

# B E B A U U N G S P L A N

## " R A I N E R T S H A U S E N I I "

M 1:1000

Markt Pfeffenhausen

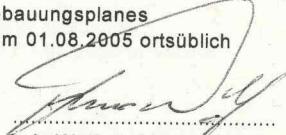
Markt Pfeffenhausen, OT Rainertshausen - Landkreis Landshut  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.03.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

09. Okt. 2006

Pfeffenhausen, den .....

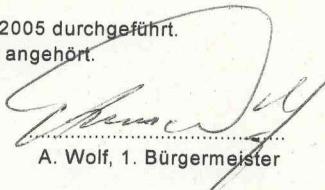
  
A. Wolf, 1. Bürgermeister

### 2. Bürgerbeteiligung/Fachstellenanhörung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 08.08.2005 bis 08.09.2005 durchgeführt.  
Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB angehört.

09. Okt. 2006

Pfeffenhausen, den .....

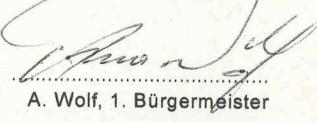
  
A. Wolf, 1. Bürgermeister

### 3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.11.05 bis 16.12.05 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 09.11.05 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

09. Okt. 2006

Pfeffenhausen, den .....

  
A. Wolf, 1. Bürgermeister

### 4. Satzung

Der Markt Pfeffenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.12.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung als Satzung beschlossen.

09. Okt. 2006

Pfeffenhausen, den .....

  
A. Wolf, 1. Bürgermeister

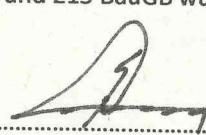
### 5. Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 21.01.2013 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung können seither zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus eingesehen werden.

Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4 sowie 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Pfeffenhausen, 14.10.2013

  
Scharf. 1. Bürgermeister

Planung :

Planungsbüro Trathnigg  
Hochgartenstr. 20  
84091 Walkertshofen  
Tel. 08753/95050



Grünordnung :

Wartner & Zeitzler  
Bismarckplatz 18  
84034 Landshut  
Tel. 0871/23566

aufgestellt am: 12.03.2001  
geändert am: 03.05.2005, 08.11.2005, 20.12.2005  
GRUPPENCODE : 80\_2002 , PROJEKT : BEBAUUNGSPPLAN  
PLANCODE : BEBAUUNGSPPLAN1  
Z.NR. 119/2002 STAND VOM 20.12.2005

## SATZUNGSPRÄAMBEL

Der Markt Pfeffenhausen erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches ( BauGB ) i. d. F der Bekanntmachung vom 27.08.1997 ( BGBl. I. S. 2141 , 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern ( GO ), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert am 24.12.2002 (GVBl. S. 962) sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) i. d. F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 24.12.2002 (GVBl. S. 962) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay NatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert am 26.07.2005 (GVBl. 2005 S. 274) diesen Bebauungsplan mit dem integrierten Grünordnungsplan als Satzung.

## **Satzung**

### **TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 1.1 Wohnbaufläche,

Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.

1.1.1

WA

Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

##### 2.1.1 zu Punkt 1.1.1 - Allgemeines Wohngebiet

Höchstgrenze Grundflächenzahl , Geschossflächenzahl

GRZ = 0,3 GFZ = 0,6

E + D

Parz. 1 bis 8 , 9 bis 14 , 22 bis 26

U + E + D

Parz. 15 bis 21 , 27 bis 31

##### 2.1.2 Bei den Parzellen 9 bis 14 und 22 bis 26 darf das Kellergeschoss Geländebedingt ein Vollgeschoss sein.

##### 2.2 Wandhöhe

Wandhöhen bezogen auf OK Strasse , gemessen in der Mitte der Straßenfront (befestigter Fahrbahnrand)

max. 4,60 m bei E + D (Parz. 1 bis 8)

max. 4,55 m bei E + D (Parz. 9 bis 14 , 22 bis 26)

max. 6,85 m bei U + E + D (Paz. 15 bis 21 , 27 bis 31)

Doppelhäuser sind profil- und höhengleich auszuführen

##### 2.3 Parz. 27 + 28 sowie Parz. 29 + 30 können auch zusammengefasst werden. (Also eine Bauparzelle) und mit Einzelhaus bebaut werden.

#### 3. BAUGRENZEN

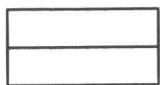
3.1



Baugrenzen

#### 4. BAULICHE GESTALTUNG

##### 4.1 zu Punkt 1.1.1. - Allgemeines Wohngebiet



- Firstrichtung  
parallel zur Längsseite des Gebäudes (Hauptgebäude)  
Mittelstrich des Symbols  
Seitenverhältniss 1:1,2 (Breite : Länge)  
Bezogen auf Ok Strasse FFB max. +35 cm  
Im EG Parz. 1 bis 8 , 9 bis 14 , 22 bis 26  
Im UG Parz. 15 bis 21 , 27 bis 31

##### 4.3 Dachform Satteldach , First verläuft mittig vom Haus in Längsrichtung des Gebäudes

##### 4.4 Dachneigung 39° - 45° (Parz. 1 bis 8) 41° - 45° (Parz. 9 bis 31)

##### 4.5 Dachdeckung Naturrote Ziegel bzw. Dachsteine

##### 4.6 Dachaufbauten, Dachgauben : Die Summe aller Dachgauben darf max 1/3 der Gebäudelänge betragen , Dacheinschnitte sind unzulässig

##### 4.7 Flächen für Garagen und Nebenanlagen gem. Art. 7 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden im Mittel max. 3,00 m Gem. BAY BO

Bei den nördlich der Erschließungsstraße liegenden Grenzgaragen beträgt die max. Wandhöhe an der Straßenseite 3,00 m und eine geländebedingte Überschreitung ist zulässig (Parz. 9-15 und parz. 22-26).

Als Wandhöhe bei Garagen gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Garagen können ausnahmsweise mit Flachdach ausgeführt werden, wenn die Fläche extensiv begrünt werden.

Bei den Bauparzellen 1 bis 8 , 9 bis 14 und 22 bis 26 dürfen die Garagen nicht über die hintere Hauskante hinausragen.

Vor den Garagen ist ein Stauraum (ST) von mind. 5.00 m einzuhalten.

Der Stauraum und die Stellplätze sind mit Versickerungsfähigem Material herzustellen

##### 4.8 Grenzanbau Wohnhäuser ,Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen

#### 5. ABSTANDSFLÄCHENBESTIMMUNGEN

Die Abstandsflächenbestimmungen gem. BayBO sind anzuwenden.

#### 6. VERKEHRSFLÄCHEN

##### 6.1 Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

##### 6.2 Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

##### 6.3 Gehweg

##### 6.4 Aufpflasterung

##### 6.5 Mehrzweckstreifen (Baumgraben/Parkstreifen Entwässerungsmulde)

##### 6.6 öffentliche Flächen mit Schotterrasen

##### 6.7 Fahrbahninsel

## 7. VERSORGUNGSLEITUNGEN

- 7.1  Unterirdische Versorgungsleitungen  
Mit Schutzstreifen z.B. Oberflächenwasserkanal

- 7.2 Die Telefonleitungen sind unterirdisch im öffentlichen  
Strassenraum zu verlegen

## 8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

- 8.1  offener Graben für Oberflächenwasser bzw. Schichtenwasser

- 8.2  Vorreinigung Becken bzw. Regenrückhalt

- 8.3  Bachverlauf

- 8.4  Naturnaher Teich mit Flachwasserzonen

## 9. WASSERWIRTSCHAFT

- 9.1 Die Gebäude sind gegen Schichtenwasser, sowie oberirdisches Hangwasser  
durch den Bauherren zu sichern (z.B. wasserdichte Wanne)

## 10. ABWASSERBESEITIGUNG UND OBERFLÄCHENWASSER

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem.

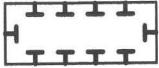
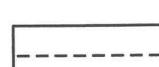
Das Oberflächenwasser aus Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem  
Baugrundstück zu versickern bzw. kann an die Oberflächenwassergräben  
soweit möglich angeschlossen werden.

## 11. EINFRIEDUNGEN , STÜTZMAUERN

Art und Ausführung Höhe des Zaunes	Maschendraht- bzw. senkrechter Holzlattenzaun socketlose Ausführung über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante oder natürlichem Gelände höchstens 1,00 m
Böschungs- u. Stützmauern	Nur zulässig mit natürlichen Materialien z.B. Trockenmauer aus Kalksandstein oder Granit Bis zu einer Höhe von 1,00 m

## 12. GRÜNORDNUNG - FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

### - INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN -

- 12.1  Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 12.2  Privatgärten
- 12.3  unbefestigter Fussweg 2,00 m breit (Fussweg 1), von Eggersdorferstrasse in das Baugebiet ("Schönwetterweg")
- 12.4  öffentlicher Fussweg (Fussweg 2) wassergebunden
- 12.5  Bäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen  
A - Acer platanoides, Spitzahorn  
H mB, Stu 12/14  
Q - Quercus robur, Stieleiche  
H mB, Stu 12/14
- 12.6  Bäume 2. Wuchsordnung zu pflanzen  
Al - Alnus glutinosa, Schwarzerle  
Sol. mB, 150-200  
Ac - Acer campestre, Feldahorn  
H mB, 12/14  
 O - Obstbaum, regionaltypische Sorten  
H mB, Stu 12/14  
Sx - Salix spec., Weiden  
Hei 100-125 oder Steckhölzer
- 12.7  Gehölze , Hecke zu pflanzen, Arten siehe Festsetzungen durch Text
- 12.8  Bäume zu erhalten
- 12.9  Gehölze , Hecke zu erhalten (ges. gesch. nach Art. 13e BayNatSch)
- 12.10  Hecke Neupflanzung
- 12.11  Feuchtwald ges. gesch. nach Art. 13d BayNatSchG zu erhalten
- 12.12  Entwicklung von Extensivgrünland
- 12.13  Hochstaudenflur entwickeln bzw. abmagern  
(Bestand im Quellbereich ges. gesc. nach Art 13d BayNatSch)
- 12.14  Regenwasserversickerung  
Mulden/Rigolen/offene Gräben/

12.15 Private Grünflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 400 m<sup>2</sup> ist ein heimischer Laubbaum, wahlweise Obstbaum, (mind. Stammumfang 12 - 14 cm, Hochstamm, mit Ballen) zu pflanzen.

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten hat landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen einschl. Obstbäumen lt. Pflanzliste (siehe Begründung) zu erfolgen. Im Gebäudebereich können bis zu 20% Gastgehölze verwendet werden. Fremdländische Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

Zu beachten sind die Grenzabstände, sowie die Schutzstreifen zu den Versorgungsleitungen gem. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. die Vorgaben der einzelnen Versorgungsträger.

12.16 Güteranforderungen der gem. Planzeichen festgesetzten Bäume :

A Spitzahorn (*Acer platanoides*) , Hochstamm mit Ballen , Stammumfang 12/14

AC Feldahorn (*Acer campestre*) , Hochstamm mit Ballen , Stammumfang 12/14

AL Erle (*Alnus glutinosa*) , Solitär mit Ballen 150-200 cm

O Obstbaum Hochstamm mit Ballen , Stammumfang 12-14 cm

Q Stieleiche (*Quercus robur*) , Hochstamm mit Ballen , Stammumfang 12/14

Sx Weiden (*Salix spec.*) , Heister 100-150 cm oder Steckhölzer

- 13 Güteanforderungen der Sträucher:  
autochthones Material, mind. 2x verpflanzte Sträucher, mind. 5 Triebe, 60 - 100 cm
- 13.1 Baumstandorte  
Die im Plan festgesetzten Gehölzstandorte können lagemäßig bis max. 10 m vom geplanten Standort verändert werden. Die Anzahl muss aber im Grundsatz eingehalten werden.
- 13.2 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
-Modellierung eines naturnahen Quellbaches mit bachbegleitenden Hochstaudenfluren und Gehölzen (*Cornus sanguinea* - Hartriegel, *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder *Salix spec.* - Weiden, *Viburnum opulus* - Wasser-Schneeball)  
-Schaffung von Extensivgrünland durch Aufbringen von Heudrusch aus geeigneten Standorten  
-im Bereich der Extensivwiesen ist in Teilbereichen der Oberboden abzuschaben um eine Ausmagerung der ehemaligen Ackerflächen zu erreichen und den Erfolg der Heusaat zu ermöglichen  
-Abmagern des eutrophierten Hochstaudenflur im Süden sowie Pflege des neu entstehenden Grünlandes durch Mahd und Abtransport des Mähgutes  
-Pflanzung eines kleinen Feldgehölzes im Süden mit *Crataegus monogyna* - Eingriffliger Weißdorn, *Euonymus europaea* - Pfaffenbüschchen, *Prunus spinosa* - Schlehe, *Rosa canina* - Hundsrose  
-Bepflanzung des neu zu gestaltenden Bachbettes im Norden mit Erlen und Weiden.  
-Pflanzung einer Hecke als neuer Ortsrand im Nordosten des Planungsgebietes (*Alnus glutinosa* - Schwarzerle, *Cornus sanguinea* - Hartriegel, *Salix spec.* - Weiden, *Viburnum opulus* - Wasser - Schneeball)  
-Extensivierung des Grünlandes am Eggersdorfer Bach (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, Mahd mit Abtransport des Mähgutes)  
-Modellierung eines naturnahen Teiches mit Flachwasserzonen im Nordwesten  
-Im Feuchtwald ist stehendes Totholz zu belassen.  
-Die Umsetzung muss im Zuge der Erschließung erfolgen.  
13.3 -Für weitere Detaillierung wird auf den Wasserrechtsentwurf (Ing. Büro Dietlmeier, September 2005) verwiesen.

Die Pflanzungen müssen spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen sein.

G)

- 13.4 Abgrabungen, Auffüllungen, Böschungen  
Abgrabungen bis max. 1.00 m  
Auffüllungen bis max. 1.20 m bis zu einer Tiefe von max. 2/3 der Hausbreite (siehe Schemaschnitte in der Begründung), im restlichen 1/3 der Hausbreite ist das aufgefüllte Gelände auf die hintere Hauskante abzuböschen auf das Niveau des natürlichen Geländes.
- 13.5 Auffüllungen und Abgrabungen sind an den Grundstücksgrenzen auf gleiche Höhe anzupassen.

#### 14. Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

#### 15. WEITERE PLANZEICHEN

15.1 Bestehende Grundstücksgrenze

15.2 Aufzulassende Grundstücksgrenzen

15.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

15.4 146/7 Flurnummern

15.5 Höhenlinie mit Angabe der Höhen über NN

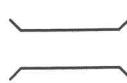
15.6 Stauraum vor Garagen (mind. 5.00 m)  
bzw. Garagenzufahrt

15.7 Wohngebäude

15.8 Nebengebäude

15.9 Parzellen Nr.

15.10 Garagengebäude

15.11  Holzsteg (Eggersdorfer Graben)

## 16. TEXTLICHE HINWEISE

- 16.1 Nachrichtliche Hinweise : siehe Begründung zum Bebauungsplan
- 16.2 REGENERATIVE ENERGIEN  
Solar - bzw. Photovoltaikanlagen auf Dachfläche sind zulässig
- 16.3 Terrassen  
Es wird empfohlen Terrassen als aufgeständerte Terrassen auszuführen.
- 16.3 Im Eingabeplan ist das vorhandene und der künftige Geländeverlauf darzustellen mit Angabe von Höhen.
- 16.4 Altlasten:  
Gemäss Altlastenerhebung für den Landkreis Landshut im Jahr 2001 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 17. DENKMALSCHUTZ

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, 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 Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 18. IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

