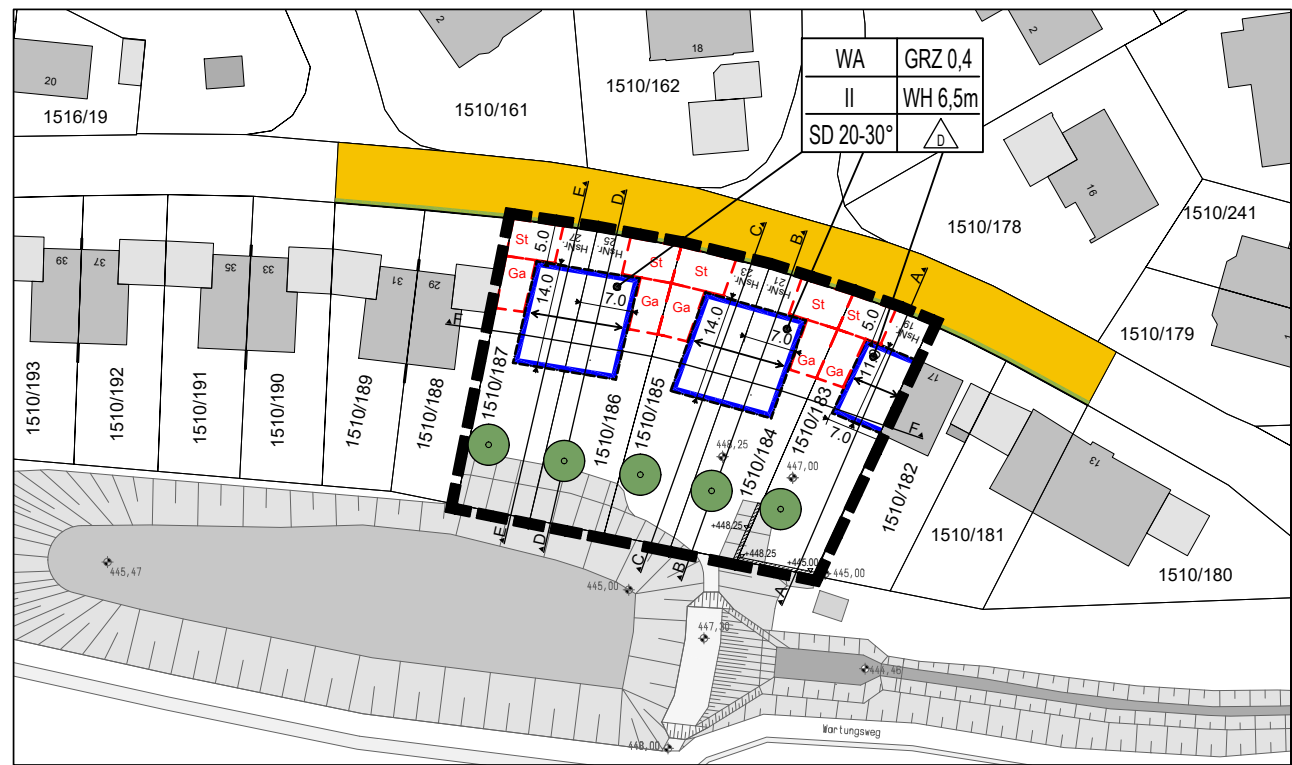


Bebauungsplan Nr. 34

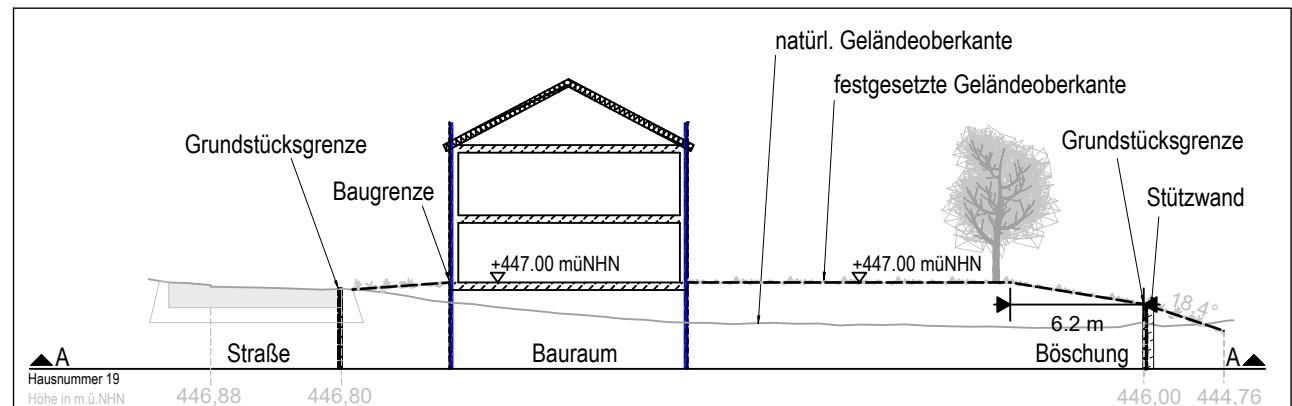
"An der Hohenwarter Straße" 5. Änderung

A. Planzeichnung

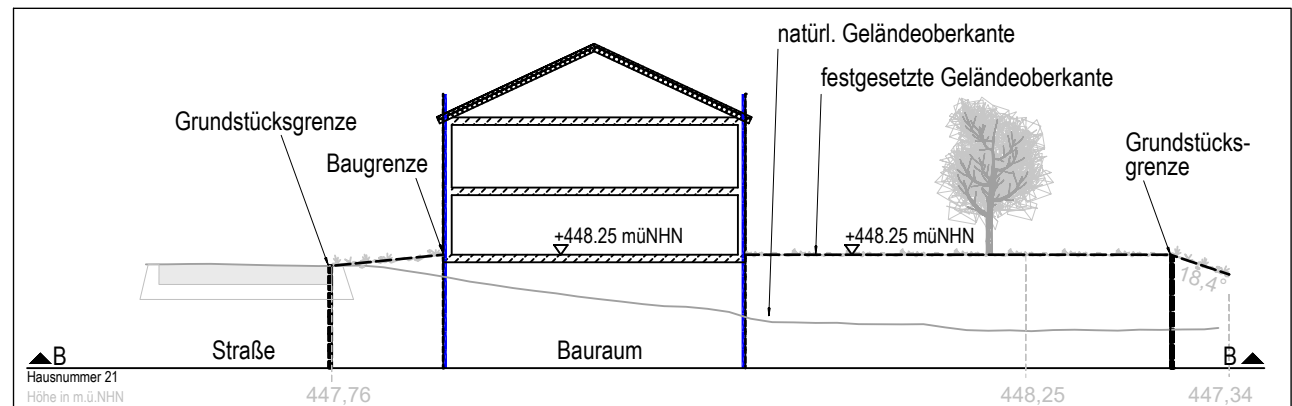


Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
Planzeichnung M 1 : 1000

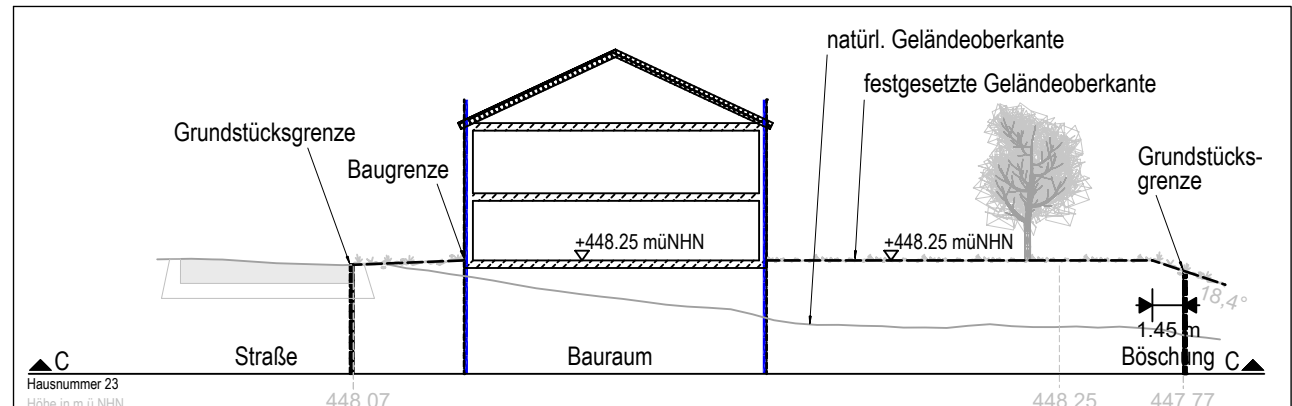
A.1 Geländeschnitte als Festsetzung



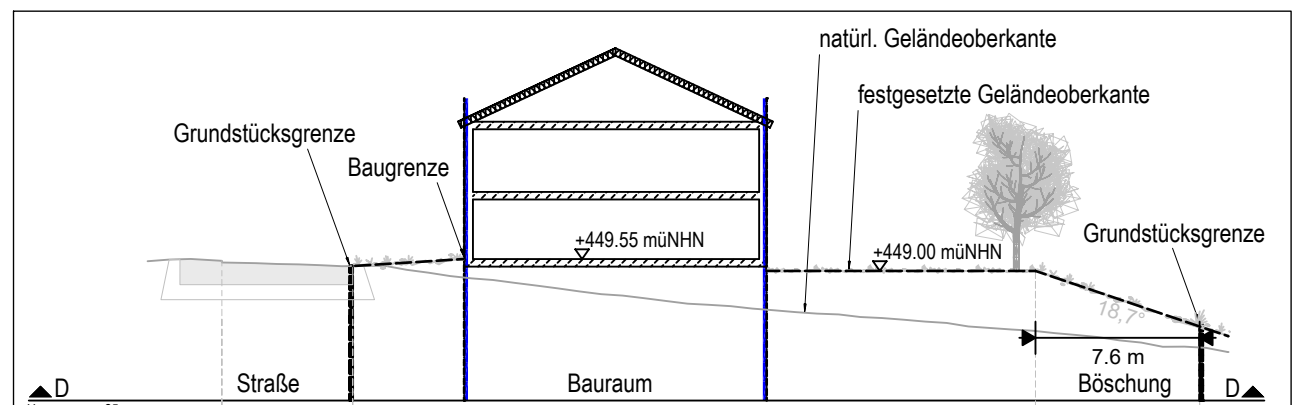
Geländeschnitt A (Hausnr. 19)
Planzeichnung M 1 : 350



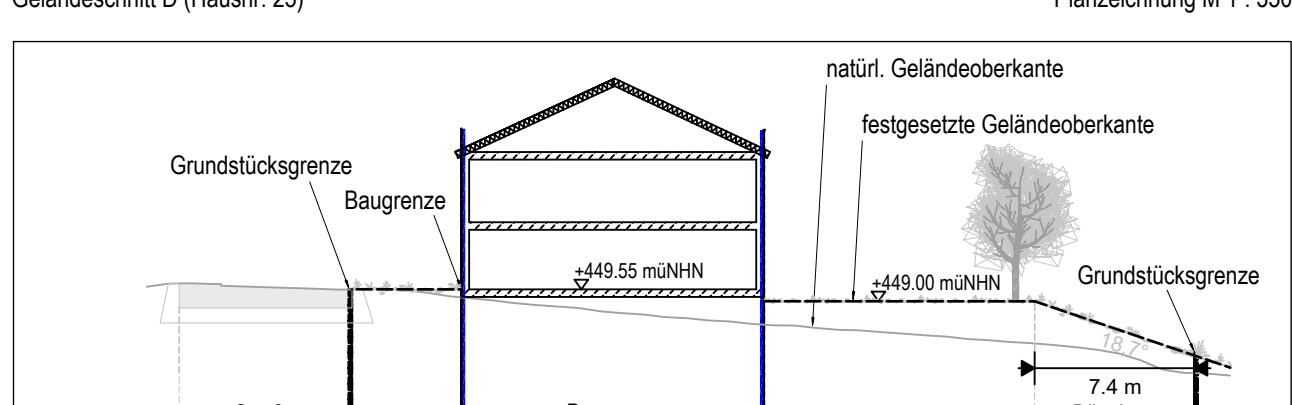
Geländeschnitt B (Hausnr. 21)
Planzeichnung M 1 : 350



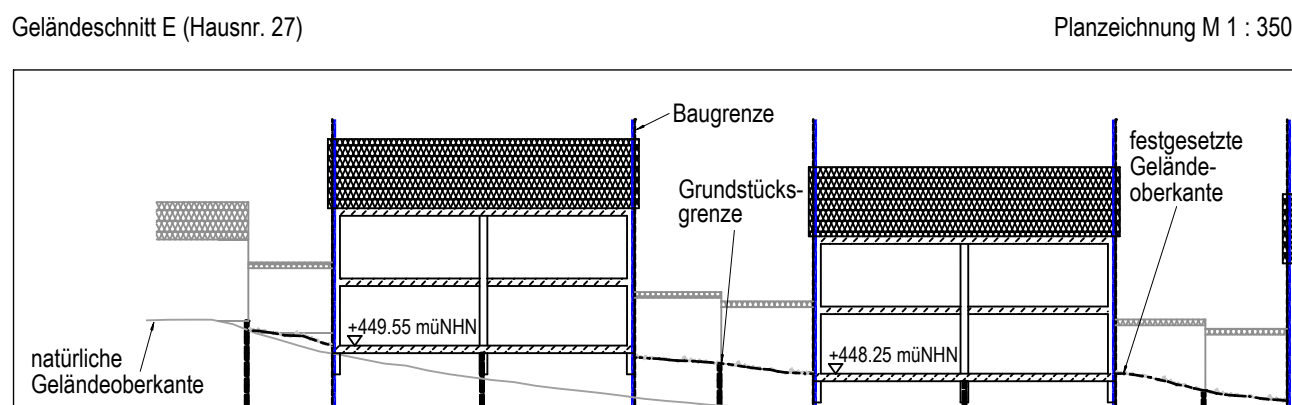
Geländeschnitt C (Hausnr. 23)
Planzeichnung M 1 : 350



Geländeschnitt D (Hausnr. 25)
Planzeichnung M 1 : 350



Geländeschnitt E (Hausnr. 27)
Planzeichnung M 1 : 350



Geländeschnitt F
Planzeichnung M 1 : 350

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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Hohenwarter Straße“ als

Satzung.

Bestandteile der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Hohenwarter Straße“ sind die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen und die Festsetzungen durch Text in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Mit beigefügt sind: Begründung in der Fassung vom 21.07.2026

Dieser Bebauungsplan ändert den Bebauungsplan Nr. 34 „An der Hohenwarter Straße“ und ersetzt diesen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs vollständig.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

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

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauGB (Siehe D. 1.1)

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

2.1 **GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß gem. § 19 Abs. 2 BauNVO: 0,4
2.2 **II** max. zulässige Geschossigkeit gem. § 20 BauNVO: 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
2.3 **WH 6,50 m** maximal zulässige Wandhöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO: 6,50 m
2.4 **450,00 müNNH** Höhenkote festgesetzte Rohfußbodenhöhe EG sowie Geländeoberkante: z. B. 450 müNNH

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

3.1 **Baugrenze** Baugrenze, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
3.2 **Doppelhäuser** es sind nur Doppelhäuser zulässig
3.3 **Stützmauer** festgesetzte Stützmauer max. OK (Oberkante) Höhe in Metern über Normalhöhennull

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

4.1 **Straßenbegrenzungslinie** Straßenbegrenzungslinie
4.2 **Ga** Flächen für Garagen und Carports
4.3 **St** Flächen für Stellplätze

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

5.1 **Baum** zu pflanzender Baum (siehe D.6.2)

6. Sonstige Planzeichen

6.1 **Grenze** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
6.2 **Firststrichung** Firststrichung
6.3 **Böschung / Damm** Böschung / Damm

C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

1 bestehende Grundstücksgrenzen
2 1510/183 Flurstücksnummer, z.B. 1510/183
3 19 Hausnummer, z.B. 19
4 Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
5 öffentliche Straßenverkehrsfläche
6 Bemaßungen z.B. 5,0 m
7 Nutzungsschablone

WA GRZ 0,4
II WH 6,5m
SD 20-30

D. Festsetzungen durch Text

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

1.1 **WA** – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2 Der in der Planzeichnung mit **WA** gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 **Zulässige Grundfläche:**
Die max. zulässige Grundflächenzahl je Grundstück beträgt 0,4.

Die zulässige Grundflächenzahl zuzüglich der Flächen von Terrassen, Kellertreppen, Zuwegungen, Balkonen 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 0,6 überschritten werden.

2.2 **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO):**
Die Oberkante des Erdgeschossrofußbodens von Hauptgebäuden ist mit m.ü.NHN (Meter über Normalhöhennull) in den Schnitten angeben. Die angegebene Höhe darf um max. 50 cm überschritten werden. Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.

2.3 **Wandhöhen:**
Die festgesetzten max. zulässigen Wandhöhen (WH) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Wandhöhe ist traufseitig zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.

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 und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür vorgesehenen Fenstern errichtet werden. Stellplätze sind zusätzlich in den dafür ausgewiesenen Fenstern zulässig.

Terrassen sind nach Süden auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 **Nebenanlagen und bauliche Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen:**
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten. Innerhalb der festgesetzten Böschung sind Nebenanlagen unzulässig.

3.3 **Doppelhäuser:**
Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit mit durchlaufendem First, gleicher Dachneigung und in derselben Dachdeckung auszuführen.

3.4 **Abstandsflächen:**
Die Abstandsflächen nach § 6 BayBO sind zum festgesetzten Gelände nachzuweisen.

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

4.1 **Dachgestaltung bei Hauptgebäuden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO):**
Für Hauptgebäude sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 20 bis 30 Grad zulässig. Sie sind ausschließlich mit matten (nicht glänzenden) Dachziegeln oder gleichwirkenden Betondachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe auszuführen.

4.2 **Dachgestaltung bei Nebenanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO):**
Für Nebenanlagen über 12 m² sind Flachdächer bis 5 Grad Dachneigung zulässig. Diese 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 solaren Nutzung ist zulässig.

4.3 **Dachaufbauten:**
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 25 Grad zulässig und dürfen eine Gebäudelänge von 60 % nicht überschreiten.

4.4 **Dachüberstände:**
Dachüberstände sind auf der Giebelseite bis max. 30 cm und auf der Traufseite bis max. 50 cm zulässig.

4.5 **PV-Pflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB):**
Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Haus bzw. Haushälfte mindestens 15 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.

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 unzulässig.

4.7 **Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO):**
Einfriedungen sind nur zwischen privaten Grundstücksgrenzen zulässig.

Es sind nur offene Einfriedungen ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2 m Höhe zulässig.

Zwischen den Doppelhäusern sind Sichtschutzanlagen auf der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück auf Höhe der Terrasse bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

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

5.1 **Aufschüttungen und Abgrabungen:**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig. Im übrigen sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung der Baugrundstücke an die natürliche Topografie und zur Überwindung von Höhenunterschieden zulässig. Sie müssen zu den Grenzen benachbarter Baugrundstücke einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten. Die festgesetzte Geländeoberkante ist einzuhalten. Sie gilt noch als eingehalten, sofern diese nicht mehr als 30 cm über- oder unterschritten wird.

5.2 **Böschungen:**
Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) herzustellen. Der Böschungsfuß muss mind. 1,00 m von den Grenzen benachbarter Baugrundstücke entfernt liegen. Die mit Planzeichen B.6.3 festgesetzten Böschungen sind dauerhaft zu erhalten. Geländeveränderungen in diesen Bereichen sind unzulässig.

5.3 **Stützmauern:**
Zur Überwindung von Höhenunterschieden sind Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 1,00 m zulässig. Stützmauern müssen zu den Grenzen benachbarter Baugrundstücke einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten. Ab einer sichtbaren Höhe von 0,8 m sind Stützmauern zu begrünen. In den Zufahrtsbereichen sind Stützmauern an den Grundstücksgrenzen benachbarter Baugrundstücke zulässig.

5.4 **Festgesetzte Stützmauern:**
Die gemäß Planzeichen B.3.3 festgesetzten bestehenden Stützmauern sind von den bestehenden Festsetzungen zu Stützmauern ausgenommen und dauerhaft zu erhalten.

6. Freiflächen und Grünordnung

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

6.2 **Baum zu pflanzen:**
Je Grundstück ist gemäß Planzeichen B.5.1 mindestens ein Baum je Grundstück zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden. Zulässig sind standortgerechte Obst- und Laubbäume.

Mindestpflanzqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm
Mindestpflanzqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm

Bäume (Bestand und/oder Neupflanzungen) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind diese zu ersetzen.

6.3 **Begrünung der Böschungsbereiche:**
Die gemäß Planzeichen B.6.3 festgesetzten Böschungsbereiche sind als artenreiche Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Ansaat ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut der Region 16 zu verwenden. Die Saatgutmischung muss einen Anteil von 50% Blumen und Kräutern sowie 50% Gräsern aufweisen. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist frühestens ab dem 15. Juni durchzuführen; die zweite Mahd hat im Herbst zu erfolgen. Das Mahdgut ist nach dem Mähen von den Böschungsbereichen abzutransportieren. Nebenanlagen, befestigte Flächen, Baum- und Strauchpflanzungen sind im Bereich der Böschung gemäß Planzeichen B.6.3 nicht zulässig.

7. Artenschutz (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO / § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

7.1 **Je Doppelhaushälfte ist in mindestens 5 m Höhe über Gelände ein Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten an der Fassade anzubringen.** Alternativ ist an Dachvorsprüngen ein Nistkasten für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen. Als geeignete Fassaden für Vogelquartiere kommen die Nord- und Ostseiten der Gebäude infrage. Für Fledermausquartiere kommen auch die West- und in geringer Anzahl die Südseiten der Gebäude infrage. Ferner dürfen sich keine Äste oder andere Hindernisse in der „Anflugschneise“ befinden.

E. Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Soweit im Rahmen des Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.
3. Es gilt die jeweils gültige Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm.
4. Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
5. Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B.) UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Natriumdampflampen 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 Nachfaltern 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.)

6. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

7. Es wird empfohlen Keller wasserdicht auszuführen.

8. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu informieren.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in seiner Sitzung am 14.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.2026 bis 22.05.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während der üblichen Dienststunden im Stadtbauamt, Hauptplatz 18, 2. OG, gegenüber Zimmer 2.05 öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

In der Bekanntmachung vom 20.04.2026 wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen 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 21.04.2026 bis 22.05.2026 beteiligt.

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 21.07.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.07.2026 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt: Pfaffenhofen a. d. Ilm, den _____

Thomas Herker, Erster Bürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den _____

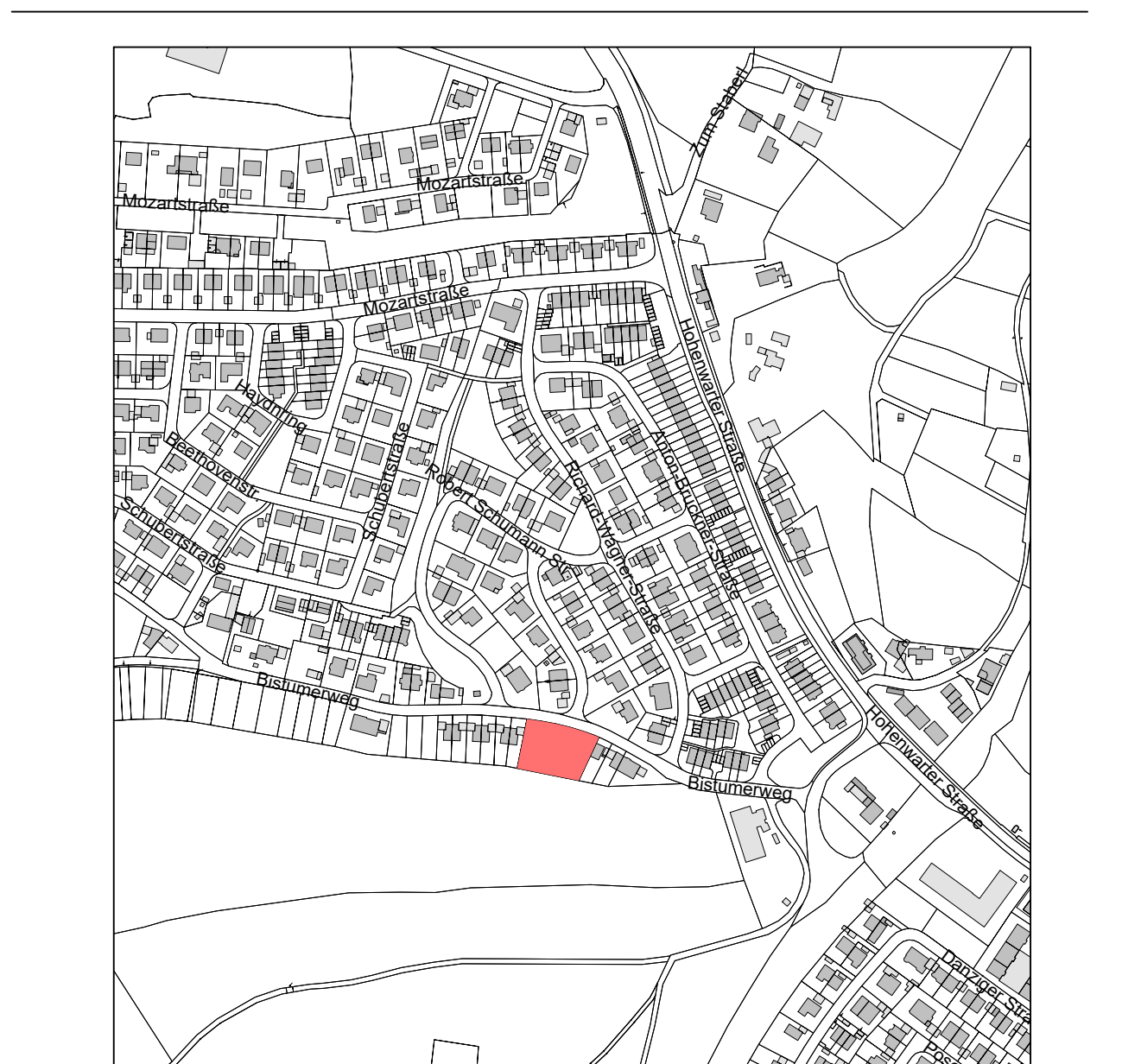
Thomas Herker, Erster Bürgermeister (Siegel)



Bebauungsplan Nr. 34

"An der Hohenwarter Straße" - 5. Änderung

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
Übersichtslageplan M 1 : 5000

Planverfasser:
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
SG Stadtentwicklung
Fassung vom: 21.07.2026
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 18
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel: 08441/78-0
Fax: 08441/6807
email: bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de