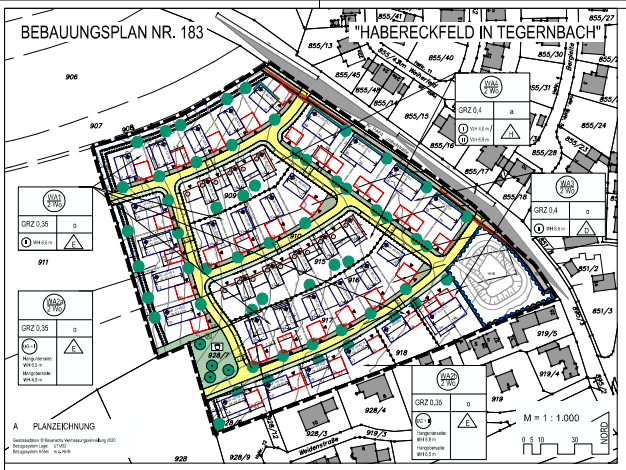
BEBAUUNGSPLAN NR. 183

"HABERECKFELD IN TEGERNBACH"



A PLANZEICHNUNG

Gauß-Krüger, 3. Streifen
Bezugspunkt: 4.5 Grad
Bezugspunkt: 5.5 Grad

PRÄAMBEL

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die Baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Nr. 183 "Habereckfeld in Tegernbach"

als SATZUNG.

Mit beigefügt sind:

- Begründung in der textlichen Fassung
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 183 "Habereckfeld in Tegernbach", Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm in der Fassung vom 15.03.2021 Wipfler PLAN Landschaftsarchitekten, Pfaffenhofen
- Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 183 "Habereckfeld in Tegernbach" der Stadt Pfaffenhofen in der Fassung vom 09.07.2021, Büro C. Hentschel Consult Ing.-Gesellschaft, Freising

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

2,1 WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO) ja Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten zulässig

2,2 WA2 Allgemeines Wohngebiet (WA2) (gem. § 4 BauNVO) ja Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten zulässig

2,3 WA3 Allgemeines Wohngebiet (WA3) (gem. § 4 BauNVO) ja Doppelhaus und maximal zwei Wohneinheiten zulässig

2,4 WA4 Allgemeines Wohngebiet (WA4) (gem. § 4 BauNVO) ja Hausgruppenartig und maximal vier Wohneinheiten zulässig

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches - BauGB)

3,1 GRZ 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,35

3,2 II Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B. zwei (II) Vollgeschosse zwingend

3,3 II(-) Zahl der Vollgeschosse: Untergeschoss (UG) zwingend + zwei (II) Vollgeschosse zwingend. Das Untergeschoss darf als Vollgeschoss ausgebaut werden.

3,4 II(+) Zahl der Vollgeschosse: Untergeschoss (UG) zwingend + zwei (II) Vollgeschosse zwingend. Das Untergeschoss darf als Vollgeschoss ausgebaut werden.

3,5 WH 6,5 m Wandhöhe als Höchstmaß in Metern z.B. WH 6,5 m

3,6 Höhenlage der Hauptgebäude

3,6,1 EFH 432,432 Typlänge 1
Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull z.B. OK 432,432 ü.
Vor dieser Festsetzung angenommen sind die eingezeichneten Verbindungsbauten zwischen den Hauptgebäuden im WA4.

3,6,2 EFH 432,432 Typlänge 2
Es gelten beide gemäß Planzeichen festgesetzten unteren Bezugspunkte.
Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude (**Hangseite mit**) Oberkante Rohfußboden im Untergeschoss als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull z.B. OK 432,432 ü.
Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude (**Hangabseite**) Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull z.B. OK 432,432 ü.

4 Baugrenze, Baulinien und Bauverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches - BauGB)

4,1 Baugrenze

4,2 Baulinie

4,3 0 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

4,4 a abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Ein Kellertrakt darf bis zum Hauptkörper und einem eingeschossigen Anbau, hinsichtlich der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durfen Kellerkörper ohne eigene Abstandsflächen an die Grundstücksgrenzen gebaut werden. Die dem anliegen gesetzten Kellerhäuser dürfen dabei eine Gesamtlänge von 18 m überschreiten.

4,5 ED nur Einzelhäuser zulässig

4,6 DH nur Doppelhäuser zulässig

4,7 HG nur Hausgruppen in Form von Kettenhäusern zulässig.

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuches - BauGB)

5,1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

5,2 Straßenbegrenzungslinie

6 Grünordnung (Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuches - BauGB)

6,1 Öffentliches Grün
Grünfläche öffentlich mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

6,2 Private Grundstücksflächen zur Begrünung

6,2,1 Umgrünung zum Anpflanzen von Sträuchern (siehe PlL C 15,2 der Festsetzungen durch Text)

6,2,2 Baum zu pflanzen (siehe PlL C 15,3,2 der Festsetzungen durch Text)

6,2,3 Vorgärten (siehe PlL C 15,2,3 der Festsetzungen durch Text)

7 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 des Baugesetzbuches - BauGB)

7,1 Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft

8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuches - BauGB)

8,1 Flächen für besonders Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
Hier: Kennzeichnung der Fassaden mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005

9 Sonstige Festsetzungen

9,1 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

9,2 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe PlL C 13,2 der Festsetzungen durch Text)

9,3 Einsteigung bei Satteldächer tiefend

9,4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9,5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Hier: Art und Maß der baulichen Nutzung

9,6 WA4 Maßstab in Metern z.B. 5,0 m

9,7 Schlimmsen - Individuelle Schmäler Radfahrer

B2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

912 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z.B. 912

geplantes Regenrückhaltebecken (RRB)

Gebäudebestand (Haus- und Nebengebäude)

Schlimmsen - Individuelle Schmäler Kfz

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

vorgeschlagene Zufahrten

Gebäudestand zu roden

Verortung zur Straßenausgestaltung (Straßenbäume, Straßenbegleitgrün)

vorgeschlagener Baumbestand in öffentlicher Grünfläche

negativer Verlauf öffentlicher Rad- und Fußweg mit Begleitgrün

Höhenschichtlinien des Ungelände mit Angabe der Höhen in ü.NHN (m Meter), z.B. 423 m ü. NHN

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

Die in der Planzeichnung mit WA (WA1, WA2, WA3 und WA4) gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig, weil nicht ausnahmsweise zulässig, sind:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2,1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO gelten bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl die gemäß Planzeichen gesondert gekennzeichneten "Vorgärten" als Bauland und sind in die Ermittlung einzubeziehen.

2,2 Bezugspunkte für die Höhe der Hauptgebäude

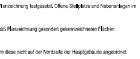
2,2,1 Typlänge 1
Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss.
Für die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss gilt die durch Planzeichen festgesetzte Höhe in Metern über Normalhöhennull als Höchstmaß.

Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern traufseitig zu messen als der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika.

2,2,2 Typlänge 2
Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude (**Hangseitenseite**) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Untergeschoss.
Für die Oberkante Rohfußboden im Untergeschoss gilt die durch Planzeichen festgesetzte Höhe in Metern über Normalhöhennull als Höchstmaß.
Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude (**Hangabseitenseite**) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss.
Für die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss gilt die durch Planzeichen festgesetzte Höhe in Metern über Normalhöhennull als Höchstmaß.

Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern traufseitig zu messen
- Hangseitenseite: ab der Oberkante des Rohfußbodens im Untergeschoss
- Hangabseitenseite: ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss

bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika.



3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches - BauGB)

3,1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3,2 Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen nur in den gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen (Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports) zulässig.

3,3 Balkone und Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern diese nicht auf der Vorderseite der Hauptgebäude angeordnet werden.

4 Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

5 Baulliche Gestaltung (Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

5,1 Dächer
5,1,1 Dachform - neigung bei Hauptgebäuden sind überwiegende Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° bis maximal 25°. Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° sowie Pfettendächer mit einer Dachneigung von maximal 7° zulässig. Bei Pultdächern muss die Firsthöhe im Langzentrum des Gebäudes verlaufen.
Bei Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 7° zulässig.

5,1,2 Dacheindeckung Dacheindeckungen sind nur bei Satteldächern zulässig und ausschließlich mit matten (nicht glänzenden) Dachziegeln oder gleichwertiger Dachsteinoberfläche sowie einer rotbraunen Farbgestaltung auszuführen.

5,1,3 Dachaufbauten sind unzulässig

5,1,4 Dachüberstände: Dachüberstände bis maximal 0,5 m sind zulässig.

5,1,5 Dachbegrünung
Hauptdächer und Pultdächer sind zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Notwendigkeit im Sinne des § 14 Bay.NVO ist zu einer Grundfläche von 5 m² der Dachfläche zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, das Substrat kann bei einer Dachneigung zulässig. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestaufbauhöhe des Substrats 10 cm betragen. Ausfälle der Vegetation sind in angemessenen Abständen durch artenreiche Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu bewegen. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.

5,2 Fassadengestaltung
Fassadenmaterialien und -farbtöne in grellen, hochglänzenden oder stark reflektierenden Ausführung sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind durch Fassadenmaterialien und -farbtöne.

5,3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind profilgleich mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Das gleiche gilt für zusammenhängende Garagen.
Zusammenhängende Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen.

6 Technische Anlagen zur solaren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b des Baugesetzbuchs - BauGB)

Bei der Errichtung von Einzelhäusern und je Haus, bei der Errichtung von Doppelhäusern je Doppelhaushälfte und bei der Errichtung von Hausgruppen je Reihenhaus mindestens 20 m² der Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zu versehen. Dieser Hinweis sind Solarkennzeichnungen zulässig.
Bei geneigten Dächern (Satteldach, Pultdach) dürfen die Photovoltaik- und Solarkennzeichnungen nicht aufgestellt werden und die Firsthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik- und Solarkennzeichnungen aufgestellt werden und eine maximale Höhe von 1,0 m einnehmen, wobei die Höhe ausnahmsweise Dachfläche zu messen ist.

7 Nistkästen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Je EFH/DH - Doppel- oder Reihenhaus ist mindestens 3 Nistkästen für Höhlen- oder Gebäude ein Nistkasten für Höhlen- oder Nischenbrüter anzubringen. Alternativ an den Dachvorsprüngen oder Nistkasten für Mauersegler oder Mauerbienen anzubringen.

8 Einfriedungen (Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

8,1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 1,2 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Durch abweichend sind Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,6 m über Oberkante Gelände zulässig.
Sockelsteine Zaunsockel sind zulässig bis zu 20 cm über Fertigen Geländen und dürfen dabei die Oberkante der Einfriedung Fläche um maximal 0,2 m überschreiten. Eine Einfriedung des gesamten Planbereiches gesondert gekennzeichneten "Vorgärten" ist unzulässig.

Der Doppelhäusern und Hausgruppen sind Sichtschutzwände auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,8 m über Oberkante Terrasse zulässig.

8,2 Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht notwendige Einfriedungen sind im öffentlichen Raum zulässig.

9 Geländeveränderungen (Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

9,1 Das Gelände darf bis zum Nieveau der anliegenden Grundstücksgrenzen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden für ebenerdige Zugänge sowie für einen höhengleichen Anschluss von Freisitzen und Terrassen an die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss zulässig. Böschungen der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und benachbarten Flächen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mindestens 1,0 m zu ersetzen.

9,2 Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (1 Meter / Höhe) zulässig. Dabei hat der Böschungsfuß einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.

9,3 Stützmauern sind mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,2 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie ausschließlich der gemäß Planzeichen gesonderten gekennzeichneten Flächen ("Vorgärten" und "Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen") errichtet werden. Stützmauern müssen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen und benachbarten Flächen sowie zueinander einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Zur Abschwächung von Geländeunterschieden zwischen gegenüber angrenzender Baugrundstücke sind Stützmauern auch entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.
Als einer sichtbare Höhe von 1,8 m sind Stützmauern mit Verkleidungen zu begrünen.

10 Grünordnung (Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

10,1 Grünordnung allgemein

10,1,1 Die Herstellung der unter 10,2 festgesetzten Maßnahmen hat spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu erfolgen.

10,1,2 Die unter 10,2 festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

10,2 Private Grundstücksflächen zur Begrünung

10,2,1 Umgrünung zum Anpflanzen von Sträuchern
Entwicklung der Umgrünung zum Anpflanzen von Sträuchern ist pro Baugrundstück auf mindestens 60 % der Restfläche eine zweireihige Strauchreihe zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Bepflanzung darf dabei abschnittsweise unterbrochen werden. Die Pflanzung innerhalb der Gehölze ist nicht zugelassen.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

Hinweis: Es wird empfohlene Arten gemäß der Pflanzliste unter PlL D Hinweise durch Text - Pflanzliste Sträucher zu verwenden.

10,2,2 Baum zu pflanzen
Laubsorg und standortgerechte Obst- und Laubbäume
Standort: vorbestimmt. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten innerhalb der gemäß Planzeichnen gesondert gekennzeichneten "Vorgärten" kann nur innerhalb dieser Flächen abgewichen werden. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten innerhalb der gemäß Planzeichen gesondert gekennzeichneten "Umgrünung zum Anpflanzen von Sträuchern" kann nur innerhalb dieser Flächen abgewichen werden. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten entlang der Lerchstraße kann nur entlang zur Fahrbahn abgewichen werden.
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Hinweis: Es wird empfohlene Arten gemäß der Pflanzliste unter PlL D Hinweise durch Text - Pflanzliste Obstbäume und Pflanzliste Laubbäume zu verwenden.

10,2,3 Vorgärten
Die gemäß Planzeichen gesonderten gekennzeichneten "Vorgärten" sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Geschotterte Pflanzungen und Hecken sind nicht zulässig.
Unbefestigte Wege/Flächen dürfen zu wasserdichten Hauptgebäuden und Garagenzufahrten mit wasserundurchlässigen Belägen erstellt werden. Eine Einzäunung dieser Flächen ist unzulässig.

11 Vorangehender Bodenaushub (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Private Zuwege und Stellplätze sind wasserdichten und wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

12 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuches - BauGB)

12,1 Lärmpegelbereiche
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingeführten DIN 4109 zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Außerhalben von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens das folgende Gesamtbauschalldämm-Maß R' erges aufweisen:
- Büroräumen 1 Bis 6 gemäß Planzeichnung R'w ges = 38 dB
- Bauzeichen 1 Bis 37 gemäß Planzeichnung R'w ges = 38 dB

12,2 An den mit Buchstaben PlL B.6 gekennzeichneten Fassadenabschnitten dürfen keine nur Belüftung von in Sinne der DIN 4109 schutzbedürftiger Aufenthaltsräumen notwendiger Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen.

Hinweis: Die Bestimmungen gelten aufgrund der begutachteten schalltechnischen Untersuchung in der Fassung von 09.07.2021 des Büros C. Hentschel Consult Ing. GmbH, Freising entnommen werden.

Ausnahmen hiervon sind von dem zulässig, wenn:
- die jeweils betroffenen Aufenthaltsraum über eine geeignete Außenwandführung (z.B. Fenster, Tür) im Schallschatten des vorgelagerten Gebäudes (z.B. eingeschossiger Baukörper, Garage, Nebenanlage, Balkon, eingeschossiges Gebäudeteil) verfügt und/oder eine oder von der betroffenen Außenwandführung abgewandten schallgedämmte Vorbauten (z.B. Wintergarten, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebefenster für Belüftungen, sofern Wohnungsbau etc.) bewertete Fenster/Konstruktionen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutzfenster, Kastenfenster, Doppelfenster, Lüftungsfenster, Schallschutzvorhänge, Schallschutzwände, Schallschutzgitter, Schallschutzjalousien, Schallschutzrollläden, Schallschutzklappen, Schallschutzventilatoren, Schallschutzventilatoren, Schallschutzventilatoren