

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

Der Markt Pfaffenhofen erlässt auf Grundlage der nachfolgenden Gesetze den Bebauungsplan „Flurstück-Nr. 215“ im Gemarkung Beuren als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. 13 b BauGB als Satzung.

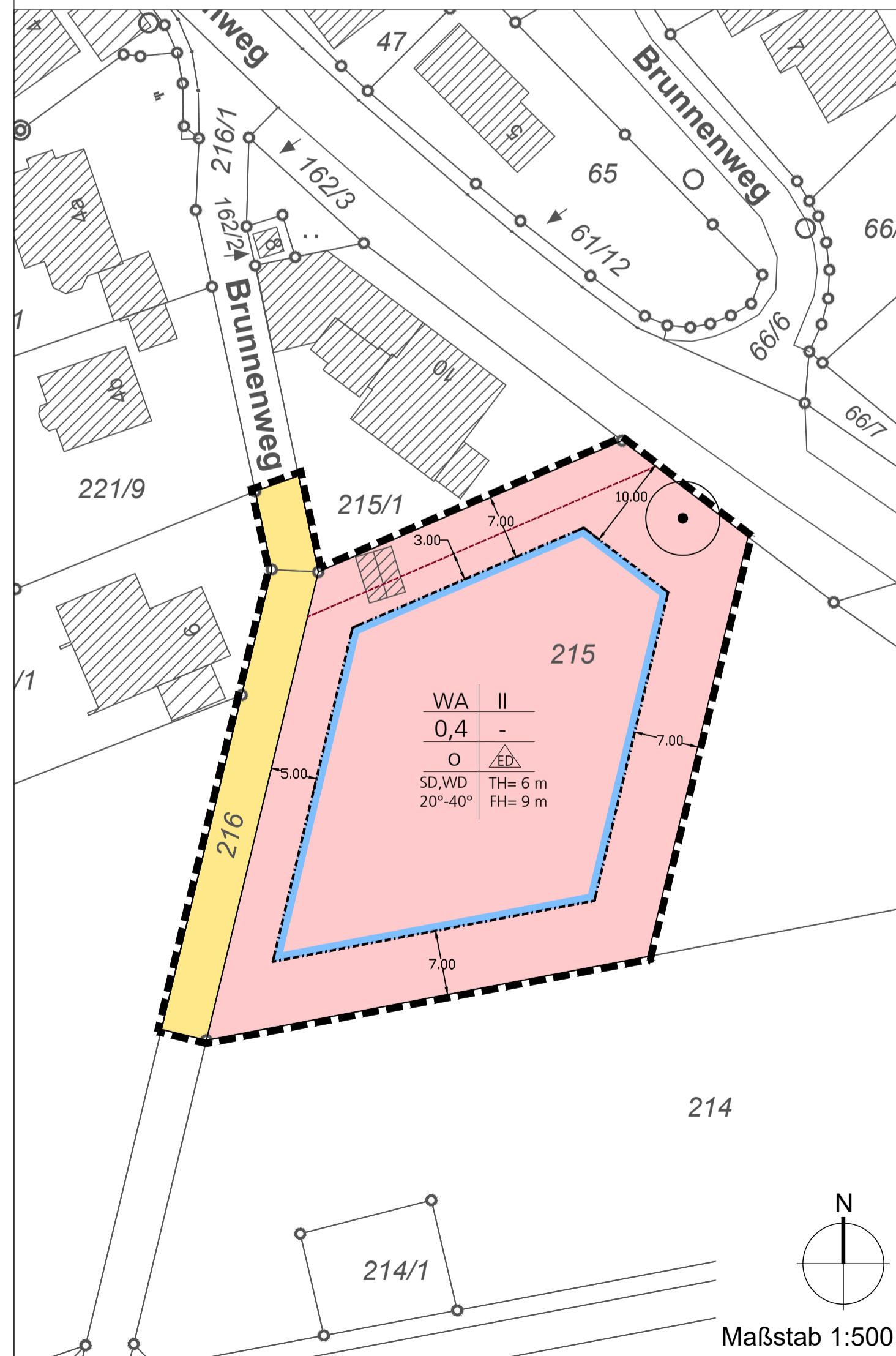
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260)



1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Zulässige Nutzungen sind (§ 4 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO):

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen sind (§ 4 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

1.2.2 II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (siehe Hinweis 3.1) gem. § 20 Nr. 1 BauNVO

1.2.3 TH= 6 m Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

1.2.3.1 Gemessen wird die Traufhöhe, am höchst gelegenen Einbindepunkt des Gebäudes in das natürliche Gelände, zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände (Bestandsgelände) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.2.4 FH= 9 m Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

1.2.4.1 Gemessen wird die Firsthöhe, am höchst gelegenen Einbindepunkt des Gebäudes in das natürliche Gelände, zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände (Bestandsgelände) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachbegrenzungskante (First).

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1 **O** Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.2 **ED** Im Plangebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.3 **Baugrenze**

1.3.3.1 Dachvorsprünge und untergeordnete Bauteile wie Erker und Eingangsüberdachungen, die keine eigenen Abstandsflächen auslösen, dürfen die Baugrenze überschreiten.

1.3.3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nach den Vorgaben dieses Bebauungsplans außerhalb des Baufensters (definiert durch Baugrenzen) errichtet werden.

1.3.4 Die Oberkante der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bemessungspunkt ist das natürliche Gelände, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

1.4 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

1.4.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² und einer Höhe von 2,75 m (gemessen über natürlichem Gelände) auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.5 Verkehrsfläche

1.5.1 **Öffentliche Verkehrsfläche**

1.6 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.6.1 Garagen, Carports (siehe 2.2.3) und Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch ausschließlich für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.7.1 Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Dies jedoch nur, wenn die Aufschüttung auf Grund topographischer Verhältnisse der Sicherstellung der Funktion des Gebäudes dient und naturnah gestaltet wird.

1.7.2 Stützmauern zur Sicherung von Geländesprüngen sind bis zu einer Wandhöhe von maximal 1,00 m zulässig.

1.8 Flächen für den Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8.1 **Erhalt von Bäumen**

1.8.2 Der zu erhaltende Baum ist während der Bauphase zu schützen, in die Freifläche zu integrieren und anschließend dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang des Baumes ist dieser durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

1.9 Sonstige Festsetzungen

1.9.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.10 Sonstige Darstellungen

1.10.1 **Neue geplante Grundstücksgrenze (Vorschlag)**

1.11 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
	WA	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	-
Bauweise	O	ED
Dachform Sattel-/ Walmdach Dachneigung	SD,WD 20°-40°	TH= 6 m FH= 9 m
		Traufhöhe und Firsthöhe (jeweils über natürlichem Gelände)

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Nr. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(Art. 8 BayBO)

2.1.1 Gebäudeform
Doppelhaushälften sind in ihrer Kubatur aneinander anzupassen, d.h. sie müssen die gleiche Gebäudetiefe, Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung haben.

2.1.2 Dachform
Im Plangebiet sind Dächer als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° zulässig. Bei Garagen oder Carports sind neben den o.g. Dachformen Flachdächer zulässig.

2.1.3 Dacheindeckung
Steildächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun, oder grau zu decken. Glasierte Eindeckungen sind nicht zulässig.

2.1.4 Dachbegründung
Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen.

2.1.5 Dachaufbauten
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Ihre Breite ist pro Gaube auf maximal 1,60 m und in Summe auf maximal 40 % der Traulänge des zugehörigen Hauptdaches begrenzt. Zum First muss die Gaube einen Abstand von mindestens drei Ziegelreihen und zur Giebelfassade mindestens 1,25 m einhalten. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Gaubenform zu wählen.

2.1.6 Fassadengestaltung
Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Verkleidungen aus Kunststoffen, Blechen oder Werkstoffplatten sind nur bis zu einem Flächenanteil von 15 % der jeweiligen Fassade zulässig. Hiervon unberührt sind Fassadenflächen von Photovoltaik- oder Solaranlagen.

2.2 Stellplätze, Garagen und Carports

2.2.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Form von Garagen, Carports (siehe 2.2.3) oder offenen Parkplätzen zu errichten.

2.2.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von mehr als 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

2.2.3 Als Carports im Sinne dieser Satzung werden überdachte Stellplätze ohne Tor und ohne Seitenwände definiert.

2.2.4 Garagen und Carports (siehe 2.2.3) im Plangebiet müssen zum Straßenraum einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Einfriedungen sind in Form von lebendigen Gehölzhecken mit dahinterliegenden Maschendraht- und Stahlmattenzäunen zulässig und dürfen eine Höhe von 1,80 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Einfriedungen dürfen bei Grundstücken, die in die freie Landschaft übergehen, nur ohne Sockel errichtet werden.

3. Hinweise

3.1 Definition Vollgeschoss

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

3.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet können ur- und frühzeitliche Fundplätze vorgefunden werden. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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 freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Telefon: 08271-8157-10, Fax: 08271-815750, E-Mail: DST_Thierhaupten@bfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3.3 Wasserschutz

Der südliche Teilbereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Markts Pfaffenhofen mit Stand vom 15.09.2005 als Wasserschutzgebiet dargestellt. Diese Darstellung ist nicht mehr aktuell, da das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Beuren für den nicht mehr genutzten Brunnen auf dem Grundstück Flst.Nr. 214/1 durch Verordnung des Landratsamtes Neu-Ulm vom 21.01.2019 aufgehoben wurde. Die Verordnung wurde am 25.01.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Neu-Ulm amtlich bekannt gemacht und ist am 26.01.2019 in Kraft getreten.

Markt Pfaffenhofen a.d. Roth



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Flurstück-Nr. 215, Gemarkung Beuren"

Maßstab 1:500

Fertigt:
Ulm, den 06.02.2019
Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Als Satzung ausgefertigt: Pfaffenhofen, den

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Veröffentlichung

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom

In Kraft getreten am

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. Art. 81 BayBO vom Marktrat beschlossen am

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.