



# Markt Pfaffenhausen

---

## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

### „Allgemeines Wohnbaugebiet Weilbacher Straße West“ in Pfaffenhausen

Verfahren nach § 13b BauGB

## SATZUNG

Fassung vom 27. Oktober 2020

---

Verfasser:

Ingenieurbüro Vogg  
Alemannenstraße 35  
86845 Großaitingen

## Inhaltsverzeichnis

Allgemeines .....	3
Textliche Festsetzungen.....	4
1. Art der baulichen Nutzung.....	4
1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	4
1.2 Zulässig im WA1 und WA2 sind .....	4
1.3 Nicht zulässig im WA1 und WA2 sind.....	4
2. Maß der baulichen Nutzung .....	5
2.1 Zulässige Grundfläche .....	5
2.2 Anzahl der Vollgeschosse .....	5
2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	6
2.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen .....	6
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	6
4. Zulässige Haustypen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	7
4.1 Gebäudetypen .....	7
4.2 Wohneinheiten.....	7
5. Gestaltungsfestsetzungen.....	8
5.1 Fassadengestaltung, Dachgestaltung.....	8
5.2 Gebäude an Grundstücksgrenzen.....	8
5.3 Dachform und Dachneigung.....	8
5.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....	9
5.5 Einfriedungen.....	9
5.6 Versorgungsanlagen.....	10
6. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen .....	10
6.1 Anzahl private Stellplätze .....	10
6.2 Bauweise private Stellplätze.....	10
6.3 Höhenlage .....	10
6.4 Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche.....	11
6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen .....	11
6.6 Grenzgaragen und Dachaufbauten .....	11
6.7 Tiefgaragen .....	11
7. Geländeänderungen .....	11
8. Entwässerung, Versickerung, Versiegelung .....	12
9. Bodenschutz und Grünordnung.....	12
9.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.....	12
9.2 Öffentliche Grünflächen .....	13
9.3 Private Grünflächen .....	13
9.4 Ortsrandeingrünung.....	13
9.5 Pflanzliste für Baum- und Strauchpflanzungen .....	14
10 Naturschutzfachlicher Ausgleich .....	16
11 Immissionsschutz .....	16
12. Bewehrungsvorschrift .....	17
13. Inkrafttreten .....	17
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	18
H1. Versiegelung.....	18
H2. Altlasten.....	18
H3. Bodendenkmäler.....	18
H4. Landwirtschaftliche Immissionen.....	18
H5. Barrierefreiheit .....	19
H6. Rückstau aus dem Kanalnetz.....	19
H7. Grundwasser: .....	19
H8. Hochwasser, wild abfließendes Hang- bzw. Schichtenwasser: .....	19
Verfahrensvermerke.....	20

## Präambel

Nach § 2, § 9, § 10 und § 13a 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 folgenden

## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

### **„Allgemeines Wohnbaugebiet Weilbacher Straße West“ in Pfaffenhausen**

als Satzung.

Das Verfahren wird nach § 13 b BauGB durchgeführt.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet Weilbacher Straße West“ gilt der vom Ingenieurbüro VOGG, Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung vom 27.10.2020, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

## Allgemeines

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die Festsetzungen durch Planzeichen sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:

- Lageplan M 1:500 mit zeichnerischem Teil vom 27.10.2020
- Textliche Festsetzungen (Satzung) vom 27.10.2020

Beigefügt ist:

- Die Begründung in der Fassung vom 27.10.2020

## **Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die in der Planzeichnung mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### **1.2 Zulässig im WA1 und WA2 sind**

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### **1.3 Nicht zulässig im WA1 und WA2 sind**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Zulässige Grundfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundfläche eine geringere Nutzung ergibt. Eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt in allen Baufeldern: GRZ max. 0,30

Die max. zulässige Grundflächenzahl darf innerhalb der festgesetzten Baugrenzen durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden.

Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und der gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Davon ausnahmsweise ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 20 m<sup>2</sup>.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

### 2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Im WA1 gilt: Einzel- und Doppelhäuser      Höchstmaß: II oder I + D

Im WA2 gilt: Einzelhäuser      Höchstmaß: II oder I + D

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

Gesamthöhe (GH) max. 9,00 m

sofern sich nicht aus den weiteren Festsetzungen eine geringere Höhe ableitet.

Für Gebäude mit Festsetzung II (E+D) werden 4,50 m als höchstzulässige Wandhöhe (WH) festgesetzt.

Für Gebäude mit Festsetzung I werden 6,50 m als höchstzulässige Wandhöhe festgesetzt.

## 2.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen


Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) der Gebäude. Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses darf maximal 0,40 m über der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen, gemessen an der Mitte der Grundstückszufahrt. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.


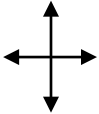
Beim Bau von Doppelhäusern ist eine einheitliche OK FFB EG der berührenden Grundstücke herzustellen.

## 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  Einzelhäuser zulässig (§22 BauNVO)

3.3  Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 BauNVO)

- 3.4  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.
- 3.5 Abstandsflächen Es gelten in jedem Fall (auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO).
- 3.6  in allen Baufeldern gilt: Hauptfirstrichtung wahlweise für das Dach des Hauptgebäudes, jedoch nur über die längere Seite des Hauses zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- 3.7 Baugrundstücke Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird für Einzelhäuser auf 450 m<sup>2</sup> (für Doppelhaushälften auf 350 m<sup>2</sup>) festgelegt (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB).

## 4. Zulässige Haustypen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

### 4.1 Gebäudetypen

Im WA1 sind zulässig: Einzelhäuser und Doppelhäuser  
Im WA2 sind zulässig: Einzelhäuser

### 4.2 Wohneinheiten

Für die überbaubaren Grundstücksflächen sind je Einzelhaus (Einfamilienhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die zweite Wohneinheit muß dabei deutlich untergeordnet sein (max. 30 % der Gesamtwohnfläche).

Für die überbaubaren Grundstücksflächen ist bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

## 5. Gestaltungsfestsetzungen

### 5.1 Fassadengestaltung und Dachgestaltung für Wohngebäude

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachplatten in Rot-, Braun- oder Grautönen sowie Schwarz zulässig. Die Dachdeckung ist in einer Farbe einheitlich zu gestalten. Flachdächer sind zu begrünen.

Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind neben dem Material des Hauptdaches auch Glas und Metall zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (als unmittelbare Dachdeckung oder an Fassaden). Die Fassaden der Gebäude sind ansonsten ausnahmslos mit verputzter Oberfläche und/oder Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen, Metall-, Kunststoff- oder Textilverkleidungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Der Dachüberstand wird festgesetzt auf:                   giebelseitig 0,00 – 1,20 m (Mindest- bzw. Höchstmaß)  
  traufseitig 0,00 – 0,80 m (Mindest- bzw. Höchstmaß)

### 5.2 Gebäude an Grundstücksgrenzen

Werden Hauptgebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergeliegt, so sind sie mit derselben Dachneigung, Eindeckung, Wand- und Firsthöhe zu versehen. Die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen.

### 5.3 Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachformen sind:

Im WA1:            Satteldach SD, Walmdach WD, Zeltdach ZD, Flachdach FD

Im WA2:            Satteldach SD, Walmdach WD, Zeltdach ZD

Alle sonstigen Dachformen (z.B. Pultdach, Tonnendach usw.) sind nicht zugelassen.

Für die einzelnen Dachformen sind folgende Dachneigungen zulässig:

Satteldach:        25° bis 47°

Walmdach:         15° bis 22°

Zeltdach:          15° bis 22°

Dabei sind alle Dachflächen des Hauptgebäudes mit der gleichen Dachneigung auszubilden. Bei den



Dächern erdgeschossiger Wintergärten und untergeordneten Anbauten dürfen die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden.

## **5.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig.

Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden ab 35° Dachneigung zulässig. Sie sind insgesamt nur bis zur Hälfte der Dachlänge zulässig. Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind einzeln bis zu einer Breite von 1,50m zulässig. Der Abstand zum Ortgang sowie untereinander muss mind. 1,50m betragen. Zwerchgiebel (die Traufe unterbrechend) dürfen eine Breite von 5,00m nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,50m betragen. Der First von Dachaufbauten muss mind. 0,50m unter dem Hauptfirst angeordnet werden. Die Dachaufbauten sind ausschließlich als Giebelgauben (stehende Gaube mit Satteldach) auszuführen. Die Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbgebung) sind dem Hauptdach anzugleichen.

Nebenfirste sind zulässig, solange sie sich dem Hauptfirst in Ihrer Dimensionierung unterordnen. Das Längenverhältnis Hauptfirst zum Nebenfirst beträgt mindestens 1 : 0,60.

Dacheinschnitte sind zulässig. Es gelten sinngemäß die gleichen Festsetzungen wie für Gauben.

## **5.5 Einfriedungen**

Die Einfriedungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen eine maximale Höhe von 1,20 m aufweisen. Es sind nur senkrechte Holzlatten, Holzbretter-, Holzstabzäune oder Zäune mit senkrechten Stahlstäben zugelassen. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nicht zugelassen. Zwischen den Grundstücken können auch Maschendrahtzäune errichtet werden.

Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten oder Gabionen usw. sind nicht zugelassen.

Die Einfriedungen, insbesondere zwischen den Grundstücken sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Punkt 9.5) zu hinterpflanzen.

## **5.6 Versorgungsanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

## **6. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen**

Festsetzungen für Garagen gelten gleichermaßen für Carports.

### **6.1 Fassadengestaltung und Dachgestaltung für Garagen**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachplatten in Rot-, Braun- oder Grautönen sowie Schwarz zulässig. Die Dachdeckung ist in einer Farbe einheitlich zu gestalten und muß dem Dach des Wohngebäudes entsprechen.

Flachdächer sind zulässig, diese sind extensiv zu begrünen.

Fassadengestaltung:

Die Fassaden sind mit verputzter Oberfläche und/oder Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen und Metallverkleidungen sind zulässig.

### **6.2 Anzahl private Stellplätze**

Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Pfaffenhausen.

### **6.3 Bauweise private Stellplätze**

Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen.

### **6.4 Höhenlage**

Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

## 6.5 Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche

Vor den Garagen ist ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 6,00 m Tiefe einzuhalten, der nicht zur Fläche eines geforderten Stellplatzes von 5,00 m \* 2,50 m angerechnet werden darf und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf.

## 6.6 Flächen für Stellplätze und Garagen



Fläche für Garagen (§12 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind gleichermaßen als offene wie geschlossene Garagen zulässig. Es ist nur ein Garagengebäude je Baugrundstück (bei Doppelhäusern je Grundstückshälfte) zulässig. In den Flächen für Garagen und Carports ist auch die Errichtung von Nebenanlagen zulässig.



Fläche für Stellplätze ohne Überdachung außerhalb der Baugrenzen.

## 6.7 Grenzgaragen und Dachaufbauten

Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen hinsichtlich Firsthöhe, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind grundsätzlich unzulässig.

## 6.8 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nicht zulässig.

## 7. Geländeveränderungen

Bei der Geländeoberfläche der künftigen Baugrundstücke 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.

## **8. Entwässerung, Versickerung, Versiegelung**

Mit Einreichen des Bauantrags oder Antrags auf Nutzungsänderung oder im Genehmigungsverfahren sind Nachweise und Planungen der Niederschlagswasserbehandlung vorzulegen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist – soweit möglich – unter Berücksichtigung und Beachtung der einschlägigen technischen Regelwerke auf dem jeweiligen Grundstück schadlos zu versickern. Ist eine direkte Versickerung nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten oder Rigolen). Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

Niederschlagswassereinleitungen haben vorrangig über die belebte Bodenzone zu erfolgen, einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) wird nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die NWFreiV fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3 fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Kanal einzuleiten.

## **9. Bodenschutz und Grünordnung**

### **9.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Alle Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung (privat) bzw. Wegebefestigung (öffentlich) durchzuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Verwendung von Nadelbäumen ist nicht zulässig.

## 9.2 Öffentliche Grünflächen

### **Straßen- und Wegebegleitende Grünflächen / Baumpflanzungen**

Straßen- und Wegebegleitende Grünflächen sind als Rasen bzw. Wiese anzulegen und zu pflegen. Gemäß Planzeichnung sowie gemäß der Pflanzliste A (siehe 9.5) sind Laubbäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Es ist nur eine Baumart der Pflanzliste A zu verwenden. Die Baumstandorte können je nach örtlichen Gegebenheiten um bis zu 3 m verschoben werden, es ist jedoch eine gleichmäßige Baumanordnung beizubehalten.

Pflanzqualität:

Bäume I. oder II. Wuchsklasse: StU 18-20 cm

## 9.3 Private Grünflächen

Bei Baugrundstücken sind folgende Pflanzungen (gem. Pflanzliste A und C, siehe 9.5) durchzuführen:

- bei Einfamilienhäusern je Grundstück zwei Laubbäume bzw. regionaltypische Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) - wobei ein Baum davon der Wuchsklasse I bis II entsprechen muss, der zweite ist frei wählbar aus der Wuchsklasse I bis III
- bei Doppelhäusern je Grundstück ein Laubbaum der I. bis III. Wuchsklasse bzw. regionaltypischer Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm)

Pflanzqualität:

Bäume: StU 14 – 16 cm,

Obstbäume: StU 12 – 14 cm

Geschnittene Koniferenhecken (z.B. Thuja-Hecken) sind generell unzulässig.

## 9.4 Ortsrandeingrünung

Auf der Fläche zur Ortsrandeingrünung (privater Grund) sind Strauchpflanzungen der Artenliste 3-reihig im Abstand 150 x 150 cm zu pflanzen.

- Pflanzengröße: Rosen mind. 3 Tr., 60 – 100, Sträucher mind. 2 x v., 100 – 150
- es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden, der Nachweis ist zu erbringen
- die frei bleibende Flächen sind mit regionalem Saatmaterial, 04 Bankettmischung Pr 8 (Rieger Hofman) einzusäen, der Nachweis ist zu erbringen.

## 9.5 Pflanzliste für Baum- und Strauchpflanzungen

### Pflanzliste A

#### **Bäume I. Wuchsklasse**

Arten wie:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Quercus robur         | (Stiel-Eiche)       |
| <input type="checkbox"/> Tilia cordata         | (Winter-Linde)      |
| <input type="checkbox"/> Tilia europaea        | (Europäische Linde) |
| <input type="checkbox"/> Acer platanoides i.S. | (Spitz-Ahorn)       |
| <input type="checkbox"/> Juglans regia         | (Walnuss)           |

#### **Bäume II. Wuchsklasse**

Arten wie:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Acer campestre   | (Feld-Ahorn)    |
| <input type="checkbox"/> Carpinus betulus | (Hainbuche)     |
| <input type="checkbox"/> Prunus avium     | (Vogel-Kirsche) |

#### **Bäume III. Wuchsklasse, Kleinbäume (Hochstamm)**

Arten wie:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| <input type="checkbox"/> Acer campestre `Elsrijk`       | (Feld-Ahorn Elsrijk) |
| <input type="checkbox"/> Amelanchier lamarckii          | (Felsenbirne)        |
| <input type="checkbox"/> Crataegus lavalleyi `Carrieri` | (Weißdorn)           |
| <input type="checkbox"/> Malus i.S.                     | (Zier-Apfel)         |
| <input type="checkbox"/> Prunus i.S.                    | (Zier-Kirsche)       |
| <input type="checkbox"/> Sorbus aucuparia               | (Vogelbeere)         |

### Pflanzliste B

#### **Bäume I. Wuchsklasse**

Arten wie:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Quercus robur         | (Stiel-Eiche)       |
| <input type="checkbox"/> Tilia cordata         | (Winter-Linde)      |
| <input type="checkbox"/> Tilia europaea        | (Europäische Linde) |
| <input type="checkbox"/> Acer platanoides i.S. | (Spitz-Ahorn)       |
| <input type="checkbox"/> Juglans regia         | (Walnuss)           |

#### **Bäume II. Wuchsklasse**

Arten wie:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Acer campestre   | (Feld-Ahorn)    |
| <input type="checkbox"/> Carpinus betulus | (Hainbuche)     |
| <input type="checkbox"/> Prunus avium     | (Vogel-Kirsche) |
| <input type="checkbox"/> Sorbus aria      | (Mehlbeere)     |

#### **Sträucher**

Arten wie:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Cornus mas         | (Kornelkirsche)          |
| <input type="checkbox"/> Crataegus monogyna | (Weißdorn)               |
| <input type="checkbox"/> Cornus sanguinea   | (Roter Hartriegel)       |
| <input type="checkbox"/> Corylus avellana   | (Haselnuss)              |
| <input type="checkbox"/> Euonymus europaea  | (Pfaffenhütchen)         |
| <input type="checkbox"/> Lonicera xylosteum | (gewöhnl. Heckenkirsche) |
| <input type="checkbox"/> Ligustrum vulgare  | (Liguster)               |
| <input type="checkbox"/> Salix caprea       | (Salweide)               |
| <input type="checkbox"/> Sambucus nigra     | (Holunder)               |
| <input type="checkbox"/> Viburnum lantana   | (wolliger Schneeball)    |

**Pflanzliste C (Obstbäume)**

Halbstamm o. Hochstamm in regionaltypischen Arten u. Sorten,  
Arten wie:

- Berner Rosenapfel
- Jakob Fischer
- Wettringer Traubenapfel
- Brettacher
- Schweizer Wasserbirne
- Stuttgarter Geißhirtle
- Hauszwetschge
- Wagenheims Frühzwetschge

## 10 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im Verfahren nach § 13 b BauGB grundsätzlich nicht vorgesehen. Da sich im gesamten Geltungsbereich keinerlei Gehölz- oder Baumpflanzungen befinden, ist auch sonst kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

## 11 Immissionsschutz

Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden, Dächer und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) sind an allen innerhalb des Geltungsbereiches zu errichtenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen bzw. mit Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen nach Nr. 7.1 der Norm 4109-1 einzuhalten.

Das jeweils bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume ergibt sich hiernach aus dem sog. „maßgeblichen Außenlärmpegel“, der um den Korrekturwert für die Raumart zu vermindern ist.

Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude bzw. baulich zu ändernden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen ist der Lärmpegelbereich II (60 dB) anzusetzen.

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ Stand Februar 2011 hingewiesen.



## **12. Bewehrungsvorschrift**

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

## **13. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit örtlicher Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Pfaffenhausen, den .....

.....

1. Bürgermeister

## **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **H1. Versiegelung**

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### **H2. Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **H3. Bodendenkmäler**

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 BayDSchG (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 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

### **H4. Landwirtschaftliche Immissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen. Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Die Beeinträchtigungen aus der Landwirtschaft können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

## **H5. Barrierefreiheit**

Bereits beim Neubau ist an spätere Lebensumstände und -situationen zu denken. Dies erspart nachträgliche, aufwendige und teure Umbauten und ermöglicht einen möglichst langen Verbleib im eigenen Heim und ist schon jetzt eine starke Erleichterung im alltäglichen Leben. So können bei Neubauten beispielsweise bereits die ausreichende Breite von Türen und Durchgängen berücksichtigt werden. Zugänge sollten barrierefrei ausgeführt werden, ausreichend Bewegungsflächen in Bädern, Schlafzimmern, Küchen etc. zur Verfügung stehen und darüber hinaus sollten Treppenhäuser und -aufgänge entsprechend ausgeführt werden (möglichst geradlinig, mit Zwischenpodest oder geradläufiger Treppe). Barrierefreies Bauen nimmt künftig einen immer größeren Stellenwert ein. So soll u.a. Senioren ein möglichst langes und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. Barrierefreiheit ist jedoch auch unabhängig von Alter oder körperlichen Beeinträchtigungen zu verstehen. Eine Optimierung der Wohnqualität geht mit barrierefreien Bauausführungen einher. Belastungen und Schwierigkeiten im alltäglichen Leben (z.B. Kinderwagen, gebrochenes Bein, Einkäufe in das Haus bringen und vieles mehr) lassen sich vielfach durch eine barrierefreie Gestaltung reduzieren oder sogar vermeiden. Mit einem barrierefrei ausgestalteten Wohnraum ist es möglich, in verschiedenen Lebenssituationen und -phasen das eigene Heim weiterhin zu nutzen und nicht auf andere Alternativen ausweichen zu müssen. Ein steigender Nutzerkomfort sowie die Sicherheit im Alltag gehen mit den Vorzügen einher.

In der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die Weichen zum barrierefreien Bauen bereits gestellt: Beim Bau von Wohnungen ist Art. 48 BayBO zu beachten, der die Verpflichtung zur Herstellung der Barrierefreiheit enthält. Um diese Vorschrift zu konkretisieren, hat das Staatsministerium des Innern die neuen Planungsnormen zum barrierefreien Bauen, DIN 18040 Teile 1 und 2, als Technische Baubestimmungen eingeführt. Sie sind ab dem 1. Juli 2013 als bauordnungsrechtliche Anforderungen verbindlich.

Über die Anwendung der Planungsgrundlagen in der Praxis informiert die Bayerische Architektenkammer mit dem Staatsministerium des Innern in Leitfäden für Architekten, Fachingenieure und Bauherren. (Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr). Link: <http://www.din18040.de/>  
Die Bayerische Architektenkammer hat zudem zwei Beratungsstellen für behindertengerechtes Planen und Bauen unter folgendem Link eingerichtet: <http://www.byak.de/start/architektur/barrierefreies-bauen>

## **H6. 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.

## **H7. Grundwasser:**

Es ist mit Grundwasserflurabständen bzw. Schichtenwasser im Bereich von 3,0 bis 4,50 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.

## **H8. 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 Gemeinderat Pfaffenhausen hat in der Sitzung vom 23.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet Weilbacher Straße West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet Weilbacher Straße West“ in der Fassung vom 27.10.2020 hat in der Zeit vom XXX bis XXX stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet Weilbacher Straße West“ in der Fassung vom 27.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXX bis XXX öffentlich ausgelegt.

4. Der Gemeinderat Pfaffenhausen hat mit Beschluss vom XXX den Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet Weilbacher Straße West“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XXX als Satzung beschlossen.

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet Weilbacher Straße West“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Pfaffenhausen, .....

.....

(Siegel) 1. Bürgermeister