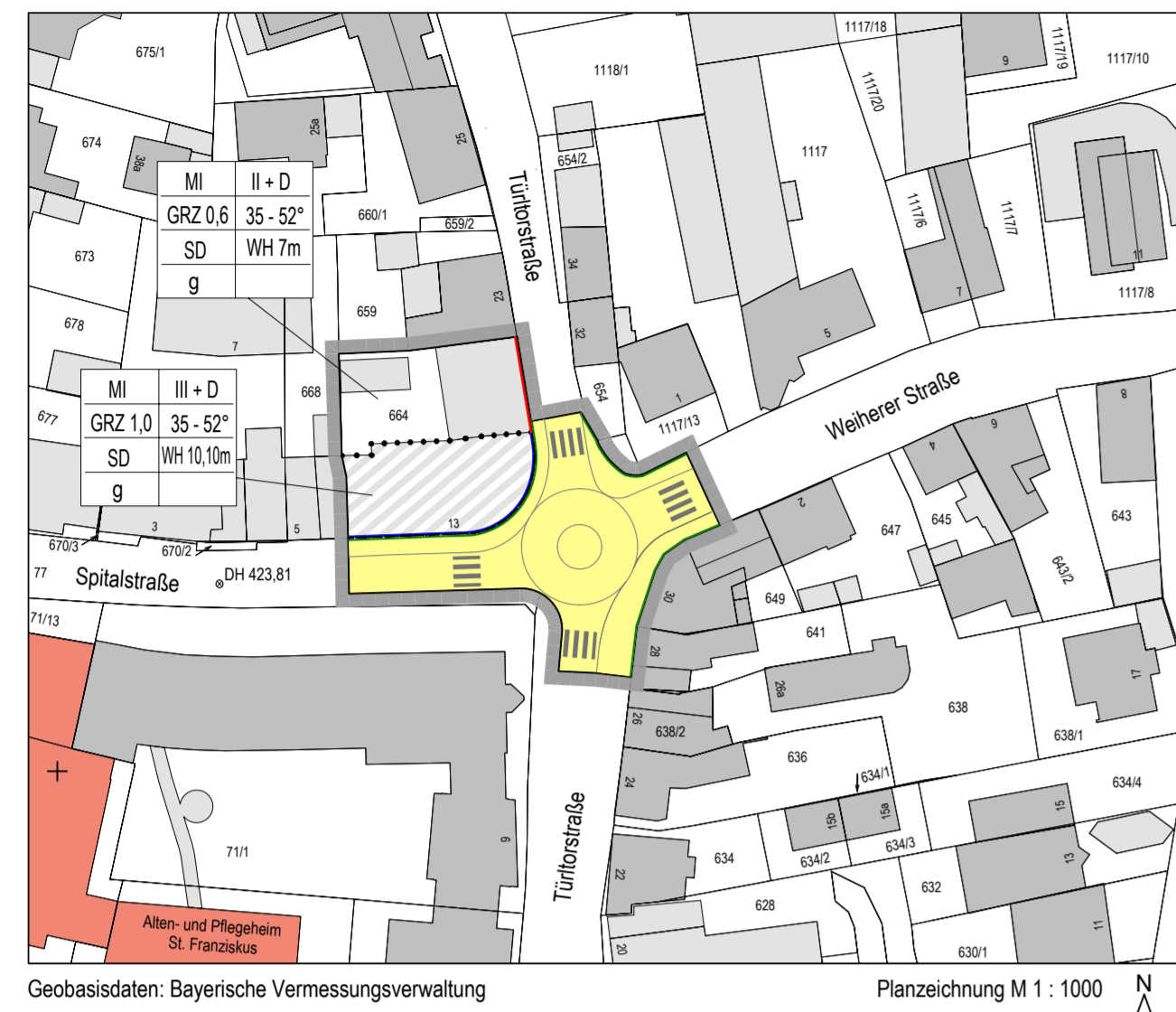


Bebauungsplan Nr. 66 „An der Spitalstraße“ 1. Änderung und Erweiterung

A. Planzeichnung



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, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 66 „An der Spitalstraße“ als

Satzung.

Bestandteile der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 66 „An der Spitalstraße“ sind die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text und die Begründung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

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

1.1 MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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

- 2.1 GRZ 1,0 maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO: z.B. 1,0
- 2.2 SD, 35° - 52° geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 52°
- 2.3 III + D maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO: z.B. 3 Vollgeschosse als Höchstmaß. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss werden.
- 2.4 WH z.B. 10,10 m maximal zulässige Wandhöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO: z.B. 10,10 m Die Wandhöhe wird vom Bezugspunkt bis Dacheinschnitt mit Außenkante Außenhaut gemessen.
- 2.5 DH 423,81 m DH Kanaldeckel: Deckelhöhe Kanaldeckel in Metern über Normalnull

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

- 3.1 ———— Baugrenze, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- 3.2 ———— Baulinie, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO
- 3.3 g geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO
- 3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

- 4.1 ———— Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 ■■■■■ öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1 ———— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 5.2 Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl / Dachneigung
Dachform / Wandhöhe
Bauweise
- | | |
|---------|----------|
| MI | III + D |
| GRZ 0,6 | 35 - 52° |
| SD | WH 7 |
| g | |

C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- 1 ———— bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 664 Flurstücksnummer, z.B. 664
- 3 28 Hausnummer, z.B. 28
- 4 ■■■■■ Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
- 5 ■■■■■ geplanter Baukörper
- 6 ———— geplante Verkehrsführung

D. Festsetzungen durch Text

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

- 1.1 Das Bauland innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Vergnügungsstätten und vergleichbare Einrichtungen wie Spielhallen, Bordelle, Nachtlokale sind nicht zulässig.

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

- 2.1 Die festgelegten Höchstwerte für die GRZ sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- Die zulässige Grundfläche 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 1,0 überschritten werden.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf um maximal 0,50 m, bezogen auf die festgesetzte Kanaldeckelhöhe (DH Kanaldeckel) in Metern über Normalnull über- bzw. unterschritten werden.
- Die Wandhöhe kann an der straßenabgewandten Seite im Bereich der inneren Erschließung des Gebäudes um maximal 2,80 m überschritten werden.
- Die festgesetzte maximale Wandhöhe ist zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.

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

- 3.1 Erker im 1. und 2. Obergeschoss in der Türfortstraße und Spitalstraße sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen die Baugrenzen um maximal 0,50 m überschreiten. Im Kreuzungsbereich ist die Baugrenzenüberschreitung durch Erker nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Erker darf maximal 45 % der Gesamtfassade betragen.

4. Freisitze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 4.1 Balkone sind nur in Verbindung mit Loggien zulässig. Loggien müssen mindestens 1,20 m tief sein. Freisitze (Loggien ggfs. ergänzt durch Balkone) müssen mindestens 4 m² groß sein. Balkone sind zum Innenhof hin auch ohne Loggien zulässig.
- 4.2 Die Gesamtlänge von Loggien und Balkonen darf 40 % der Breite der Außenwand nicht überschreiten.

5. Tiefgaragen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- 5.1 Unter sämtlichen Grundstücken sind Tiefgaragen zulässig. Die Zufahrten müssen in Gebäuden liegen.
- Garagentore mit glänzender Metalloberfläche oder mit grellen Farben, die bei den umgebenden Gebäuden nicht vorkommen und sich daher stark von der Nachbarbebauung abheben, sind unzulässig.

6. Dächer (Art. 81 BayBO)

- 6.1 PV-Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB):
Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig.
- 6.2 Entsprechend der Planzeichnung sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einem in der Gebäudemitte verlaufenden First zu versehen. Die Dachneigung muss 35° bis 52° betragen.
- Zur Erschließung notwendige Gebäudeteile der straßenabgewandten Seite dürfen als begrüntes Flachdach ausgeführt werden.
- Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Dächer der Hauptgebäude mit matten (nicht glänzenden) Dachziegeln oder gleichwirkenden Betondachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe / naturroten Ziegeln zu decken.
- Dachflächen von Nebenanlagen sind ab einer Größe von 9 m² 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.

- 6.3 Bei der Errichtung von Dachgauben muss der Abstand zwischen den einzelnen Gauben mindestens der Einzelgaubenbreite entsprechen, die 2,0 m nicht überschreiten darf. Zwischen Gaube und Ortsgang muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

Technisch notwendige Anbauten (Kamine, Dachaufbauten) sind so zu gestalten, dass sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind. Gauben, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen insgesamt 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Kombination von mehr als 2 Elementen (Gauben, Dacheinschnitt, Dachflächenfenster, Quergiebel) auf der gleichen Gebäudesseite ist unzulässig.

Gauben und Dacheinschnitte in zweiter Reihe (2. DG) sind unzulässig.

7. Fassadengestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 7.1 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.
- 7.2 Fenster und Schaufenster:
Die Glasflächen der Fenster müssen senkrecht stehen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Eckschaufenster sind nicht zulässig.
- Ladeneingänge und Schaufenster sind als jeweils durch einen Pfeiler voneinander getrennte, selbstständige Öffnungen auszubilden. Der Pfeiler muss zur Fassade hin eine Breite aufweisen, die einem gemauerten Pfeiler an dieser Stelle gemäß statischer Berechnung entspricht.
- Fenster- und Schaufensterrahmen dürfen nicht mit metallisch glänzender Oberfläche ausgeführt werden.
- 7.3 Markisen:
Markisen sind nur in der Erdgeschosszone über Schaufenstern, Eingängen usw. zulässig. Markisen sind auf die einzelnen Schaufensterbreiten zu beschränken. Sie dürfen nicht mit glänzenden Kunststoffbezügen versehen werden. Grelle Farben, die sich sehr stark von der umgebenden Bebauung abheben sowie Aufschriften sind unzulässig.
- 7.4 Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind flächig an der Gebäudefassade anzubringen. Freistehende Werbeanlagen und Fahnen sind unzulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen ist nicht zulässig. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudesseite nicht überschreiten. Dabei darf die maximal zulässige Ansichtfläche je Werbeanlage eine Höhe von 3 m und eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überragen.
- Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, bewegliche, wechselnde sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Laseranlagen sind unzulässig. Bildschirme, Monitore, Screens, Displays und ähnliche Werbeanlagen sind unzulässig.

8. Stellplätze

- 8.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen in der jeweils gültigen Fassung. Abweichend zu § 4 Abs. 7 der Stellplatzsatzung muss keine Tiefgarage errichtet werden. Abweichend zu § 1 Abs. 3 der Stellplatzsatzung sowie zu den Richtzahlen für Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume der Stellplatzsatzung muss nur ein Stellplatz je Nutzungseinheit (Wohnen oder Gewerbe) errichtet werden, ungeachtet deren Größe.
- 8.2 Abweichend zu § 2 Abs. 7 der Stellplatzsatzung müssen keine Besucherstellplätze gemäß den Richtzahlen für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen sowie für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen errichtet werden.
- 8.3 Zufahrten, Wege und offene Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

9. Abstandsflächen

- 9.1 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO. Abweichend hiervon sind an Außenwänden zu öffentlichen Verkehrsflächen keine Abstandsflächen einzuhalten.

E. Hinweise durch Text

- 1 Die erforderlichen Fahrradstellplätze sind nach der jeweils gültigen KFZ-Stellplatzsatzung bzw. Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen nachzuweisen und zu erstellen.
- 2 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 3 Etwaige zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 4 Sollten im weiteren Verfahren oder im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- 5 Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z.B. § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
- 6 Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B.) UV-freie warmweiße LED-Lampen oder Natriumdampf Lampen mit gelbem Licht bei Straßenbeleuchtungen:
- Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „insektenfreundliche“ Lampen zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf die Insekten haben. Insgesamt können damit auch Beeinträchtigungen im Flug- und Beuteverhalten von potenziell hier jagenden Fledermäusen und dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln reduziert werden. (Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen, sind in Bereichen, in denen eine Beleuchtung unvermeidlich ist, möglichst vollständig geschlossene, niedrige Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel sowie vorzugsweise LED-Leuchten zu verwenden.)
- 7 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom 11.11.2021 die Aufstellung der ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 66 „An der Spitalstraße“ 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 ausgelegt. 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 Nr. 1 BauGB).
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 einschließlich 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, den
.....
Thomas Herker, 1. Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die erste Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 66 „An der Spitalstraße“ 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
.....
Thomas Herker, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 66 „An der Spitalstraße“ 1. Änderung und Erweiterung

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
Übersichtslegeplan M 1 : 5000

Fassung vom: 11.11.2021
Planverfasser:
Sg. Stadtentwicklung
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Stadtplatz 18
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel: 08441/178-0
Fax: 08441/18807
email:bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de