

# MARKT PFAFFENHOFEN

## A.D. ROTH

Landkreis Neu-Ulm



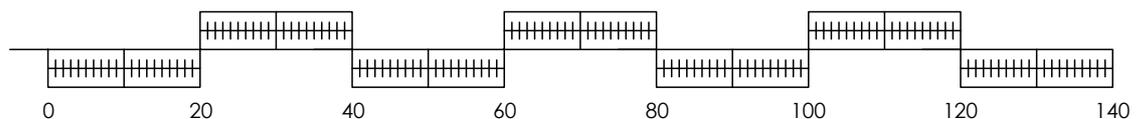
### 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "WOHNPARK WALDWINKEL"

Fassung vom 29.09.2022

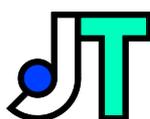
1. Bürgermeister, Herr Dr. S. Sparwasser

Siegel

M 1 : 1.000  
(m)



**JOSEF TREMEL**  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN



PLANUNG - BERATUNG - ÜBERWACHUNG

Pröllstraße 19 - 86157 Augsburg -  
Tel. 0821/24643-60 - Fax 0821/24643-89

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschuß

Der Marktgemeinderat Pfaffenhofen a.d. Roth hat am \_\_.\_\_.2021 beschlossen, den Bebauungsplan "Wohnpark Waldwinkel" im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB zu ändern.

### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.11.2021 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.2022 in der Zeit vom 24.06.2022 bis 25.07.2022 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 21.06.2022 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 29.09.2022 behandelt und abgewogen.

### Satzungsbeschuß

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan "Wohnpark Waldwinkel" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Marktgemeinderatssitzung am 29.09.2022 als Satzung beschlossen.

### Ausfertigung

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan "Wohnpark Waldwinkel" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am \_\_.\_\_.2022 ausgefertigt.

Markt Pfaffenhofen a.d. Roth, den \_\_.\_\_.2022

\_\_\_\_\_  
Dr. S. Sparwasser, 1. Bürgermeister

Siegel

### Bekanntmachung

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan "Wohnpark Waldwinkel" wurde am \_\_.\_\_.2022 bekanntgemacht. Der geänderte Plan tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft und ersetzt alle vorherigen Fassungen des Bebauungsplanes. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textteil und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Pfaffenhofen a.d. Roth, den \_\_.\_\_.2022

\_\_\_\_\_  
Dr. S. Sparwasser, 1. Bürgermeister

Siegel

## Zeichenerklärung:

### A) Für die Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung



allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

0,60 Grundflächenzahl - höchstzulässige

 Geschoßflächenzahl - höchstzulässige

#### 3. Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Flachdach



Baugrenze

#### 4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### B) Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen



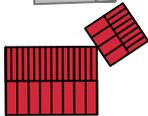
Flurstücksgrenze

361

Flurnummer



bestehendes Haupt-/ Nebengebäude



vorgeschlagene Gebäudestellung

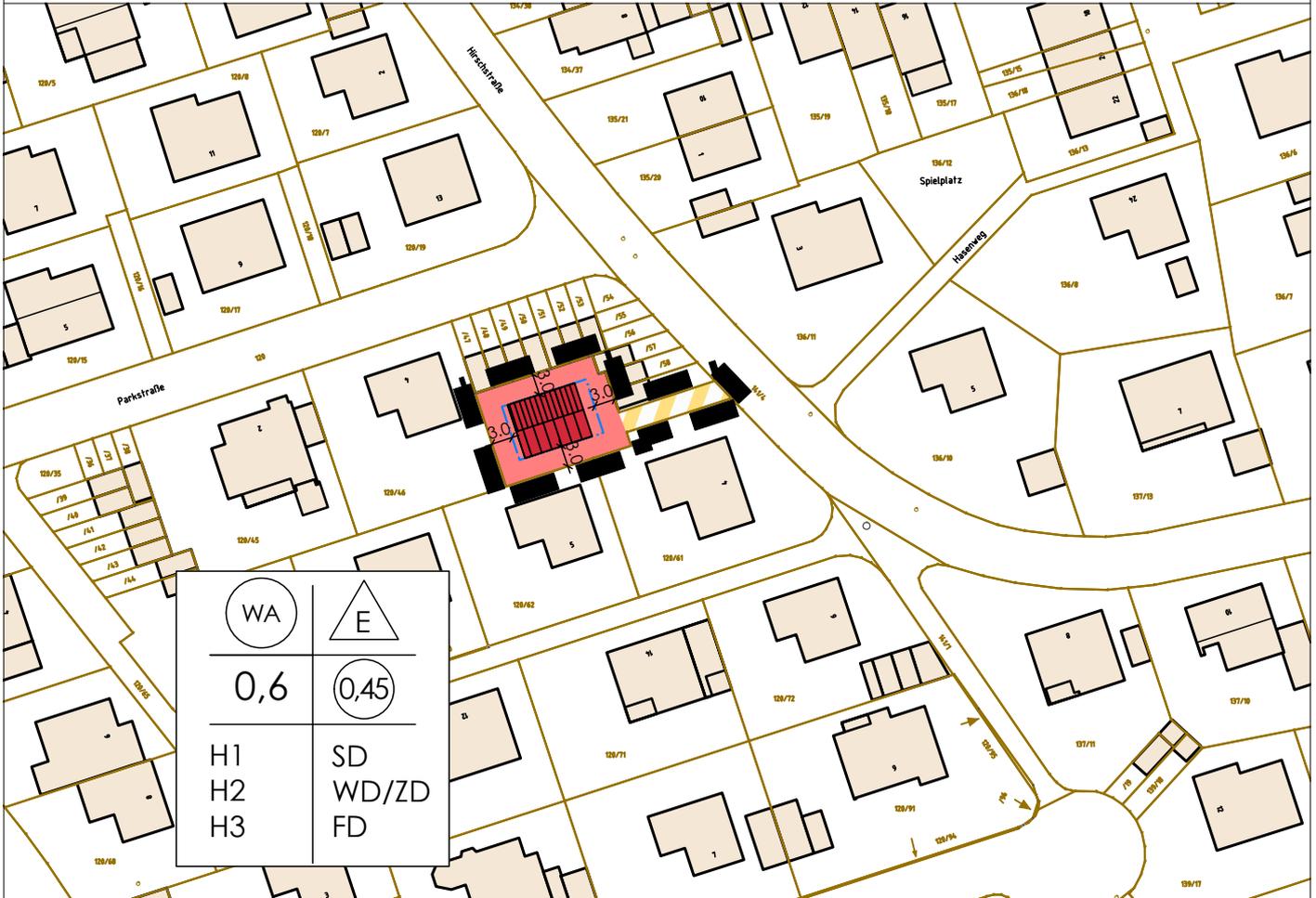


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

→5.0←

Bemaßung in Meter

Geltungsbereich: 2. Änderung, M1: 1.000



Auschnitt: rechtskräftiger Bebauungsplan, M1: 1.000



## **MARKT PFAFFENHOFEN A.D. ROTH**

---



### **2. ÄNDERUNG**

### **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN "WOHNPAK WALDWINKEL"**

### **TEXTTEIL**

Fassung vom 29.09.2022

---

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

## PRÄAMBEL

Der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgende 2. Änderung zum Bebauungsplan 'Wohnpark Waldwinkel' in der Fassung vom 29.09.2022 als

## SATZUNG

### 1. Bestandteile der 2. Änderung

Für das Flurstück 120/60 des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth, gelegen an der Hirschstraße innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Wohnpark Waldwinkel' gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanänderungszeichnung mit eingearbeiteter Grünordnung in der Fassung vom 29.09.2022, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften die 2. Änderung des Bebauungsplanes bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 29.09.2022.

Diese Fassung ersetzt damit für den Geltungsbereich der 2. Änderung alle vorangehenden Planfassungen und -änderungen.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

WA GRZ = 0,60      GFZ = 0,45

Eine Überschreitung des Höchstwertes für die GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

#### 3.2 Anzahl der Wohnungen

Pro Einzelhaus (E) ist eine Wohnung zulässig.

### 4. Bauweise

#### 4.1 Im Geltungsbereich ist ein Wohngebäude als Einzelhaus (E) in offener Bauweise zulässig.

#### 4.2 Haustypen

H1	I	- Erdgeschoß - Satteldach, Walm-/Zeltdach - Dachneigung 15°-25° - Flachdach - Wandhöhe max. 3,60m
----	---	--

H2	I = E + D	- Erdgeschoß mit Dachgeschoß (D kein Vollgeschoß) - Satteldach - Dachneigung 25-45° - Firsthöhe max. 8,50m
----	-----------	--

2. Änderung BP "Wohnpark Waldwinkel" Markt Pfaffenhofen a.d. Roth  
H3 II - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
- Satteldach, Walm-/Zeltdach - Dachneigung 15-25°  
- Firsthöhe max. 8,50m

#### 4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

##### **OK RFB EG**

- maximal 30cm über natürlichem Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke/-seite.

##### **Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:**

OK: Oberkante

RFB: Rohfußboden, ist in der Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG: Erdgeschoß

##### **Wandhöhe:**

gemessen von OK Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut (entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BayBO).

##### **Firsthöhe:**

gemessen von OK Geländeoberfläche bis höchstem Punkt der Dachhaut (entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BayBO).

## 5. Sonstige Festsetzungen

### 5.1 Stellplätze

Pro Wohnung sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze z.B. als Garagen, Carports und/oder offene Stellplätze zu errichten. Diese sind zulässig innerhalb wie außerhalb der Baugrenzen sowie als Grenzbebauung. Flächen vor Garagen gelten dabei nicht als Stellplatz.

### 5.2 Versickerung

Wenn möglich, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen über die belebte Bodenzone zu versickern.

### 5.3 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo möglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

## 6. Inkrafttreten

Die 2. Bebauungsplanänderung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Pfaffenhofen a.d. Roth, den \_\_.\_\_.2022

\_\_\_\_\_  
Dr. S. Sparwasser, 1. Bürgermeister

Siegel

**Hinweise:**

**Immissionsschutz**

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen.

Des Weiteren wird auf mögliche Schalleinwirkungen aufgrund der umgebenden Garagenanlage hingewiesen.

**Wasserwirtschaft**

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

**Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.



## **MARKT PFAFFENHOFEN A.D. ROTH**

---



### **2. ÄNDERUNG**

### **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN "WOHNPAK WALDWINKEL"**

### **BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 29.09.2022

---

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

2. Änderung BP "Wohnpark Waldwinkel" Markt Pfaffenhofen a.d. Roth  
Begründung nach § 9/8 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes  
"Wohnpark Waldwinkel", Markt Pfaffenhofen a.d. Roth

### **1. Lage im Raum, Bestand**

Das überplante Areal liegt inmitten des Bebauungsplanes 'Wohnpark Waldwinkel' im Markt Pfaffenhofen a.d. Roth, entlang der Hirschstraße. Von der Änderung betroffen ist nur die Flurnummer 120/60.

### **2. Veranlassung der 2. Änderung**

Für den Änderungsbereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahre 1973. Die ursprüngliche 1. und 2. Änderung wurden jeweils als Satzung beschlossen, aber nie bekanntgemacht und sind daher nicht rechtsverbindlich.

Die 3. Änderung wurde beim Markt als 4. Änderung verfahrensmäßig vollzogen, beim Landratsamt Neu-Ulm jedoch mit der 3. Änderung bezeichnet. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt; es wurde vereinbart, dass künftig die 3. bzw. 4. Änderung als 1. Änderung des Bebauungsplanes Waldwinkel geführt wird. Der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth hat somit nun die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Wohnpark Waldwinkel' beschlossen.

Die zu ändernde Fläche ist bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' ausgewiesen. Da Lage und Größe der Fläche keine zeitgemäße Nutzung oder Erweiterung mehr ermöglichen, wurde weiter östlich in 50m Entfernung vom jetzigen Standort am Hasenweg ein neuer Spielplatz errichtet. Der Markt hat sich daher dazu entschieden, die Fläche im Sinne einer Nachverdichtung umzunutzen und als Baufläche auszuweisen. Alle erforderlichen Erschließungseinrichtungen sind in der angrenzenden Hirschstraße vorhanden, so daß die Fläche rasch einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Die weiteren Inhalte der umgebenden vom B-Plan überplanten Flächen bleiben unverändert.

### **3. Grundzüge der Änderungsplanung**

Die bisherige öffentliche Grünfläche wird als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt. Es soll die Errichtung einer einzelnen Wohneinheit zugelassen werden, z.B. als Single-, Paar- oder Seniorenwohnen, auch in Form eines sog. Tiny-Houses.

#### **Bauliche Festsetzungen**

Es werden zwei Haustypen zugelassen, die jeweils ein Vollgeschoß vorsehen, für den Haustyp H2 ist ein Dachgeschoß (kein Vollgeschoß) zulässig. Da sich in der Umgebung keine zweigeschossigen Gebäude befinden und die Grundstücksfläche sehr begrenzt ist, wird im Sinne des Nachbarschaftsschutzes von einer weiteren Höhenentwicklung abgesehen.

#### **Grundflächenzahl**

Abweichend vom Maximalwert lt. BauNVO von 0,4 für die GRZ in einem Allgemeines Wohngebiet wurde hier eine GRZ von 0,6 gewählt. Dies ist begründet in der sehr geringen Grundstücksgröße von rund 305m<sup>2</sup>, wovon alleine für die notwendige Zufahrt von der Hirschstraße her 45m<sup>2</sup> benötigt werden. Mit den erforderlichen Grenzabständen und der angemessenen Nutzung der Parzelle mit einem Wohnhaus und den zugehörigen Stellplätzen ist diese Anpassung der GRZ erforderlich. Trotz dieser erhöhten zulässigen Grundfläche bleiben gesunde Wohnverhältnisse – auch für die benachbarten Grundstücke -

2. Änderung BP "Wohnpark Waldwinkel" Markt Pfaffenhofen a.d. Roth  
gewährt und der Siedlungsbereich wird durch diese Einzelfläche nicht beeinträchtigt.

Grünordnung/Ausgleich

Das Versickerungsgebot für Dachflächen und befestigte Flächen in Verbindung mit der Vorgabe versickerungsfähiger Beläge stellt keinen Nachteil für den Wasserhaushalt dar. Durch die Gartennutzung ist mit einer den umgebenden Flächen entsprechenden Gestaltung und Nutzen für Flora und Fauna zu rechnen. Es wird daher kein Ausgleichsbedarf für diese Planung gesehen.

Für etwaige Baumfällungen oder Gehölzschnitte wird auf die jeweiligen Sperrfristen während der Vogelbrutzeit hingewiesen.

Die weiteren inhaltlichen Festsetzungen des nicht geänderten Bereiches bleiben im Zuge der 2. Änderung unverändert und gelten weiterhin fort.

#### **4. Hinweise zum vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB**

Der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth hat beschlossen, für die vorliegende 2. Änderung das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB anzuwenden, da die entsprechenden Kriterien der Nachverdichtung und der maximal zulässigen Grundfläche (<20.000m<sup>2</sup>) erfüllt sind.

Analog zum §13BauGB wird daher

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen,
2. für die Öffentlichkeit die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt,
3. für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

#### **5. Auswirkungen**

Die geplante 2. Änderung lässt aufgrund der dem örtlichen Maßstab angemessenen Festsetzungen keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Pfaffenhofen a.d. Roth, den \_\_.\_\_.2022

