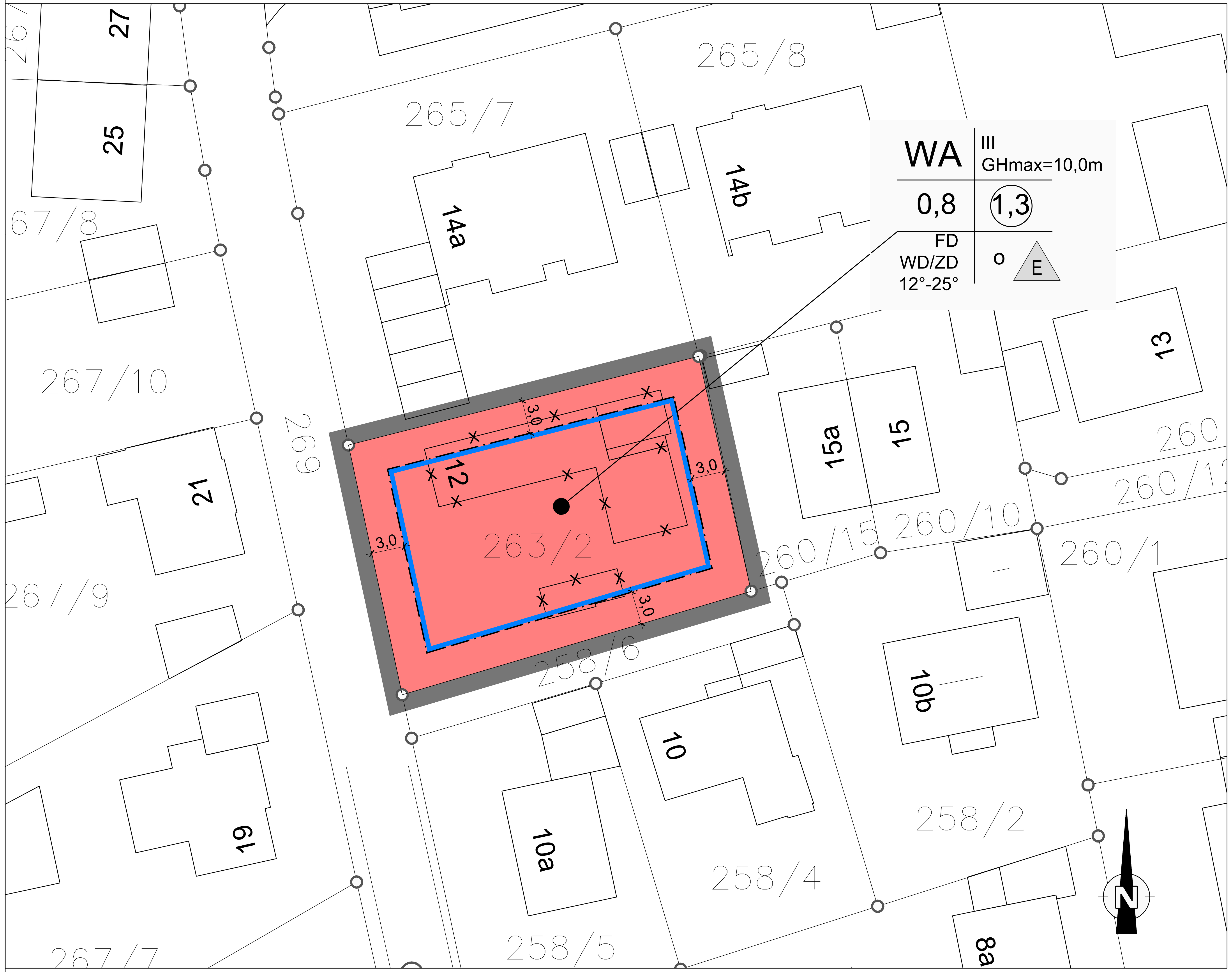
Bebauungsplan
"Grundstück Flur-Nr. 263/2", Gemarkung Pfaffenhofen



Der Markt Pfaffenhofen an der Roth erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Grundstück Flur-Nr. 263/2"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt im Geltungsbereich der Bebauungsplan "Pfaffenhofen Nord-West", 1. Änderung, rechtskräftig seit 17.03.1973, außer Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ...., die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. 10,0 — Maßzahl in Metern
3. WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
   Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
   - Wohngebäude
   - Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

   Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
4. Baugrenze
5. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen sowie deren Zufahrten sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
6. Vor Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Für überdachte Stellplätze gilt ein Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie.
7. Balkone und Vordächer bis zu einer maximalen Einzelbreite von 5,0 m dürfen die Baugrenze um bis zu 1,0 m Tiefe überschreiten.
8. 0,8 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
9. 1,3 — max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
10. III — Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze
11. GHmax=10,00m — max. zulässige Gebäudehöhe in Meter
    Die max. Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut) gemessen. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
12. Die Höhe des Erdgeschossrofußbodens darf die mittlere Höhe der Straßenoberkante derjenigen öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Grundstücks dient, gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewandten Gebäudeseite, um max. 0,5 m überschreiten. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
13. FD/WD/ZD — Flachdach, Walmdach und Zeltdach für Hauptgebäude zulässig.
14. 12°-25° — zulässige Dachneigung für Walm- und Zeltdächer
    Bei Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig.
15. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten, rotbraunen und grauen Farbtönen zulässig.Dächer mit einer Dachneigung bis 5° sind außerhalb von Flächen für Solaranlagen, Oberlichter oder technische Aufbauten mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
16. o — offene Bauweise
17. E — nur Einzelhäuser zulässig
18. Die Anzahl der Wohnungen (WE) in Wohngebäuden beträgt gemäß § 9 Abs. 1 BauGB max. 5 WE pro Wohngebäude.
19. Auf der privaten Grundstücksfläche sind je Wohnung (WE) mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Diese sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).
20. Gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m.
21. V 1 — Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar):
    Um Störungen und die Zerstörung der Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Fledermausquartieren während der Brutzeit von Brutvogelarten bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen zu vermeiden, sind Gehölzfällungen und Gebäuderückbau/-abriss im Vorfeld des Neubaus nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen innerhalb des Winterhalbjahrs zulässig. Können Gehölzfäll- und Rückbauarbeiten nicht im Winter beginnen, ist V2 zu beachten.
22. V 2 — Sollten ausnahmsweise Gehölzfäll- oder Rückbauarbeiten im Sommerhalbjahr (März bis September) stattfinden, so sind vorher zwingend die Bäume/Gebäude auf Fledermausvorkommen (Schlafquariere, Wochenstuben) und Brutvogelaktivität zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren.
23. CEF 1 — Bei Gehölzfäll- und/oder Gebäudeabrissarbeiten im Sommerhalbjahr (März bis September) sind im Vorfeld (unmittelbar davor) die Gehölze/Gebäude auf Brutvogel- und Fledermausvorkommen zu untersuchen. Bei Nachweis von Vorkommen ist wie folgt zu handeln:

    Fledermäuse:
    - bei Auffinden einer Wochenstube: Warten bis zur Auflösung der Wochenstube
    - bei Auffinden sonstiger Quartiertypen: vor dem Fällen ersetzen, in der Zeit vom 1. April bis 31. Oktober (Witterungsbedingungen beachten) wie folgt vorgehen:
      1. Anbieten eines artangepassten Ersatzquartiers;
      2. Abwarten des abendlichen Ausflugs;
      3. Verschluss des Quartiers
    - Ersatzquartiere für Fledermäuse in unmittelbarer Umgebung in mindestens 3m Höhe über Geländeoberkante in Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflugöffnung an geeigneten Bäumen (je Höhlenbaum oder Quartier fünf Fledermauskästen)

    Vögel:
    - Vorkommen brütender Vögel: Warten bis Ausflug/Selbstständigkeit der Jungvögel
    - Anbieten von Nisthilfen; falls brutplatztreue Vögel: je Brutpaar zwei artangepasste Ersatznisthilfen an geeigneten hohen Bäumen in ausreichendem Abstand vor der nächsten Balzphase in unmittelbarer Umgebung (ca. 900 m)
    - bei Verlust von Baumhöhlen: Aufhängen von mind. ein Vogelnistkasten in der Nähe pro Baumhöhle

    Monitoring:
    - nach Prüfung des Einzelfalls u. U. Durchführung eines Monitorings
24. Im Geltungsbereich ist mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum/Obstbaum altbewährter lokaler Sorte anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Bäume der Artenauswahl 1 bzw. 2 anzupflanzen.

Artenauswahl 1 Arten für das Anpflanzen standortheimischer, hochstämmiger Laubbäume	
Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12-14cm)	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris

Artenauswahl 2 Arten für das Anpflanzen von Obstbäumen	
Bäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12-14cm)	
Apfelbäume	Adersleber Kalvill
	Bohnapfel
	Coulons Renette
	Danziger Kantapfel
	Geflammter Kardinal
	Gravensteiner
	Jakob Lebel
	Kaiser Wilhelm
	Landsberger Renette
	Nordhausen
	Schöner aus Boskoop
Birnenbäume	Gellerts Butterbirne
	Gute Graue
	Neue Poiteau
	Stuttgarter Gaishirte
	Oberösterreichische Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Gelbmöstler
Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen	

25. Als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Holzstaketen-/Holzlattenzäune, Stahlzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune und/oder Heckenpflanzungen aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,0 m. Zaunsockel sind bis 10 cm Höhe über OK Gelände zulässig.
25. Die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. *263/2* — Flurstücksnummer
2. vorhandene Flurstücksgrenze
3. vorhandenes Haupt- und Nebengebäude, wird abgerissen
4. Anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Sofern eine Einleitung von Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen in den öffentlichen Kanal erfolgt (z. B. Überlauf), ist eine geeignete Regenrückhaltung und Abflussdrosselung sicherzustellen.
5. Die Vorschriften der Niederschlagsfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind bei der Versickerung zu beachten.
6. Empfehlungen für Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen:
   Es sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, sollte verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Laubbäume der Artenauswahl 1, Obstbäume der Artenauswahl 2 sowie Sträucher der folgenden Artenauswahl anzupflanzen:

Artenauswahl 3 Artenauswahl "Empfehlung für Hausgärten"	
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeere)	

7. Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können im Rathaus des Marktes Pfaffenhofen an der Roth während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.
8. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
zulässige Dachform zulässige Dachneigung	Bauweise

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Marktgemeinderat Pfaffenhofen an der Roth hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

Der Markt Pfaffenhofen an der Roth hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen...

Markt Pfaffenhofen an der Roth, den .... (Siegel)

....
1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Markt Pfaffenhofen an der Roth, den .... (Siegel)

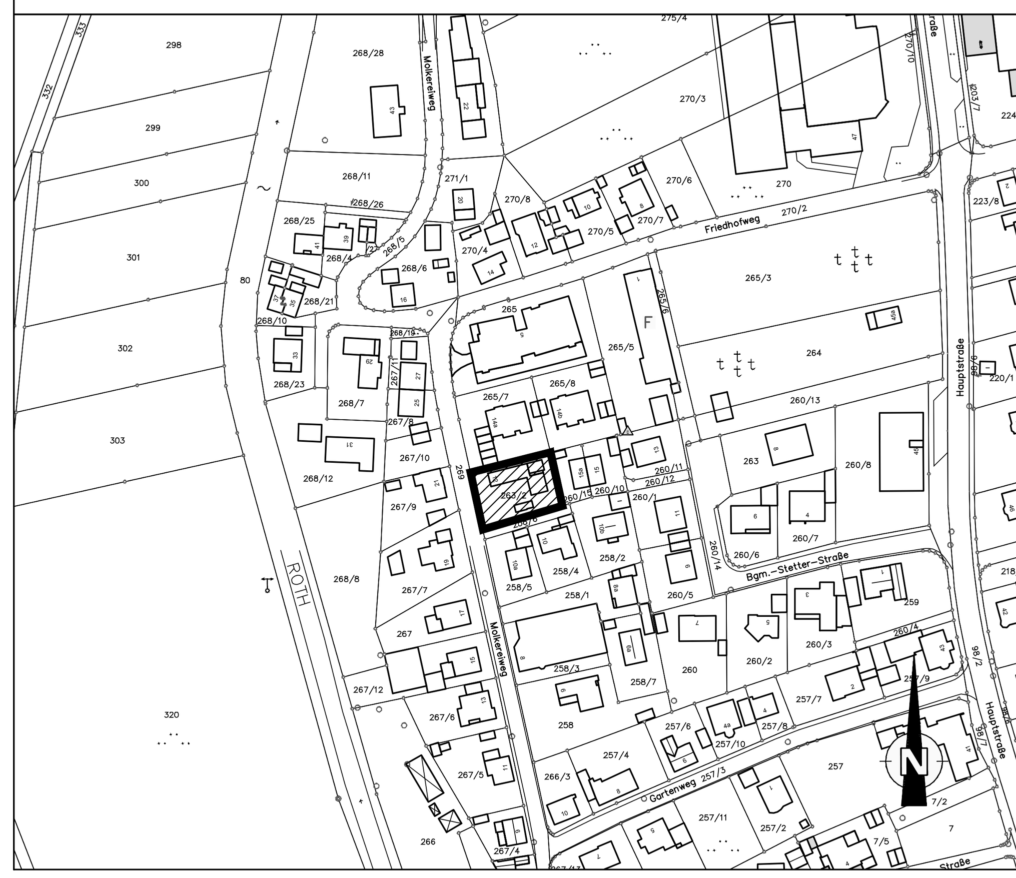
....
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 wird hingewiesen.

Markt Pfaffenhofen an der Roth, den .... (Siegel)

....
1. Bürgermeister
(Siegel)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:2500



"Die Darstellung der Flurstücksgrenzen in diesem Plan ist keine verbindliche Grenzfeststellung im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes (VermKAtG). Rechtliche Ansprüche können darauf nicht gestützt werden."

Lagesystem: UTM - Koordinaten der Zone 33

INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
D					
C					
B					
A					

AUFTRAGGEBER: / ORDERED BY: Markt Pfaffenhofen an der Roth

PROJEKTTITEL: / PROJECT TITLE: Bebauungsplan "Grundstück Flur-Nr. 263/2", Gemarkung Pfaffenhofen

PLANBEZEICHNUNG: / DRAWING TITLE: Entwurf

PROJEKT-NR.: / PROJECT NO.:	1913-405-KCK	MASSSTAB: / SCALE:	1:250	
		BEARBEITER: / PRINCIPAL:	MM	DATUM / DATE
		GEZEICHNET: / DRAWN BY:	TI	06.06.2019
		GEPRÜFT: / CHECKED BY:		
		ZEICHNUNG NR: / DRAWING NO:		

KLING CONSULT
PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0
Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

Druckdatum: 13.06.19
DIN A1 (841x594mm = 0,50 m²)
Dateiname: S:\01913-405-KCK BBP Flur-Nr 263_2 Pfaffenhofen\20 TECHNIK 405\03 TB\AutoCAD\1913-405-KCK_BBP Entwurf.dwg, Layout: A1