



Markt  
Pfaffenhausen

---

## 1. Änderung des Bebauungsplans

„östlich der Volksschule + südlich des Blindenheims“

Verfahren nach § 13 a BauGB

### Satzung

---

Fassung vom 26. Mai 2020  
Geringfügig geändert am 30.06.2020 (§ 2.5)

Verfasser:

Ingenieurbüro Vogg  
Alemannenstraße 35  
86845 Großaitingen

## Inhaltsverzeichnis

§ 1	Art der baulichen Nutzung.....	4
§ 2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	5
§ 4	Stellplätze und Garagen .....	6
§ 5	Bauliche Gestaltung.....	7
§ 6	Versorgungsanlagen / Leitungen.....	8
§ 7	Grünordnung .....	8
§ 8	Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung .....	10
§ 9	Immissionsschutz .....	10
§ 10	In-Kraft-Treten .....	11
	Textliche Hinweise .....	12
	Verfahrensvermerke.....	14

## **Präambel**

Nach § 2, § 9, § 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, erlässt der Markt Pfaffenhausen folgende

# **1. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „östlich der Volksschule + südlich des Blindenheims“**

als Satzung.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung gilt die vom Ingenieurbüro VOGG, Großaitingen ausgearbeitete Planzeichnung vom 26. Mai 2020.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017.

## **Allgemeines**

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen des Textteils Gültigkeit. Die Festsetzungen durch Planzeichen sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- Lageplan M 1:500 mit zeichnerischem Teil in der Fassung vom 26.05.2020
- Textliche Festsetzungen (Satzung) in der Fassung vom 26.05.2020, geändert am 30.06.2020

Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 26.05.2020.

## § 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet WA im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.



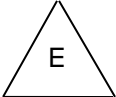
1.2 Nicht zulässig sind:

- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## § 2 Maß der baulichen Nutzung


- 2.1 GRZ = 0,60 Grundflächenzahl (§19 BauNVO) als Höchstmaß. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art.6 Abs.8 BayBO und Wintergärten sind bis zu einer Einzel-Grundfläche von max. 25 m<sup>2</sup> zugelassen.
- 2.2 II (E + D) Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO) als Höchstmaß, wobei das zweite Geschoss im Dachgeschoss liegen muss.
- 2.3 Gesamthöhe Die Gesamthöhe (oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand) darf max. 9,00 m betragen. Technische Bauteile wie z.B. Schornsteine dürfen die Gesamthöhe um bis zu 1,0 m überschreiten. Untere Bezugshöhe ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses.
- 2.4 Wandhöhe Die Wandhöhe (oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand) darf max. 6,50 m betragen). Untere Bezugshöhe ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses.
- 2.5 Fertigfußbodenhöhe Die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf maximal 60 cm über der zugeordneten Straße liegen, gemessen von der Mitte des Gebäudes in senkrechter Projektion zur Straße.

### § 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.3. PlanzV).
- 3.2  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV, siehe Planzeichnung). Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig. Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen.
- 3.3 Abstandsflächen Es gelten immer vorrangig (auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO).
- 3.4  Hauptfirstrichtung verbindlich für das Dach des Hauptgebäudes, (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- 3.5 Wohnungen Es dürfen max. zwei Wohneinheiten errichtet werden (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB). Kellergeschosswohnungen sind nicht zugelassen.
- 3.6  nur Einzelhäuser zulässig (§22 BauNVO)

## § 4 Stellplätze und Garagen

*Garagen oder Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Sie sind gleichermaßen als offene wie geschlossene Garagen zulässig. In den zusätzlichen Flächen für Garagen und Carports ist auch die Errichtung von Nebenanlagen zulässig. Stellplätze ohne Überdachung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.*

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 4.1 |  | Umgrenzung der Flächen für Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen.   |
| 4.2 | Zahl der Stellplätze  | Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Pfaffenhausen in der zum Zeitpunkt des Bauantrages/Antrags auf Freistellungsgenehmigung oder Antrages auf Nutzungsänderung gültigen Fassung.  |
| 4.3 | Bodenversiegelung   | Der Oberflächenbelag der oberirdischen Stellplätze und Zufahrten muss wasserdurchlässig sein (Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain Pflaster etc.). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist vollständig auf dem Baugrundstück zu versickern. |
| 4.4 | Dachform  | Bei den Garagen und Carports sind Flachdach, Pultdach bis 7 Grad und Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 22 und 28 Grad zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Alle anderen Dachformen sind unzulässig.  |
| 4.5 | Stauraum  | Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mind. 6,00 m einzuhalten, diese darf nicht eingefriedet werden. Der Stauraum vor Garagen zählt nicht als Stellplatz.  |

## § 5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Dachform, Dachneigung, (Dach der Hauptgebäude)  
SD Dachform Satteldach (mit beidseitig gleicher Neigung)  
Dachneigung 22° bis 28° (Mindest- und Höchstmaß).  
Alle sonstigen Dachformen sind unzulässig.
- 5.2 Wiederkehre Wiederkehre (Nebengiebel) sind unzulässig
- 5.3 Bedachung Als Dachdeckung sind nur Dachplatten in Rot-, Braun- oder Grautönen sowie Schwarz zulässig. Bei den Flachdachgauben Schleppgauben sind auch Metalldeckungen zulässig. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind neben dem Material des Hauptdaches auch Glas und Metall zulässig.
- 5.4 Dacheinschnitte und Dachaufbauten  
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 5.5 Geländeänderungen  
Abgrabungen und Aufschüttungen über die Angleichung an benachbarte Grundstücke und die angrenzenden Verkehrsflächen hinaus sind unzulässig.
- 5.6 Einfriedungen Einfriedungen zur Straße hin sind mit einer max. Höhe von 1,20m über OK-Straße auszubilden. Es ist keine Einfriedung vorgeschrieben. Sockelmauern sind unzulässig. Laubgehölzhecken als Einfriedung zu privaten Grundstücken sind zulässig (siehe Pflanzliste), diese dürfen bis zu 2,00 m hoch werden.
- 5.7 Fassadengestaltung Die Fassaden der Gebäude sind mit verputzter Oberfläche und/oder Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen in untergeordneter Ausprägung sind zulässig. Alle anderen Fassadenoberflächen sind unzulässig.

## § 6 Versorgungsanlagen / Leitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

## § 7 Grünordnung

### Vegetationsflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh- und Fahrfläche, sowie als Terrasse oder Stellplatz benötigt werden. Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche mit direktem Erdanschluß auszubilden.

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

### 7.1 Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sollen Bäume der folgenden Artenliste verwendet werden:

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea briotIII	rotblühende Kastanie
Aaesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuß
Sorbus aucoparia	Eberesche
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde



## 7.2 Heckenpflanzungen

Für einheitliche Heckenpflanzungen sollen Arten der folgenden Pflanzenliste gewählt werden:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Buxus sempervirens	Buchs
Taxus baccata	Eiben

Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sollen nicht verwendet werden.

## 7.3 Fertigstellungstermin der Pflanzung

Der Fertigstellungstermin ist spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung des Gebäudes.

### **Hinweise**

Für sämtliche Gehölzpflanzungen sollen ausschließlich die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

## **§ 8 Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung**

Mit Einreichen des Bauantrags/Antrags auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag auf Nutzungsänderung sind Nachweise und Planungen der Niederschlagswasserbehandlung vorzulegen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung muß vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort weitestmöglich über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sollen Sickersversuche durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

## **§ 9 Immissionsschutz**

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreiten. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil IIII)“ vom Februar 2011 verwiesen.

## **§ 10 In-Kraft-Treten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt damit der bisherige Bebauungsplan im Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung außer Kraft.

**Pfaffenhausen, den .....**

.....

**1. Bürgermeister**

## Textliche Hinweise

### 1. Immissionsschutz:

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Süden befindlichen, landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit der bisherigen und zukünftigen Wohnnutzung vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Lärm- bzw. Geräuschimmissionen aus den südlich und westlich gelegenen Schul- bzw. Schulsportanlagen sind entschädigungslos hinzunehmen

2. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Abs 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

#### 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 Grundstückes, 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 aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Rückstau aus dem Kanalnetz:

Bei der Erstellung der Hausanschlußkanäle / Grundstücksentwässerung mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation sind – insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen – die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

4. Grundwasser:

Es ist mit Grundwasserflurabständen bzw. Schichtenwasser im Bereich von 2,5 -3,0 m zu rechnen. Dadurch können besonderen Anforderungen an die Statik und die Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und auf Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel hervorgerufen werden. Dies ist von den Grundstückseigentümern bzw. Bauwerbern eigenverantwortlich zu beachten.

5. Hochwasser, wild abfließendes Hang- bzw. Schichtenwasser:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

## Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat Pfaffenhausen hat in der Sitzung vom 26.05.2020 und 30.06.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Volksschule + südlich des Blindenheims“ beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XXX ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Volksschule + südlich des Blindenheims“ in der Fassung vom 26.05.2020 mit Änderung vom 30.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXX bis XXX öffentlich ausgelegt.

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Volksschule + südlich des Blindenheims“ in der Fassung vom 26.05.2020 mit Änderung vom 30.06.2020 hat in der Zeit vom XXX bis XXX stattgefunden.

4. Der Marktrat Pfaffenhausen hat mit Beschluss vom XXX die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Volksschule + südlich des Blindenheims“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XXX als Satzung beschlossen.

Pfaffenhausen, .....

.....  
(Siegel) 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Volksschule + südlich des Blindenheims“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Volksschule + südlich des Blindenheims“ mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Volksschule + südlich des Blindenheims“ nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1, 2 und 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Pfaffenhausen, .....

.....  
(Siegel) 1. Bürgermeister