

# Bebauungsplan Nr. 4

## "Sulzbach" - 3. Änderung

### 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, den Bebauungsplan Nr. 4 „Sulzbach“ 3. Änderung als

### Satzung.

Bestandteile der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Sulzbach“ sind 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. 4 „Sulzbach“ 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 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO: 0,3  
2.2 I maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO: 1 Vollgeschoss als Höchstmaß.  
2.3 WH 4,50 m maximal zulässige Wandhöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO: 4,50 m

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

3.1 Baugrenze, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO  
3.2 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO  
3.3 je Bauraum sind nur Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 Bau NVO zulässig

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie  
4.2 Einfahrtbereich

### 5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
5.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
5.3 Bemaßungen, z.B. 3 m  
5.4 

WA	I
GRZ 0,3	WH 4,50 m
0	△
SD/FP/PD	

Nutzungsschablone  
Art der baulichen Nutzung /Zahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl / Wandhöhe  
Bauweise /Hausform  
Dachform

### C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

1 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
2 Öffentlicher Fußweg  
3 Bestehende Grundstücksgrenzen  
4 Flurstücksnummer, z.B. 2104  
5 Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

### 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.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung der Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Zulässige Grundfläche:  
Die zulässige Grundfläche zuzüglich der Flächen von Terrassen und Vordächern 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 0,60 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhen:  
Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Wandhöhe (WH) ist zu messen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der Oberkante der äußeren Dachhaut an der Traufseite.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche:  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche errichtet werden. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, zu öffentlichen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

3.2 Abweichend zur Stellplatzsatzung ist je Wohngebäude ein Stellplatz nachzuweisen.

3.3 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

### 4 Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 8 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)

4.1 Dachform/-neigung:  
Für Hauptgebäude sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung bis 20 Grad, Flachdächer (FD) mit einer Neigung bis 7 Grad oder Pultdächer (PD) mit einer Neigung bis 15 Grad zulässig.  
Auf Nebengebäuden ab einer Grundfläche von 9 m<sup>2</sup> sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.  
4.2 Dachbegrünung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO):  
Alle Flach- und Pultdächer ab 9 m<sup>2</sup> sind zu mindestens 80 % der Dachfläche zu begrünen. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig. In Bereichen, in denen eine Photovoltaikanlage angebracht ist, kann auf die Begrünung verzichtet werden.  
4.3 Dachdeckung:  
Bei Satteldächern sind Dachdeckungen in der ortstypischen roten oder rotbraunen Farbe zu verwenden. Technische Anlagen zur solaren Nutzung sind zulässig.  
4.4 Dachaufbauten:  
Dachaufbauten sind allgemein unzulässig.  
4.5 PV-Anlagen  
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.  
4.6 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 zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade, jedoch max zu 1/3 zulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.  
4.7 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO):  
Es sind nur offene Einfriedungen ohne Sockel oder Heckeneinfriedungen zulässig. Zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen 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 den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,00 m Höhe zulässig. (Planzvorschlag für Laubhecken, siehe E. 8)

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Zur Überwindung der Höhenunterschiede werden Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) sowie Stützmauern zugelassen. Stützmauern sind mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,00 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ab einer sichtbaren Höhe von 0,8 m sind Stützmauern zu begrünen. Stützmauern müssen zu allen Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungfuß- bzw. ihrer Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstückslücken einzuhalten. Im Bereich der festgesetzten Grundstückszufahrt dürfen Stützmauern bis unmittelbar an die Grenzen der benachbarten Erschließungsstraße heranreichen.

### 6 Freiflächen und Grünordnung

6.1 Unbebaute Grundstücksflächen: (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)  
Alle Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht bebaut oder befestigt werden, sind dauerhaft durch Vegetation zu begrünen.  
6.2 Zufahrten, Wege und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

### 7 Artenschutz

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

### E. Hinweise durch Text

1 Unverschmutztes oder gering verschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Für die erlaubnismäßige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnismäßige 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 erlaubnismäßige 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.  
2 Hausdrainagen dürfen nicht an den städtischen Abwasserkanal angeschlossen werden.  
3 Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.  
4 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.  
5 Sollten im weiteren Verfahren oder im Zuge von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.  
6 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.  
7 Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1.10 bis 28/29.2 besenigt werden.  
8 Für die Hinterpflanzung von Einfriedungen werden folgende heimische Laubhecken und Laubgehölze empfohlen:  
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 der Sitzung vom ..... die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Sulzbach“ 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 Satz 1 BauGB).  
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... 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 ..... bis ..... beteiligt.  
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... erneut 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 Satz 1 BauGB).  
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.  
6. 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.  
7. Ausgefertigt:  
Pfaffenhofen a. d. Ilm, den .....2020  
.....  
Thomas Herker, 1. Bürgermeister (Siegel)

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den .....2020  
.....  
Thomas Herker, 1. Bürgermeister (Siegel)



STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM

## Bebauungsplan Nr. 4 "Sulzbach" - 3. Änderung

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung  
Übersichtslageplan M 1 : 5000

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

Fassung vom: 16.12.2021