

Satzung

Der Markt Pfaffenhofen, Landkreis Neu-Ulm, erlässt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9, 10 und 13b in Verbindung mit den §§ 13a und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung für den Bebauungsplan

"Grundstück Fl. Nr. 3"

Gemarkung Beuren, bestehend aus dem **Teil A – Planzeichnung**, dem **Teil B – textliche Festsetzungen** und dem **Teil C – Begründung**.

Teil A - Planzeichnung

- ◆ Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan, Fassung vom 21.11.2019.

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Bestandteil des Bebauungsplanes

- 1.1 Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Ingenieurbüro Thielemann & Friderich ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan, Fassung vom 21.11.2019, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Baugebiete und bauliche Nutzungen im Sinne der BauNVO festgesetzt:

(1) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In dem mit WA bezeichneten Gebiet nicht zugelassen sind Schank- und Speisewirtschaften. Ebenfalls nicht zugelassen sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

- 2.2 Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind gem. § 14 (2) BauNVO auch ohne eigene Flächenausweisung als Ausnahme zugelassen.
- 2.3 Anlagen zur Tierhaltung und Kleintierhaltung (§14 (1) BauNVO) sind nicht zugelassen.
- 2.4 Kleinwindkraftanlagen, auch verfahrensfreie gem. Art. 57 Abs. 1, Nr. 3b BayBO sind aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes nicht zugelassen (§14(1) BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

3.1 Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (s. auch Planeinschrieb/Nutzungsschablone):

	WA
Grundflächenzahl GRZ	0,40
Geschossflächenzahl GFZ	0,80
max. zul. Wandhöhe Hauptgebäude $WH_{max}^{1)}$	6,50 m
max. zul. Gebäudehöhe Hauptgebäude $H_{max}^{2)}$	9,50 m

¹⁾ WH_{max} : max. zul. Wandhöhe = Schnittpunkt Außenseite traufseitige Außenwand mit Oberkante Dachhaut, bezogen auf RFB EG.

²⁾ H_{max} : max. zul. Gebäudehöhe = OK First Hauptbaukörper, bezogen auf RFB EG. Bei Zeltdächern gilt die Zeltdachspitze als First.

3.2 Folgende Festsetzungen zur Höhenlage werden getroffen:

Hauptbaukörper, Nebengebäude und Garagen:

Max. RFB EG + 0,50 m über OK zugehöriger Erschließungsstraße, gemessen jeweils in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Baukörpers, am gebäudezugewandten Fahrbahnrand.

Garagen und Nebengebäude:

An Garagen und Nebengebäuden beträgt die max. zulässige Schnittpunkthöhe traufseitig, zwischen OK-RFB-Garage und der verlängerten Linie Außenwand mit Schnittpunkt OK- Dachhaut 3,60 m. Bei Pultdächern zählt der tieferliegende Rand als Traufseite. Bzgl. der Höhe von Grenzgaragen gilt Art. 6 Abs. 9 der Bayerischen Bauordnung.

Abkürzungen: OK = Oberkante (bei Decken Oberfläche)
EG = Erdgeschoss
RFB = Rohfußboden (Rohbaudeckenoberkante)

Ausnahmen:

Die Regelungen zur max. zul. Wandhöhe gelten nicht für Quergiebel und Zwerchgiebel sowie für Gebäuderücksprünge die der Gebäudelänge untergeordnet sind (Rücksprünge bis max. 1/3 der Gebäudelänge).

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- 4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO). Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
- 4.2 Zwischen der Einfahrtseite von Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss ein Stauraum von mindestens 5,5 m vorhanden sein. Offene Carports sind mit einem Abstand von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen. Unter "offenen Carports" sind reine Stellplatzüberdachungen zu verstehen, die straßenseitig vollständig offen sind und an den Seitenflächen und der Stirnseite keine Wände, Verkleidungen oder Sichtblenden mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über OK Fertigfußboden des Carports haben. Es sind auch keine Rankgitter/-hilfen oder entsprechende Rankgewächse in diesen Zwischenräumen zulässig. Die freie Durchsicht zur Seite muss gewährleistet sein.
- 4.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gem. Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 BauNVO).

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Darüber hinaus gilt die Regelung der Ziff. 4.2 (Stauraum)

Für Grenzgaragen gilt Art.6 Abs.9 der Bayerischen Bauordnung.

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Zulässige Dachformen für die Hauptgebäude sind Satteldach, Zelt Dach und Walmdach. Die zulässige Dachneigung beträgt für Satteldächer 32° bis 45° und für Zelt- und Walmdächer 18° bis 25°.
- Andere Dachformen wie Flachdächer, Tonnendächer, Pultdächer u. dgl. sind bei Hauptgebäuden zur Wahrung des Ortsbildes ausdrücklich nicht zugelassen.
- 5.2 Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.
- 5.3 Nebenfirstrichtungen quer zur Hauptrichtung sind bei den Hauptgebäuden zulässig, müssen jedoch mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst. Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.
- 5.4 Dachgauben sind ab einer Dachneigung größer/ gleich 35° zulässig. Sie sind als stehende Gauben (mit Giebel), Walmdachgauben, Schleppgauben oder als Spitzgauben zulässig. Sie sind je Haus einheitlich auszuführen. Das Gesamtmaß der Dachgaubenbreite darf je Hauslänge max. 1/3 des Längenmaßes des Hauses betragen.
- 5.5 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen am Giebel max. 0,70 m und an der Traufseite max. 0,90 m betragen.
- 5.6 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. Die Farbe muss sich in das dörfliche Ortsbild und in die vorhandenen Dacheindeckungen in der näheren Umgebung einfügen. Es sind rötliche bis rotbraune Farbtöne zu

verwenden. Dem Hauptgebäude untergeordnete Wintergärten dürfen auch mit Glasdach versehen werden.

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und Dacheindeckung zu versehen. Die Gestaltung von Doppelhaushälften ist sowohl in der Bauform als auch in Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

6. Solaranlagen

6.1 Sonnenkollektoren auf Haupt und Nebengebäuden sind zugelassen. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind in zusammenhängenden Flächen parallel zu Ortgang, Traufe bzw. First zu errichten.

Nicht zugelassen sind aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des ländlichen Ortsbildes, gebäudeunabhängige Solaranlagen und Solaranlagen an Gebäudeaußenwänden. Auch verfahrensfreie Anlagen im Sinne der BayBO § 57 Abs. 1, Nr. 3a sind nicht zugelassen.

7. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

7.1 Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zugelassen. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit zugelassen.

8. Stellplätze

8.1 Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Pfaffenhofen. Der gemäß Ziff. 4.2 der Bebauungsplansatzung einzuhaltende Mindeststauraum vor Garagen, von 5,50 m, wird **nicht** als Stellplatz auf die nachzuweisende Anzahl von Stellplätzen angerechnet.

9. Grundstücksentwässerung

9.1 Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist im Baugebiet auf Grund der lehmigen Baugrundverhältnisse nicht möglich.

Zur Minimierung der zusätzlichen Belastungen des bestehenden nachfolgenden Mischwasserkanalsystem infolge der geplanten Bebauung, ist unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser vor Einleitung in den Mischwasserkanal dezentral in den Baugrundstücken durch den Einbau entsprechender Retentionseinrichtungen (z. B. Retentionszisternen) zurückzuhalten.

Der max. zulässige Drosselabfluß der Retentionsanlagen wird pro Baugrundstück auf 0,25 l/s festgelegt. Die Bemessung des Rückhaltevolumens der Retentionsanlagen ist nach DWA-Arbeitsblatt 117 vorzunehmen. Die Einhaltung ist für jedes Baugrundstück mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Hauszugänge und Garagenzufahrten sind mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z. B. Pflaster mit durchlässiger Fuge (2-5 mm) u. ä.. Zusätzliche befestigte Stellplätze auf dem Grundstück sind wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Splitt, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Dränpflaster usw.).

Drainagen und Entwässerungseinrichtungen zum Schutz vor Grund- oder Schichtwasser dürfen **nicht** an den Schmutz- oder Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Auf die nachstehend zu den textlichen Festsetzungen in den "Ergänzenden Hinweisen" angeführten technischen Regeln zur Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

10. Gestaltung der Grundstücke, Einfriedungen und Einfahrten

- 10.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind, soweit sie zur Anpassung des Urgeländes an die Bebauung und damit verbundener Funktions- und Nutzflächen erforderlich sind, zugelassen und möglichst geländenah auszuführen.

Wallartige Aufschüttungen, z. B. zur Grundstückseinfassung, sind bis zu einer Höhe von 0,75 m über umgebendem Gelände zugelassen. Höhengsprünge z. B. zwischen Terrassenfläche EG und vorhandenem Gelände sind als Böschungen auszubilden oder in Form von abgetreppten Natursteinmauern, mit max. 0,60 m Höhe pro Abtreppe.

- 10.2 Die Flächenversiegelung ist auf ein für die zweckmäßige Nutzung der Bauflächen notwendiges Minimum zu begrenzen.

- 10.3 Einfriedungen können durch Zäune und in Form von freiwachsenden standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Hecken ausgeführt werden. Zur Erhaltung der tierökologischen Durchgängigkeit ist an den Grundstücksgrenzen die Errichtung von Mauern oder Einfriedungen mit Sockelmauern **nicht** zugelassen, ausgenommen entlang der Straßenbegrenzungslinie. Dort sind zur Grundstücksabgrenzung Sockelmauern oder Einfasssteine mit einem Überstand von max. + 0,15 m über OK-Fahrbahn bzw. Gehweg zugelassen.

Die Errichtung von Maschendrahtzäunen ist nur innenliegend zugelassen. D. h. sie sind nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht abzapflanzen. Zwischen Unterkante Zaun und Gelände ist ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Die Zaunhöhe wird auf max. 1,20 m Höhe über Geländeoberkante bzw. entlang von Straßen und Wegen über OK Straße/ Gehweg, einschließlich Sockelmauer, begrenzt.

- 10.4 Zur Vermeidung tierökologischer Fallen, z. B. für Amphibien, sind Entwässerungsabläufe, Kellerschächte u. dergleichen mit feinmaschigen Abdeckungen zu versehen.

11. Grünordnung

11.0 Gestaltung

Alle Flächen die nicht überbebaut werden oder als Zufahrten, Zugänge, Terrassen oder Stellplätze dienen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die Gestaltung als Kies- oder Schotterfläche ist nicht zulässig.

11.1 Ortsrandeingrünung

Zur Herstellung der in der Planzeichnung dargestellten Ortsrandeingrünung sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung/ Bezug des Hauses, pro Baugrundstück die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen, Qualitäten und Sorten wie nachstehend unter 11.3 aufgeführt. Die Anzahl der gepflanzten Bäume wird auf die Verpflichtung für das Gesamtgrundstück angerechnet.

11.2 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken, Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten

Pflanzgebot

Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße pro Baugrundstück Bäume heimischer Sorten und Sträucher, Arten und Qualitäten gemäß Ziff. 11.2 und 11.3 der Satzung, wie folgt zu pflanzen:

- | | |
|--|---|
| - Grundstücke bis 650 m ² : | 2 Bäume, 5 Sträucher |
| - Grundstücke größer 650 m ² bis 850 m ² : | 3 Bäume, 8 Sträucher |
| - Grundstücke größer 850 m ² : | jeweils ein weiterer Baum und 4 Sträucher pro angefangene 250 m ² zusätzlicher Grundstücksfläche |

Der Mindeststandraum pro Baum beträgt 12,00 m². In der Planzeichnung lagemäßig als "zu pflanzende Bäume" festgesetzte Baumpflanzungen werden auf das vorstehende Mindestpflanzgebot angerechnet.

Ein Verschieben der in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte ist möglich. Bäume der Grundstückseingrünung im Norden und Osten dürfen jedoch nur innerhalb des Grünstreifens der Ortsrandeingrünung verschoben werden.

Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten

Die verwendeten Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, in der jeweils aktuellen Fassung, entsprechen. Die Herkünfte sollen aus autochthonen Beständen stammen.

Nadelgehölze oder buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen zur Grundstückseingrünung gilt die unter Ziff. 11.4 genannte Pflanzdichte für Sträucher. Freistehende Metallzäune sind mit Sträuchern dauerhaft zu hinterpflanzen und zu begrünen.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten und befestigten Flächen herzustellen.

11.3 Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung nach Punkt 11.1 und 11.2 zugelassen
Bäume: als Hochstamm, StU 16/18 cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Sowie Obstbäume der Arten Apfel, Mostbirne, Walnuss, Zwetschge.

Qualität: Hochstamm auf Sämlingsunterlage für Pflanzungen zum Ortsrand gemäß Darstellung in der Planzeichnung.

11.4 Pflanzungen sollen gegliedert und unterbrochen werden durch extensive Grünflächen (kräuterreiche Ansaaten). Diese sind 2-3 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen.

Für gruppenartige mehrreihige Gehölzpflanzungen zur privaten und öffentlichen Grundstückseingrünung sind neben den Baumarten nach Ziff. 11.3 folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher: als verpflanzter Strauch, 60 -100 cm

Pflanzweise: 1,20 x 1,20 m Pflanzabstand

Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Markt Pfaffenhofen a. d. Roth, den

.....
(Dr. Sebastian Sparwasser, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

Ergänzende Hinweise

1. Immissionsschutz

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen und in der Nähe gelegene landwirtschaftliche Betriebe, können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden und sind soweit ortsüblich zu dulden. Saisonal bedingt (z. B. Erntezeit) können hierbei auch Emissionen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

2. Baugrund

Nach örtlichen Erfahrungswerten aus der umliegenden Bebauung ist mit schluffig lehmigem Baugrund zu rechnen. Ein Versickern von Oberflächenwasser ist nicht möglich.

3. Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung:

- ◆ Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei).
- ◆ Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
- ◆ ATV-Arbeitsblatt A 138, Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser.
- ◆ ATV-Arbeitsblatt M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.
- ◆ ATV-Arbeitsblatt 117, Bemessung von Regenrückhalteräumen

4. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten (Tel. 08271/8157-0 E-Mail: DST.Thiehaupten@blfd.bayern.de) oder die Untere Denkmalschutzbehörde am LRA Günzburg.