

Bebauungsplan "Am Falkenweg - 2. Änderung", Ortsteil Biberberg, Markt Pfaffenhofen an der Roth

Die Stadt Pfaffenhofen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauzuvorverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die Bebauungsplanänderung

"Am Falkenweg - 2. Änderung", Ortsteil Biberberg, Markt Pfaffenhofen an der Roth als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH, Kumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11.08.2006, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan bildet, als Satzung.

Folgende Festsetzungen des seit 11.08.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Am Falkenweg", Ortsteil Biberberg werden unverändert übernommen und nur der Übersichtlichkeit halber mit dargestellt:

- Inhalt des Bebauungsplans**
Für das Gebiet "Am Falkenweg" Biberberg gilt die vom Markt Pfaffenhofen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 23.05.2005, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan bildet, als Satzung.
Ausgewiesen wird ein allgemeines Wohngebiet, die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgelegt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser zulässig mit maximal zwei Wohneinheiten.
2. Gestaltung der Gebäude
2.1. Dächer
Dachaufbauten sind als Schieppgauben und Spitzgauben zugelassen, die Länge der Dachgauben darf in ihrer Summe 1/3 der betroffenen Dachfläche nicht überschreiten. Dachgauben müssen von der nächsten Gebäudefassade mindestens einen Abstand von 2 m einhalten.
Die Dachneigung der Dachgaube muss zwischen 32° und 45° betragen.
Die Dachhaut ist mit Hauptziegel in rot oder antrazitfarbiger Farbgebung herzustellen.
2.2. Bauhöhe
Die Firsthöhe der Gebäude darf ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss eine maximale Höhe von 9 m nicht überschreiten. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.
Die maximale Kniestockhöhe, gemessen von Rohfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaufsengwand mit der Oberfläche der Dachhaut, darf 1,5 m nicht übersteigen, ausgenommen sind die Bereiche von Gebäudeturmspitzen, wenn diese nicht mehr als die Hälfte der dazugehörigen Gebäudelänge einnehmen.
Die Sockelhöhe, Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, darf maximal 0,75 m über dem höchstgelegenen Fahrhandrand liegen, der an das jeweilige Baugrundstück angrenzt.
3. Garagen und Nebengebäude
Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Zwischen der Garagenzufahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 m als Stauraum einzuhalten, ansonsten ist zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen oder sonstigen Nebengebäuden ein Abstand von mindestens 0,75 m einzuhalten. Garagen und sonstige Nebengebäude müssen außerdem einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Fernleitung des Verbandes zur Wasserversorgung "Rauher-Berg-Gruppe" DN 200, die im Bebauungsplan eingezeichnet ist, einhalten.
Garagen und Nebengebäude sind mit einem Satteldach oder Pultdach zu versehen, die Dachneigung muss mindestens 15° betragen, wenn diese Gebäude nicht im Hauptgebäude integriert sind.
4. Baugrundstück
Die Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 700 m² aufweisen.
5. Einfriedungen
Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1 m nicht überschreiten. Einfriedungen mit Mischstein- oder Metallgitter sind mit Hecken zu hinterpflanzen. Soweit Einfriedungen im Bereich des Überganges zur freien Landschaft bzw. zu Ausgleichsflächen und Flächen zur Ortsrandeinfriedung vorgenommen werden, sind diese sockellos auszuführen.
6. Oberflächenwasser
Auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser - ausgenommen Oberflächenwasser von Dachflächen - ist breitflächig auf dem Baugrundstück zu versickern. Garagen, Vorplätze und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auf versickerungsfähigem Untergrund herzustellen.
Bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser, auch von Dachflächen, ist die Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser vom 01.01.2000 (NwRegV) sowie der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKWV) auf dem jeweiligen Baugrundstück in den Untergrund zu beachten.
7. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung und Landschaftspflege - Pflanzgebiete
7.1. Pflanzgebiet PFZ 3 (Ortsrandeinfriedung)
Flächenhafte Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, mindestens 2 Bäume je Grundstücksgrenze, d.h. bei Eckgrundstücken mindestens 4 Stück.
Mindestens 70 % der Fläche im dargestellten Bereich sind gruppenhaft zu bepflanzen.
Mindestpflanzgröße Bäume:
Hochstamm, Pflanzumfang 14/16 cm oder Stammbuschhöhe 200 - 250 cm
Pflanzenartenauswahl (Arten der potenziellen, natürlichen Vegetation)
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Cornus sanguinea Hartweigele
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuss
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Salix caprea Salweide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
7.2. Pflanzgebiet PFZ 4 (Laubbaum im straßenahen Bereich)
Zur Durchgrünung des Straßenraumes ist je Grundstück ein Laubbaum der Arten-Auswahlliste innerhalb eines 3 m breiten Streifens entlang der Straßengrenze anzupflanzen; die dargestellten Standorte können innerhalb dieses straßenahen Bereiches verschoben werden, wenn dies aus Gründen der Gebäudesicherung/Grundstückerschließung erforderlich ist.
Arten-Auswahlliste: Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Plena Vogelkirsche, gefülltblühend
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Pflanzfrist/Pflanzpflege
Die unter PFZ 3 und 4 festgesetzten Pflanzungen sind mit Abschluss der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Grundstück innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes durchzuführen.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten.
7.3. Freiflächengestaltung
Im Bauantrag bzw. in den Unterlagen zum Freistellungsverfahren sind die nach Pflanzgeboten festgesetzten Anpflanzungen ebenso darzustellen und nachzuweisen (Lage, Größe, Anzahl) wie die sicherfähige Flächenbefestigung.

VERFAHRENSVERMERKE:
Der Markt Pfaffenhofen hat in der Sitzung vom beschlossen, den Bebauungsplan "Am Falkenweg - 2. Änderung" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus des Marktes Pfaffenhofen öffentlich ausgestellt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
Der Markt Pfaffenhofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Pfaffenhofen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters
Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am
Pfaffenhofen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Pfaffenhofen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Die durch den vorliegenden Bebauungsplan geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Falkenweg" vom 11.08.2006 treten außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplans "Am Falkenweg" vom 11.08.2006 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Falkenweg" vom 11.04.2014 haben weiterhin Gültigkeit.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Am Falkenweg", rechtskräftig seit 11.08.2006, der mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans in Überschneidungsbereich aufgehoben wird.
- Maßzahl in Metern
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- private Grünfläche
- Der auf der privaten Grünfläche aus 12 Apfelbäumen und 3 Eichen bestehende Baumbestand ist zu erhalten.
Zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für Eingriffe der zulässigen Nutzungen und Anlagen in Natur und Landschaft wird Folgendes festgesetzt:
Externe Ausgleichsfläche Grundstück Flur-Nr. 109, Gemarkung Biberberg innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu sichern.
Entwicklungsziel
- Obstbaumwiese mit intensiv gepflegtem Grünland im Unterwuchs.
Pflegemaßnahmen
- Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen der Artenliste "Obstbäume". Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an Bäumen zu pflanzen.
- Ansaat mit artenreicher Wiesenmischung (z. B. Rieger-Hofmann Saatgutmischung 01 "Blumenwiese" oder vergleichbarer Anbieter/ Saatgutmischung).
- Im Ansaatjahr geteilte Pflegeschritte, anschließend 2-3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/September).
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz.
Der Nachweis der dinglichen Sicherung als Ausgleichsfläche hat durch Grundbucheintrag o.ä. zu erfolgen. Die Maßnahmen sind in einem landschaftspflegerischen Ausführungsplan zu konkretisieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sie sind innerhalb eines Jahres, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erreicht hat, auszuführen.
- Baum zu pflanzen

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

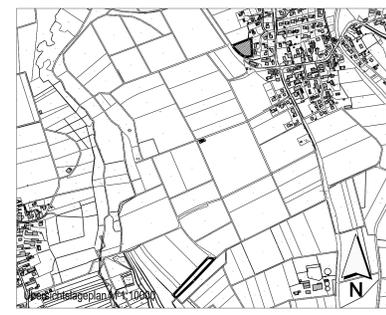
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- geplante Haupt- und Nebengebäude
- wertvoller Gehölzbestand Bäume/Sträucher
- WA** Benachbartes allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Erläuterung Nutzungsschablone des benachbarten Bebauungsplans "Am Falkenweg"

Art der Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Firsthöhe
Bauweise	Zulässigkeit Einzelhäuser
Mindestgröße je Baugrundstück (max. Wohnbereich)	Dachneigung

- 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Ila Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- 32° - 45° zulässige Dachneigung
- FH = 9,0 m Firsthöhe maximal 9,0 m
- 700 m² Mindestgröße je Baugrundstück
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- 2 WE max. 2 Wohneinheiten zulässig
- öffentliche Verkehrsfläche
- Private Grünfläche
- Hauptwasserleitung unterirdisch
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (=Ortsrandeinfriedung)
- PFZ 3 flächenhafte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- PFZ 4 Anpflanzen von Einzelbäumen mit Standortvorschlagn
- ND Naturdenkmal: Eichen



Externe Ausgleichsfläche Flur-Nr. 109, Gemarkung Biberberg M 1:2000



INDEX
INDEX B
INDEX C
INDEX A
PROJEKT
Bebauungsplan "Am Falkenweg - 2. Änderung", Ortsteil Biberberg, Markt Pfaffenhofen an der Roth
AUFTRAGSGEBER
Markt Pfaffenhofen a. d. Roth
Kirchplatz 6
85284 Pfaffenhofen a. d. Roth
PLANER
Kling Consult GmbH
Burgauer Str. 30 · 86381 Kumbach
Tel.: +49 8202 994-0 · Fax: +49 8202 994-110
K2@klingconsult.de · www.klingconsult.de
BEARBEITET: WT 30.03.2021
GEZEICHNET: BDR 30.03.2021
GEPRÜFT:
MASSSTAB: 1:1000
Entwurf
9695-405-KCK