



Markt  
Pfaffenhausen

---

## 1. Änderung des Bebauungsplans

„östlich der Volksschule + südlich des Blindenheims“

Verfahren nach § 13 a BauGB

### Begründung

---

Fassung vom 26. Mai 2020 (ohne Änderung)  
Geringfügig geändert am 30.06.2020

Verfasser:

Ingenieurbüro Vogg  
Alemannenstraße 35  
86845 Großaitingen

## Inhaltsverzeichnis

1.	Präambel .....	3
2.	Veranlassung / Allgemeines .....	4
3.	Planungsgrundlagen .....	4
3.1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.2.	Eigentumsverhältnisse .....	4
3.3.	Verkehrerschließung und Stellplätze.....	4
3.4.	Spartenerschließung .....	4
3.5.	Denkmalschutz.....	4
3.6.	Immissionsschutz.....	5
3.7.	Entwässerung .....	5
3.8.	Geltende Vorschriften und Gesetze: .....	5
4.	Beschreibung des Plangebietes .....	5
5.	Begründung der Festsetzungen .....	6
5.1	Geländeänderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen.....	6
5.2	Begrünung .....	6

# 1. Präambel

Nach § 2 und § 10 des Baugesetzbuches 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, hat der Markt Pfaffenhausen in seiner Sitzung vom 26.05.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „östlich der Volksschule + südlich des Blindenheims“ beschlossen. Das Verfahren soll gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M 1:500 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- Lageplan M 1:500 mit zeichnerischem Teil vom 26.05.2020
- Textliche Festsetzungen vom 26.05.2020, geändert am 30.06.2020

## § 3

### Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## **2. Veranlassung / Allgemeines**

Der bestehende Bebauungsplan „östlich der Volksschule + südlich des Blindenheims in Pfaffenhausen stammt aus dem Jahr 1962. Die Festsetzungen entsprechen den heutigen Anforderungen und Vorstellungen für zeitgemäßes Wohnen nicht mehr.

Deshalb sollen nunmehr für ein erstes Grundstück die Festsetzungen im Sinne moderner Anforderungen geändert werden.

## **3. Planungsgrundlagen**

### **3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Pfaffenhausen das überplante Gebiet als „Wohngebiet“ ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

### **3.2. Eigentumsverhältnisse**

Das überplante Grundstück befindet sich im Privatbesitz.

### **3.3. Verkehrserschließung und Stellplätze**

Die verkehrliche Erschließung ist durch die anliegende Sonnenstraße gesichert. Die Stellplätze werden entsprechend der Stellplatzsatzung des Marktes Pfaffenhausen nachgewiesen.

### **3.4. Spartenerschließung**

In der Sonnenstraße sind sämtliche Sparten vorhanden. Die Erschließung ist sichergestellt.

### **3.5. Denkmalschutz**

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

### **3.6. Immissionsschutz**

Südwestlich des Änderungsbereiches liegen Schul- und Schulsportanlagen. Die Geräuschemissionen sind bekannt und vom Bauwerber entschädigungslos hinzunehmen.

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Süden unmittelbar benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit der bisherigen und zukünftigen Wohnnutzung vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren 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.

### **3.7. Entwässerung**

Anfallendes Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet.

### **3.8. Geltende Vorschriften und Gesetze:**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F.v. 04.05.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.v. 14.08.2007
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO i.d.F.v. 26.09.2019

## **4. Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im südlichen Ortsbereich von Pfaffenhausen. Es grenzt im Westen, Norden und Osten an bestehende Wohnbebauung an. Im Südwesten befindet sich die Mittelschule Pfaffenhausen einschließlich der zugehörigen Schulsportanlagen.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flur Nr. 575/17 Gemarkung Pfaffenhausen mit einer Gesamtfläche von rd. 737 m<sup>2</sup>.

## **5. Begründung der Festsetzungen**

Grundlegende Festsetzungen wie die Art und das Grundmaß der baulichen Nutzung (GRZ) werden vom ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Gestalterische Festsetzungen werden modernen Anforderungen entsprechend angepasst.

Die Höhe des Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird entsprechend der umliegenden Bebauung festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass das geplante Gebäude sich bestmöglich auf dem Grundstück höhenmäßig in die Umgebung einfügt.

### **5.1 Geländeänderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen**

Bei der Geländeoberfläche des Baugrundstückes ist von der Höhenlage der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszugehen. Abgrabungen oder Auffüllungen, die über die Angleichung an das Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche hinausgehen, sind unzulässig, außer es handelt sich um Bodenmodellierungen die im Zusammenhang mit Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser stehen.

### **5.2 Begrünung**

Die bestehende Begrünung bestehend aus Gehölzen und Bäumen ist außerhalb des geplanten Gebäudes soweit möglich zu erhalten. Ausgefallenen Gehölze sind zu ersetzen.

Markt Pfaffenhausen, den .....

.....

Franz Renftle, 1. Bürgermeister