

# Markt Peffenhausen

**Bebauungsplan**  
und Grünordnungsplan

## **Allgemeines Wohngebiet** **"Geiseck V"** **Deckblatt Nr. 1**

Stand: Satzung 01.07.2021



Landkreis Landshut  
Reg.-Bezirk Niederbayern

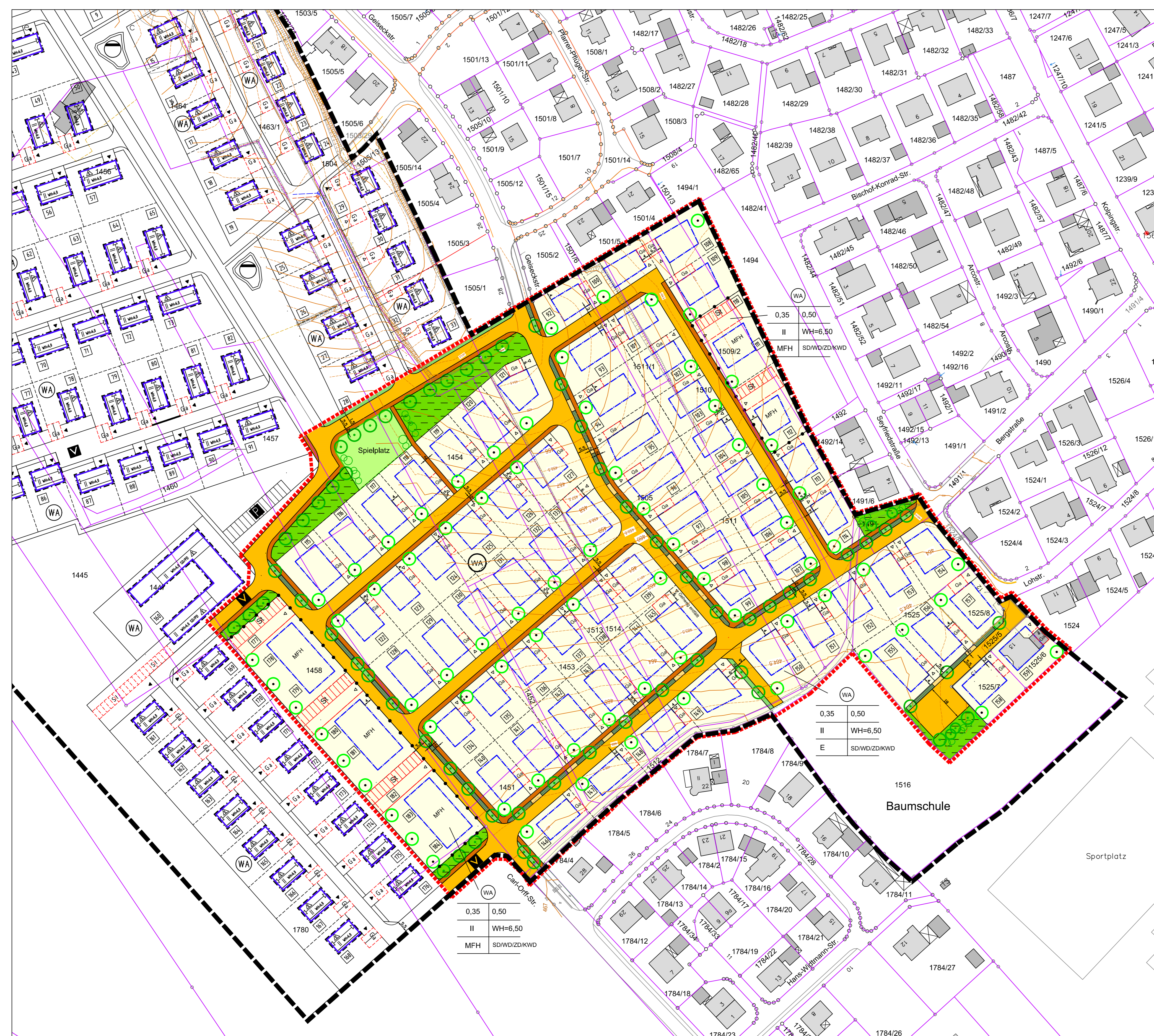
Inhaltsverzeichnis: Begründung  
Deckblatt Nr. 1 Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Textliche Festsetzungen  
Übersichtskarte  
Schnitt Bebauung

Entwurfsverfasser:

**DIPL.-ING. H. DIETLMEIER**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Siegenburger Str. 8  
TEL.08782/9604-0 - FAX 8219  
84076 PFEFFENHAUSEN



# 1. Deckblatt zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Geiseck V"



## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 1. Deckblattes
- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
  - II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - GRZ max. zulässige Grundflächenzahl = 0,35
  - GFZ max. zulässige Geschöflächenzahl = 0,50
  - WH max. zulässige Wandhöhe Hauptgebäude: 6,50 m auf der Bergseite
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - MFH nur Mehrfamilienhäuser zulässig
  - SD/ WD/ ZD/ KWD Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Krüppelwalmdach für Haugebäude
- Baugrenze für Hauptgebäude
- Flächen für Garagen und/ oder Stellplätze
- Abgrenzung Flächen versch. Nutzung
- Verkehrsräume
  - öffentliche Verkehrsfläche, hier Straße
  - öffentliche Verkehrsfläche, hier Gehweg
  - öffentliche Verkehrsfläche, hier Multifunktionsstreifen
  - öffentliche Verkehrsfläche, Zufahrt Bereich Multifunktionsstreifen
- Straßenbegrenzungslinie
- verkehrsberuhigter Bereich

- öffentliche Grünflächen
  - öffentliche Grünflächen - Retentionsflächen - extensive Wiesenflächen
  - öffentliche Grünflächen - Spielplatz
  - Baum auf öffentlicher Fläche zu pflanzen
  - Baum auf privater Fläche zu pflanzen
  - Sträucher zu pflanzen

## PLANLICHE HINWEISE

- Teilung der Parzellen
- Parzellennummer
- private Parzellenflächen
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Nummern
- bestehende Bebauung
- Höhengichtlinien mit Beschriftung in m ü. NN
- Zufahrt Parzelle

Festsetzungen durch Text und textliche Hinweise: siehe Anlage

## Präambel

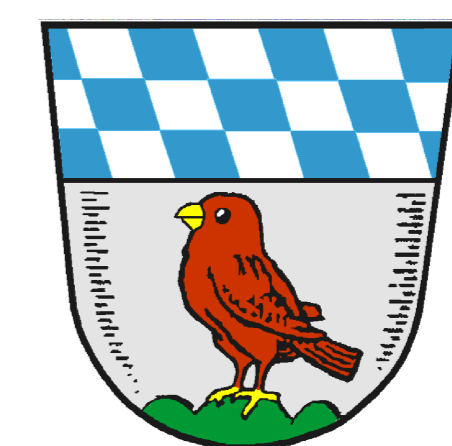
Der Markt Pfeffenhausen erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) den Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet "Geiseck V", Deckblatt Nr. 1, als Satzung.

## Verfahrenshinweise

- 1. Änderungsbeschluss**  
Der Marktgemeinderat des Marktes Pfeffenhausen hat in seiner Sitzung vom 08.09.2020 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Allgemeines Wohngebiet "Geiseck V" durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet "Geiseck V" in der Fassung vom 04.12.2020 fand in der Zeit vom 11.01.2021 bis 12.02.2021 statt.
- 3. Fachstellenanhörung**  
In der vorgezogenen Fachstellenanhörung für das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet "Geiseck V" in der Fassung vom 04.12.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.12.20 bis 29.01.20 beteiligt.
- 4. Bürgerbeteiligung**  
Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet "Geiseck V" in der Fassung vom 05.03.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.21 bis 03.05.21 öffentlich ausgestellt.
- 5. Fachstellenanhörung**  
In der Fachstellenanhörung zum Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Geiseck V" in der Fassung vom 05.03.21 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.21 bis 03.05.21 beteiligt.
- 6. Sitzung**  
Der Markt Pfeffenhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 01.7.2021 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet "Geiseck V" gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.
- 7. Ausgefertigt**  
Markt Pfeffenhausen, den \_\_\_\_\_ Florian Holz, Erster Bürgermeister
- 8. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Allgemeines Wohngebiet "Geiseck V" wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 ist damit in Kraft getreten.  
Markt Pfeffenhausen, den \_\_\_\_\_ Florian Holz, Erster Bürgermeister

# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

## Allgemeines-Wohngebiet "Geiseck V" Deckblatt Nr. 1



Markt: Pfeffenhausen  
Landkreis: Landshut  
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Entwurfverfasser:  
**INGENIEURBÜRO  
DIPL.-ING. H. DIETLMEIER**  
84076 Pfeffenhausen, Siegenburger Str. 8, Tel: 08782/9604-0, Fax: 08782/8219

Bebauungsplan  
Maßstab 1:1.000  
Stand: 04.12.2020 - Vorentwurf  
Stand: 05.03.2021 - Entwurf  
Stand: 01.07.2021 - Satzung



Markt Pfeffenhausen

# 1. Deckblatt zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Geiseck V“ in Pfeffenhausen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des WA wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl – GRZ (§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO)

WA max. zulässige Grundflächenzahl **0,35**

#### 2.2 Geschossflächenzahl – GFZ (§ 17 i.V.m. § 20 BauNVO)

WA max. zulässige Geschossflächenzahl **0,50**

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

#### 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

### 4. Örtliche Bauvorschriften

#### 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

##### 4.1.1 Wohngebäude

Dachform:	Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach
Dachneigung:	Satteldach 20 – 45 Grad
Dachdeckung:	Dachfarbe: graue und rote Farben
Dachüberstand:	über Balkone und Terrassen max. 2,50 m
Firsthöhe:	max. 4,0 m über zulässiger Wandhöhe
Wandhöhe:	Definition: zu messen ab natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite Die Wandhöhe für Hauptgebäude beträgt max. 6,50 m auf der Bergseite (=Hangseite) des Grundstückes, gemessen an der Außenmauer.

#### **4.1.2 Garagen und Nebengebäude**

Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach, Pultdach, begrüntes Flachdach, Walmdach, Zeldach  
Dachneigung: Satteldach 20 – 45 Grad, Pultdach 7-15 Grad  
Dachdeckung: Dachfarbe: graue und rote Farben, Blech- und Gründach  
Dachüberstand: First, Ortgang max. 0,50 m, Traufe max. 0,75 m  
Stauraum: Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,50 m freigehalten werden.

Sonnenkollektoren: Anlagen zur Solarnutzung sind liegend auf oder in der Dachfläche anzuordnen, eine Aufständigung ist nicht gestattet.

#### **4.2 Gestaltung des Geländes (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,0 m.  
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen, bezogen auf m ü. NN, darzustellen.

Stützmauern, die zur Geländesicherung dienen, sind bis zu 1 m sichtbare Höhe zugelassen. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nur Stützmauern zur Sicherung von Abgrabungen zulässig (Keine sichtbare Stützmauer von der Straße aus).

Abgrabungen müssen einen Mindestabstand von 1 m zur Grenze einhalten.

### **5. zulässige Wohneinheiten, notwendige Stellplätze**

#### **5.1 Anzahl der Wohneinheiten**

Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Auf den Parzellen 110 – 112 sind zwei Mehrfamilienhäuser mit je 4 Wohneinheiten gestattet.

Auf den Parzellen 177 – 184 sind drei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten vorgesehen.

#### **5.2 Anzahl der Stellplätze**

Pro Wohneinheit, auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser, sind 2 Stellplätze erforderlich.

Die Flächen vor den Garagen werden nicht als Stellplatz angerechnet.

Für die Errichtung von Garagen stehen die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen und die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### **6. Einfriedungen**

Zulässige Höhen: Einfriedungen bis 1,40 m, bei lebenden Hecken bis 1,80 m

Zul. Materialien:	Holz-, Metall- und Maschendrahtzaun sowie lebende Hecken
Unzul. Materialien:	Kunststoff (Stabmattenzäune mit Sichtschutz aus Kunststoff, WPC-Zäune usw.)
Mauern:	Mauern, Steinwände und Gabionen sind nur als gestalterisches Einzelelement unter folgenden Maßgaben zulässig: max. Höhe 1,80 m, max. Länge 2,0 m, Mindestabstand der Elemente 1,50 m.
Sockel:	sind nicht gestattet

## **7. Abstandsflächen**

Für die Abstandsflächen gelten, unabhängig von den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan, ausschließlich die Bestimmungen der BayBO.

# **TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## **1. Sonnenkollektoren**

Die Installation von Sonnenkollektoren auf den Gebäuden wird empfohlen.

## **2. Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG unterliegen.

## **3. Nutzung landwirtschaftlicher Flächen**

An das Baugebiet grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

## **4. Nutzung von Regenwasser**

Eine Regenwassernutzung in Zisternen ist gestattet.

## **5. Pflanzungen und unterirdische Leitungen**

Auf die Bestimmungen und Hinweise aus dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen‘ sowie dem ‚Merkblatt Bäume, unterirdische Leitung und Kanäle‘ wird hingewiesen.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

### **1. Öffentliche und private Grünflächen**

Die festgesetzten Grünflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb der Grünflächen ist nur für Fußwege und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Die Freiflächen der Privatparzellen sind zur Begrünen oder zu bepflanzen. Auf die Versiegelung durch gestalterische Stein- und Schotterflächen ist zu verzichten.

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die im Grünordnungsplan angegebenen Standorte für straßenbegleitende Privatbäume sind im Bereich von 3 m einzuhalten. Die Standorte der übrigen Bäume auf den Parzellen sind frei wählbar. Für die Straßenbäume sind einheimische Laubbäume oder Obstbäume nach Artenliste zu wählen.

Öffentliche Grünflächen dürfen nicht eingezäunt werden, außer der Bereich des geplanten Kinderspielfeldes.

### **2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Zur Begründung des Straßenraums, der fußläufigen An- und Verbindungswege, der Stellflächen und der Grünflächen sind Bäume gemäß der Artenlisten und den darin festgesetzten Mindestbaumqualitäten zu pflanzen. Bei Bäumen, die an Verkehrsflächen grenzen, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Für Strauch- und Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden. Als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil der heimischen Gehölze mindestens 50 %, als Ortsrandeingrünung, also als Übergang zur freien Landschaft 100 % betragen.

### **3. Verkehrsflächen**

Öffentliche und private Stellflächen im Freibereich sowie multifunktionale Stauräume bzw. Garagenzufahrten sind in versickerungsfreundlicher Bauweise herzustellen: Kies- oder wassergebundene Decke, Schotterrasen, rasen- oder sandverfugtes Pflaster (jedoch keine Betonverbundpflaster), Rasengitter, Rasenschutzmaten.

### **4. Erschließungsflächen**

Sonstige Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und ebenfalls so weit als möglich wasserdurchlässig auszuführen.

## 5. Artenliste

### Einzelbäume in öffentlichen Grünflächen

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Caprinus betulus
Walnuss	Juglans regi

Hochstämme mit StU 18/20 - 12/14 cm

### Straßenbegleitende Bäume in öffentlichen und privaten Flächen

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Caprinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana chanticleer

Hochstämme mit StU 12/14 cm

### Obstbäume

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, alte Sorten, Hochstamm

### Sträucher

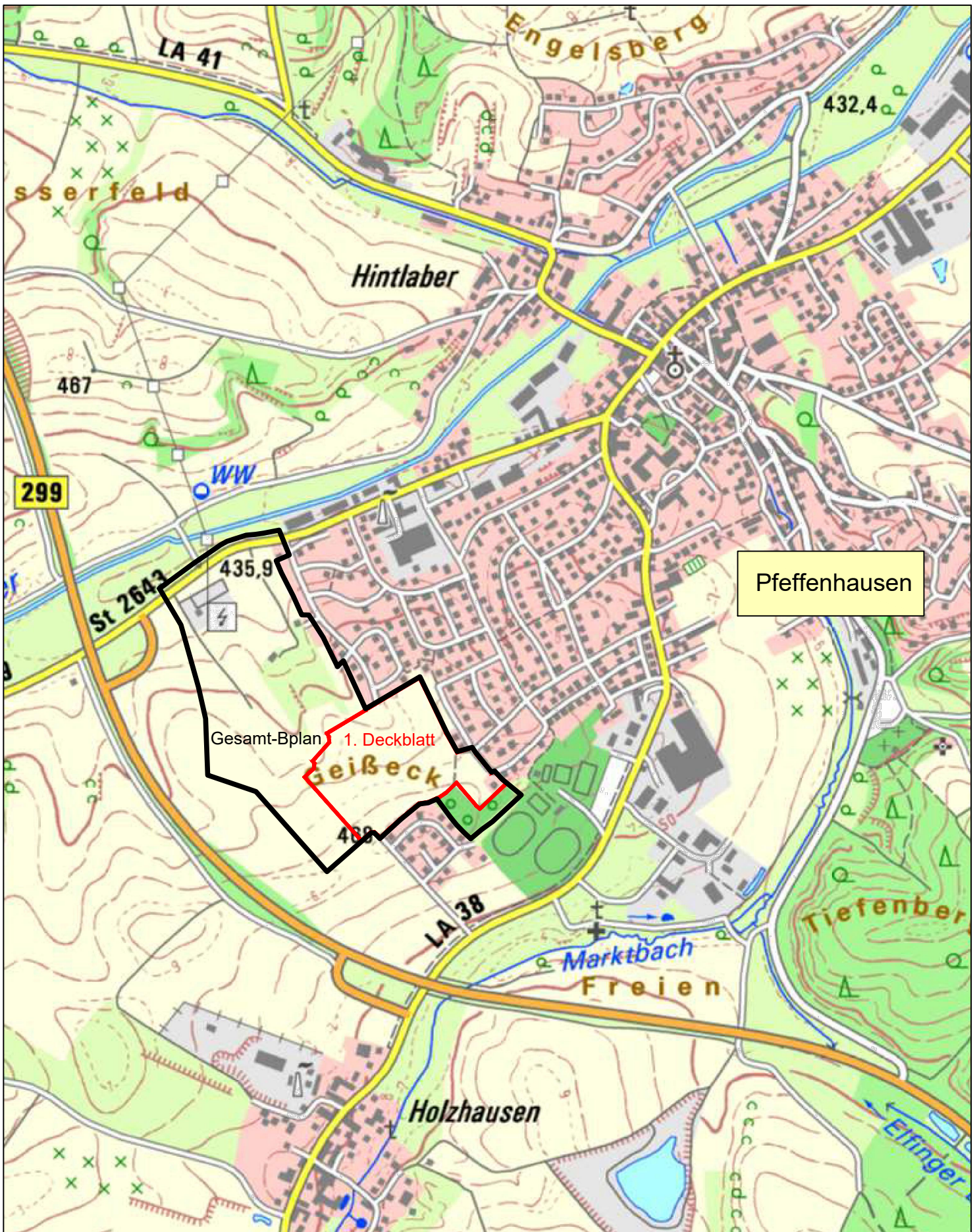
Hasel	Coryllus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Johannisbeere	Ribes nigrum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zaunrose	Rosa rubiginosa
Holunder	Sambucus nigra

Sträucher 80 – 150 cm Höhe

## 6. Freiflächengestaltungsplan

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser ist ein Freiflächengestaltungsplan mit der Eingabeplanung vorzulegen.





Pfaffenhausen

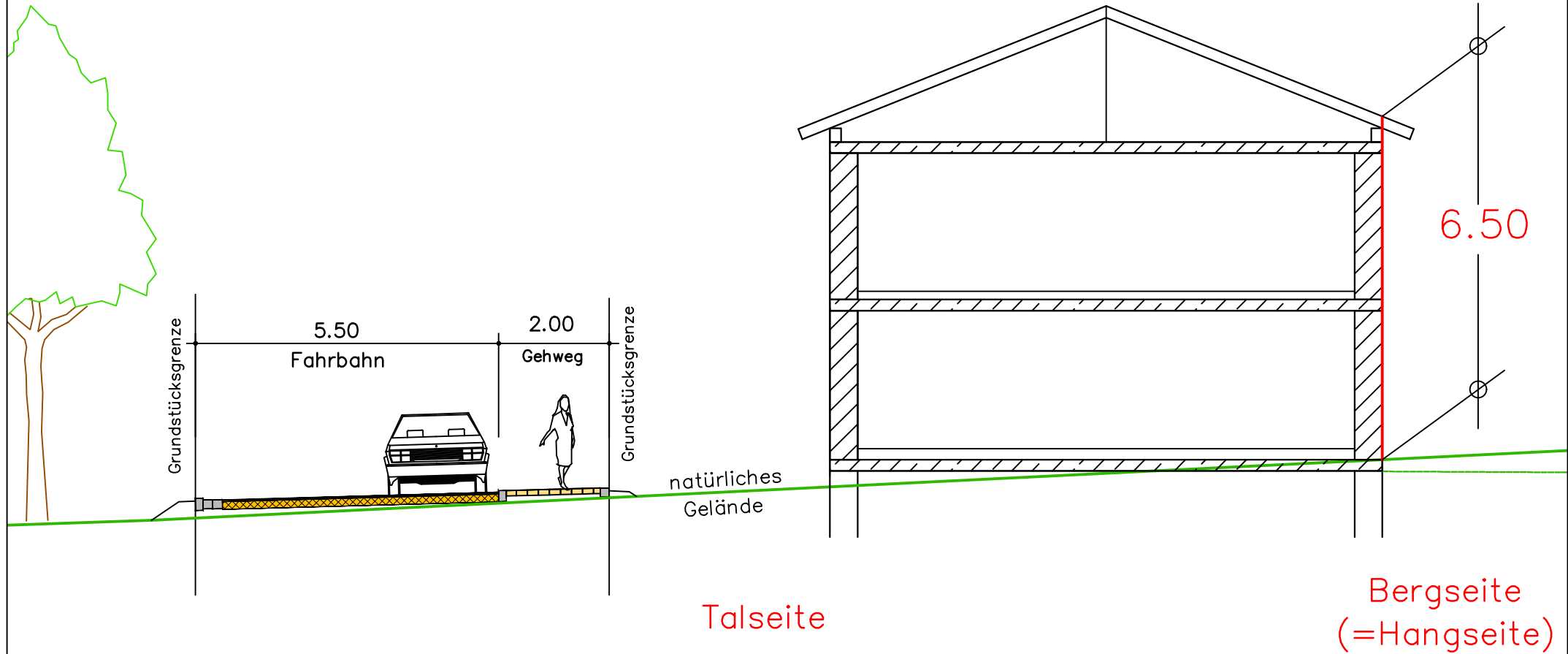
Gesamt-Bplan 1. Deckblatt

Geiseck

Markt Pfaffenhausen  
Bebauungs- und Grünordnungsplan  
**Geiseck V**  
1. Deckblatt  
Übersichtskarte M 1:10.000



# Schnitt Bebauung



Markt Pfeffenhausen  
Bebauungs- und Grünordnungsplan  
**Geiseck V**  
1. Deckblatt  
Schnitt Bebauung M 1:100