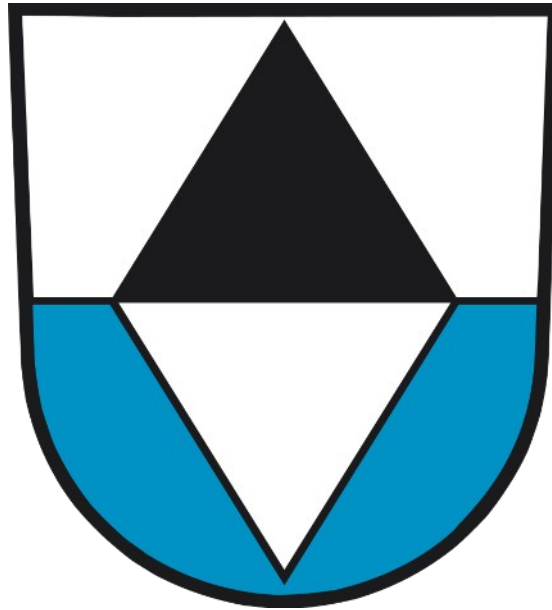


Markt Pfaffenhausen  
Landkreis Unterallgäu  
Regierungsbezirk Schwaben



Bebauungsplan  
„Allgemeines Wohngebiet südlich der Schule“  
gemäß § 13b BauGB

Entwurf  
i.d.F. vom 04.07.2023

## Inhalt

- Satzung
- Bebauungsplanzeichnung
- Begründung

<b>Auftraggeber:</b>	
Markt Pfaffenhausen Hauptstraße 34 87772 Pfaffenhausen	Tel.: 08265/9698-24 E-Mail: pfaffenhausen@vgem-pfaffenhausen.de
<b>Planung Städtebaulicher Teil:</b>	
<b>abtplan</b> – architektur & städtebau Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de

# Satzung des Marktes Pfaffenhausen für den Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet südlich der Schule“, gemäß § 13b BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

## Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Pfaffenhausen folgende Satzung:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Pfaffenhausen zwischen der Rathausstraße und der Mindelbergstraße.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke bzw. die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 573 (TF), 573/2, 573/7 und 573/8, alle Gemarkung Pfaffenhausen. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet WA, gemäß § 4 BauNVO, unterteilt in die Teilgebiete WA-1, WA-2 und WA-3, festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 genannten Anlagen (für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ = 0,35), Geschossflächenzahlen (GFZ = 0,7 / 1,0), die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8.1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.
  - 4.1.1 Es gilt im WA-1 für Einzelhäuser und im WA-3 eine GFZ von 0,7.
  - 4.1.2 Es gilt im WA-1 für Doppelhäuser und im WA-2 eine GFZ von 1,0.
- 4.2 Die Wandhöhe für Wohngebäude beträgt mindestens 4,00 m.

### § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet WA-1 und WA-2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Im Teilgebiet WA-3 gilt die geschlossene Bauweise.
- 5.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA-1 sind auch Doppelhäuser zulässig.
- 5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.  
*Ausnahme* (§ 31 Abs. 1 BauGB):  
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände zugelassen werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und

dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 6 der BayBO.

- 5.4 Baugrundstücke müssen mindestens 500 m<sup>2</sup> groß sein, im WA-3 mindestens 340 m<sup>2</sup>, bei einer Doppelhaushälfte (WA-1) mindestens 250 m<sup>2</sup>.
- 5.5 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

#### § 6 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder roten Strichlinie nach 15.3 PlanZV umfassten überbaubaren Fläche errichtet werden. Diese müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von min. 6,00 m bei senkrechter Zufahrt und einen seitlichen Abstand von min. 1 m einhalten.
- 6.2 Nebenanlagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen. Sie dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern.
- 6.2.1 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Hinterkante Straße und Haus- bzw. Garagenfront) unzulässig. Zu Grundstücksgrenzen müssen diese mindestens 3 m Abstand halten. Deren maximale Höhe beträgt 3,50 m.
- 6.3 Die OK FFB Garage darf nicht höher sein als die mittlere Höhe der Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich zuzüglich 0,40 m. Die maximale Firsthöhe von Grenzgaragen beträgt 5 m.
- 6.4 Für Garagen und Nebenanlagen sind Satteldächer, Pultdächer oder Walmdächer zulässig. Flachdächer sind ebenfalls zulässig. Flache Dächer (0° - 15° Dachneigung) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten und für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.
- 6.5 Grenzgaragen entlang einer gemeinsamen Grenze sind einheitlich zu gestalten, mindestens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung.
- 6.6 Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit in einer Garage nachzuweisen.
- 6.7 Für die Anzahl der erforderlich nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Pfaffenhausen.
- 6.8 Im Übrigen sind Garagen, Carports und Stellplätze entsprechend der vom Markt Pfaffenhausen erlassenen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung zu errichten.

#### § 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Großflächige (über 5 m<sup>2</sup>) Steinlegungen, die keine Verkehrsflächen sind, oder Bedeckungen mit Vlies sind unzulässig.  
*Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.*
- 7.2 Auf den Baugrundstücken sind pro angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gemäß der nachfolgenden Pflanzliste oder zwei Obstbäume (heimische Arten) zu pflanzen. Zu Nachbargrundstücken ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.
- 7.3 Am Südrand des Geltungsbereiches sind Grünflächen mit Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese Flächen sind gemäß Planzeichnung mit Gehölzen der Pflanzliste als freie Hecke aus Sträuchern (min. 3 Sträucher je Laufmeter) zu gestalten und mit Bäumen (Arten: *Carpinus betulus* / *Fagus sylvatica*) zu überstellen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- 7.4 Entlang der Planstraßen sind Pflanzstandorte für das Pflanzen von Bäumen in der Planzeichnung dargestellt. An den Standorten besteht Pflanzbindung, es kann jedoch um bis zu 3 m von den festgesetzten Standorten abgewichen werden.
- 7.5 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach Baubeginnanzeige zu erfolgen.  
*Hinweis: Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.*
- 7.6 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „\*“) ist zu beachten.

Pflanzliste:

Bäume

Mindestqualität: Hochstamm, 3 xv mB, 14-16 cm

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn* (1. Wuchsklasse)
Carpinus betulus	- Hainbuche *
Fagus sylvatica	- Rot-Buche*
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Pyrus calleryana	- „Chanticleer“ / Chinesische Birne
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde* (1. Wuchsklasse)

Obstbäume (heimische Arten)

Mindestqualität: Hochstamm oder Halbstamm, 2 xv mB, StU 12-14 cm

**Äpfel**

Berner Rosenapfel  
Klarapfel  
James Grieve  
Glockenapfel

**Birnen:**

Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne

**Kirsche:**

Hedelfinger

**Zwetschge**

Wangenheims Früh

Sträucher,

Mindestqualität: 2 x v. H. 60–100 cm

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Viburnum lantana  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Eingrifflicher Weißdorn  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von heimischen Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Nicht ausgeschlossen sind Arten, die aus Gründen der Klimaanpassung erforderlich werden.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude/ Maß der Baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Max. WH	Max. FH	Dachneigung, Dachform	Anzahl der Geschosse
WA-1	6,4 m	8,90 m	15° - 24°, SD	II-III
WA-1, D	6,6 m	10,50 m	20° - 45°, SD	II-III
WA-2	5,8 m	9,10 m	25° - 45°, SD	II-III
WA-2 altern.	6,4 m	8,90 m	15° - 24°, SD	II-III
WA-3	6,4 m	8,90 m	18°, SD	II-III

Erklärungen:

II-III = Anzahl der zulässigen Geschosse, hier: (mindestens) zwei und (maximal) drei

Wandhöhe (WH), Definition: senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut;

Firsthöhe (FH), Definition: senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) bis zur Oberkante Dachfirst;

D = nur bei Doppelhäusern

SD = Satteldach, mit beiderseits gleicher Dachneigung

DN= Dachneigung

8.2 Höhenlage:

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf bei allen Grundstücken maximal 0,40 m über der Oberkante der Fahrbahnbegrenzung (= Hinterkante Straße) des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts im Eingangsbereich liegen.

8.3 Dachgestaltung

8.3.1 Es sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Die Dachseiten sind symmetrisch, also gleichschenkelig mit mittigem First und ohne Versprung, auszubilden. Abschleppungen über Garagen oder am Hauptgebäude errichtete Nebenanlagen sind zulässig.

8.3.2 Für die Dachaufbauten gilt:

Dachaufbauten, wie Widerkehr, Zwerchgiebel und Giebelgauben, sind nur ab Dachneigungen von 31° und mehr zulässig. Je Dacheinheit ist nur eine dieser Typen zulässig. Die Dachneigung der Aufbauten darf um

maximal 4° von der des Hauptgebäudes abweichen. Die Dachaufbauten dürfen je Seite nicht breiter als die halbe Länge des Gebäudeteils sein und müssen min. 1,50 m von der Giebelseite zurückweichen. Der First der Dachaufbauten muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

### 8.3.3 Farben für die Dachdeckung:

Die Dacheindeckung hat einheitlich und mit kleinteiligen Dachplatten in naturziegelroter bis brauner Farbe oder anthrazitfarben zu erfolgen. Grelle Töne sind nicht zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind. Dachbegrünung ist zulässig.

### 8.3.4 Das Dachflächenwasser ist aufzufangen und zur Brauchwassernutzung bereitzustellen. Hierfür sind mindestens 4 m<sup>3</sup> Auffangvolumen je Baugrundstück vorzusehen. Der Überlauf darf nur gedrosselt abgeleitet werden.

### 8.3.5 Solarenergieanlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

### 8.4 Fassaden:

Außenwände sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.

### 8.5 Balkone sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.

### 8.6 Erker, Dachterrassen und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

### 8.7 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln.

Im WA-1 und WA-2 gilt für Einzelhäuser: Die Traufseite muss min. 15 % länger sein als die Giebelseite. Der First darf nicht über die kürzere Seite des Gebäudes verlaufen.

### 8.8 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung:

Abgeschleppte oder abgesetzte Nebengebäude werden hier nicht mit einbezogen.

Der Dachüberstand beträgt an den Giebel- und Traufseiten 0,00 – 1,10 m.

Für Garagen und Nebengebäude gilt kein Mindestüberstand.

Es sind maximal drei (oberirdische) Geschosse zulässig.

### 8.9 Bei aneinanderggebauten Garagen oder Doppelhäusern sind Fassadengestaltung, Dachform- und -neigung einander anzupassen.

### 8.10 Es gelten die Bestimmungen für Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO für Wohngebiete.

## § 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung

### 9.1 Die Höhe der Einfriedungen und Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,00 m begrenzt; es sind Holz- und Metallzäune zulässig, wobei Maschendraht nur zwischen den Baugrundstücken zulässig ist. Sockel sind nur zu öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 0,30 m Höhe und nicht durchlaufend zulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht, Kunststoffzäune und Gabionen sind unzulässig. Alle Einfriedungen müssen für Kleintiere durchgängig sein (mindestens abschnittsweise 0,15 m Bodenfreiheit).

### 9.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück auf höchstens 5,50 m Breite (Hinterkante Straße) versiegelt sein und bis zu einer Tiefe von 6,00 m nicht eingefriedet werden. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück bewältigt werden.

### 9.3 Stellplätze sind wassergebunden oder mit fugenbildendem Pflaster herzustellen.

Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kiesdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.

### 9.4 Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur in dem zur Errichtung der Gebäude erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der auch nur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses dürfen nicht vorge-

nommen werden.

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Das Gelände darf nicht über das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche angeschüttet werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist dann in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### § 10 Immissionsschutz

- 10.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu dem nächsten Wohngebäude einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag nachzuweisen.

- 10.2 Basierend auf der schalltechnischen Untersuchung wurden durch Planzeichen Bereiche definiert, in denen Wohnnutzung unzulässig ist, solange Regelbetrieb nach 22:00 Uhr in der Sporthalle stattfindet.
- 10.2.1 Wohnnutzung innerhalb der blau schraffierten Flächen kann dennoch zugelassen werden, sofern ein Nachweis erfolgt, dass durch bauliche (Loggien, durchgehende Laubengangschließung, Prallscheibe, etc.) oder organisatorische Maßnahmen (z.B. Raumanordnung und architektonische Selbsthilfe) gesunde Wohnverhältnisse auch nachts sichergestellt sind bzw. keine schutzbedürftigen Räume mit notwendiger Lüftung an den nach Norden ausgerichteten, exponierten Fassadenteilen liegen.

#### § 11 Werbeanlagen

- 11.1 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 11.2 Beleuchtung von Werbeanlagen oder leuchtende Werbung sind unzulässig.
- 11.3 Werbeanlagen sind als Werbeschild nur an Hauswänden am Ort der Leistung zulässig. Je Beworbenem ist nur ein Schild mit max. 30 cm x 40 cm zulässig.

#### § 12 Hinweise und Empfehlungen

##### 12.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen. Diese Emissionen sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden

##### 12.2 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

*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 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 den Leiter der Arbeiten befreit.*

*Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:*

*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.*

### 12.3 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen bekannt.

### 12.4 Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

### 12.5 Hinweis der Kreisbrandschutzstelle Mindelheim:

Nach den technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblatt W 405 ist in "Allgemeinen Wohngebieten" eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden, erforderlich. Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o.g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen. Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen (siehe Anlage). Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen. Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern. Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" in Bayern vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. (Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen:

[https://www.lfv-bayern.de/media/filer\\_public/13/ab/13ab93e5-8381-41b9-bb26-e3d126ef5c96/27-fachinformation\\_loeschwasser\\_hydranten\\_2013.pdf](https://www.lfv-bayern.de/media/filer_public/13/ab/13ab93e5-8381-41b9-bb26-e3d126ef5c96/27-fachinformation_loeschwasser_hydranten_2013.pdf))

## § 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet südlich der Schule“ bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom \_\_. \_\_.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pfaffenhausen, den

---

Thomas Leinauer, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Pfaffenhausen zwischen der Rathausstraße und der Mindelbergstraße. Hier werden im Anschluss an die bestehende Bebauung südlich der Schule ca. 26 Wohnbauplätze ausgewiesen.

Das Plangebiet umfasst Grundstücke bzw. die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 573 (TF), 573/2, 573/7 und 573/8, alle Gemarkung Pfaffenhausen. Die Abgrenzungen sind auch dem nachfolgenden Lageplan (Abbildung 1) zu entnehmen.

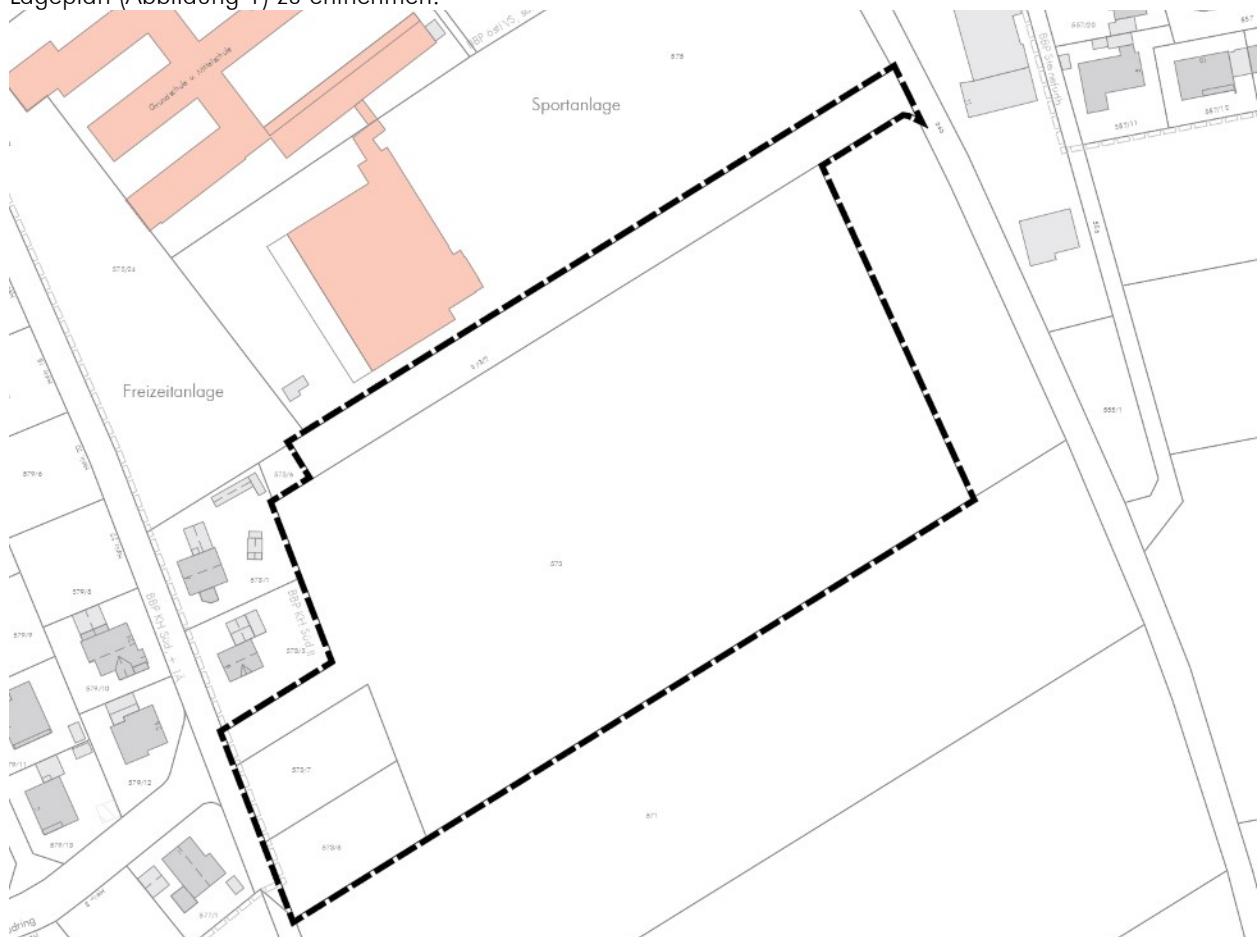


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Die Markt Pfaffenhausen braucht dringend ein neues Baugebiet, um den dringenden und kurzfristigen Bedarf der Bevölkerung an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen decken zu können.

Im Gemeindebereich sind für die stetig hohe Anfrage an Wohnbauplätzen kaum Flächen zur Entwicklung verfügbar. An der gegebenen Stelle kann die Gemeinde in Anbindung an die Ortslage die Entwicklung der Siedlungsfläche organisch vornehmen.

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Der Aufstellungsbeschluss hierzu erfolgte in der Sitzung am 17.12.2019. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wurde verzichtet. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nummer 2 BauGB). Eine gesonderte Kompensation des Eingriffs durch Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich (§ 13 Abs. 2 Nummer 4 BauGB).

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP 2023 – und im Regionalplan der Region Donau-Iller (15) dargelegt. Der Regionalplan liegt noch nicht in einer abschließenden Fassung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller vor. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der Entwurf zur 2. Anhörung gemäß Beschluss der Verbands-



versammlung vom 06.12.2022 aktuell. Das Gebiet liegt nicht auf Höhenrücken oder in markanten Hanglagen. Daher sind aus dem Entwurf insbesondere die Ziele (Z) B III 1 (6) und (8) zu beachten. Durch die organische Arrondierung der Ortslage (siehe RP 15, Begründung zu Z (6)) und durch die vorgesehene Eingrünung der in der Höhenentwicklung zurückhaltend gestalteten Wohnbauten zur Landschaft (siehe RP 15, Begründung zu Z (8)) hin wird diesen Zielen jeweils Rechnung getragen. Nach B III ist der Markt nicht auf die Eigenentwicklung beschränkt.

Das Kleinzentrum Pfaffenhausen liegt laut dem Landesentwicklungsprogramm im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum im Unterallgäu. Für den Markt Pfaffenhausen liegt eine Siedlungsdarstellung vor.

Die Flächen werden in Anbindung an die bebaute Ortslage an einer Stelle ausgewiesen, die eine zeitnahe Realisierung erlaubt. Innerörtliche Flächen sind, wie bereits mit den Fachbehörden beim Landratsamt geklärt, kurzfristig nicht aktivierbar. Die entlastende Wirkung des Siedlungsdruckes für Wohnbau auf die umliegenden, höher-rangigen Zentren wird wegen der angespannten Wohnbausituation positiv gesehen und ist erforderlich. Der Bebauungsplan trifft des Weiteren Festsetzungen zur Wahrung des Ortsbildes und zur Einbindung in die Landschaft. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Pfaffenhausen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die geplanten Flächen sind bisher als Gemeinbedarfsflächen südlich von Flächen eines Schulport- bzw. Verkehrsübungsplatzes dargestellt. Der Bereich der geplanten Wohnbebauung ist als Vorbehaltsfläche Gemeinbedarf dargestellt. Damit entspricht der Flächennutzungsplan nicht der beabsichtigten Ausweisung. Der Flächennutzungsplan ist damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 auf dem Wege der Berichtigung anzupassen und die Darstellung einer Wohnbaufläche vorzunehmen.

In der Umgebung liegen weitere Flächendarstellungen von Gemeinbedarfsnutzungen (Schulen, Kindererziehungseinrichtungen) vor. Die Ortslage von Pfaffenhausen ist im Süden im Übrigen von Wohnbauflächendarstellungen geprägt. Vereinzelt liegen Bereiche mit gemischten Nutzungen vor. Die Gewerbeflächendarstellung für den Steinmetzbetrieb liegt städtebaulich ungünstig unmittelbar an Wohnbauflächendarstellungen. Derzeit befindet sich eine Flächennutzungsplanänderung für den Bereich westlich der Mindelbergstraße in Aufstellung, die eine Mischbaufläche vorsehen wird. Die gegenständlich aufgestellten Wohnbauflächen werden damit gebietsverträglich in die bestehenden und geplanten Nutzungen eingebunden.

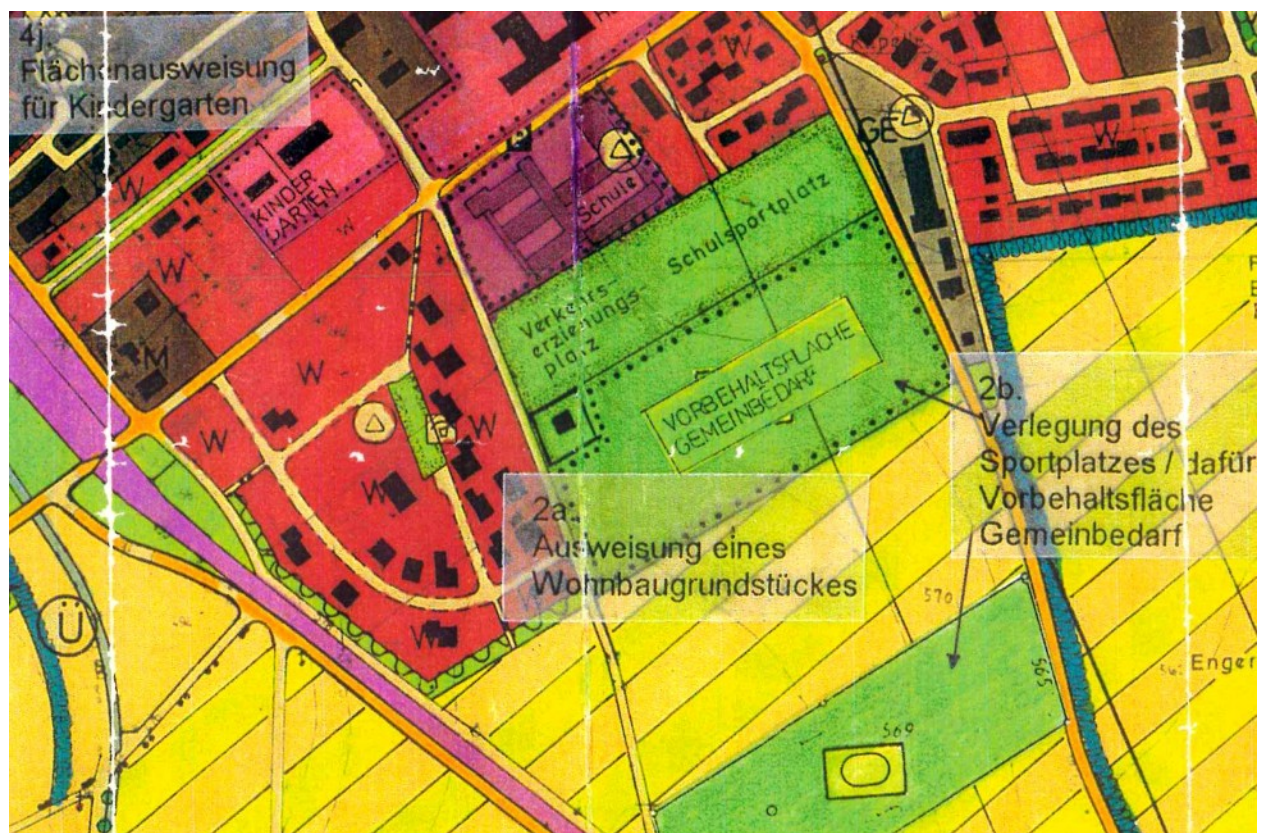


Abbildung 2: Ausschnitt FNP des Marktes Pfaffenhausen, unmaßstäblich

### 3.3 Anwendung des § 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die zu erwartende Grundfläche liegt unter der anzusetzenden Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup> zu versiegelnder Grundfläche. Der Versiegelungsgrad wird niedrig ausfallen. Es werden keine Vorhaben begründet, die eine Umweltprüfung nach dem UVPG erfordern würden. Keines der Schutzgüter wird gemäß der überschlägigen Betrachtung erheblich beeinträchtigt. Natura2000, FFH-Schutzgebietsdarstellungen (§ 1 Abs. 6 BauGB) oder Ziele des ABSP sind nicht negativ betroffen. Wie dargelegt strebt die Gemeinde primär die Innenentwicklung an, kann jedoch den Bedarf an Wohnbauflächen im Innenbereich kurz- bis mittelfristig nicht realisieren. Die Prinzipien des Bodenschutzes werden beachtet: es wird auf eine effiziente Verkehrserschließung mit sparsam dimensionierter Versiegelung sowie die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse geachtet. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen und auch auf autochthone Wiedereinbau von Aushub Wert gelegt. Der Anschluss an den umbauten Ortsteil ist südlich der Schule und an den beiden Erschließungsstraßen und deren Bebauung auf ca. 350 m Länge gegeben. Damit schließen etwa zwei Drittel des Umfangs an die Ortslage an.

## 4. Lage und Bestand

### 4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rand der Ortslage von Pfaffenhausen. Das Plangebiet wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die Flächen liegen südlich der Dreifachturnhalle mit Schulsport-Freianlage (Rasenspielfeld, Hartplatz, 100 m-Laufbahn), gefolgt von Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Östlich der Volksschule“. Die Stichstraße von der Mindelberghalle zur Turnhalle ist befestigt und sieht Parkplätze an ihrer Nordseite vor.

Östlich der Mindelbergstraße befindet sich der Steinmetzbetrieb „Schlögel Natursteinwerk“ (ohne Bebauungsplan). Dahinter liegt die Wohnbebauung (WA) des Bebauungsplanes „Steinefurth“.

Westlich schließen zwei Wohnhäuser an; jenseits der Rathausstraße sind weitere Wohnbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krankenhaus Süd“.

In einem Abstand von über 150 m südlich ist der Fußballplatz des TSV Pfaffenhausen. Teil der Nutzung sind hier auch ein Trainingsplatz, das Vereinsheim und ein kleiner Parkplatz.

Die Wohnbebauung besteht vorwiegend aus Häusern mit Satteldächern, die im Südwesten in roten Tönen, und im Nordosten oft anthrazitfarben eingedeckt sind. Es herrschen Satteldachbauten vor, wobei am Oberfeldweg zwei quadratische Walmdachbauten dies durchbrechen. Die Dächer sind teils mit Quergiebeln (meist angesetzte Garagen), vereinzelt mit stehenden Gauben versehen. Auf den privaten Wohnbauten sind nur zu ca. 10 % Solaranlagen angebracht, die allesamt an die Dachneigung angepasst sind.

Westlich der Mindelbergstraße ist ein Mischgebiet in Aufstellung, das zum Gewerbebetrieb Schlögel abstuft.

### Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine hier gegenständlichen Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

Das Plangebiet weist ein weiches Geländere relief mit Höhen von ca. 566 m üNN im Westen bis 562 m üNN im Osten auf.

### 4.2 Planungsalternativen

Der Markt Pfaffenhausen hat die gegenständliche Fläche ausgewählt, da im Innenbereich nicht ausreichend Flächen für die Entwicklung zur Verfügung stehen. Der Markt ist bemüht, nicht genutztes Potential im Innenbereich zu aktivieren und betreibt dies als langfristiges Vorhaben. Da jedoch auch kurzfristig Bauplätze für Wohnungsbau benötigt werden, hat sich der Markt entschieden, auf diesem Flächenstück die Entwicklung wegen des hohen Bedarfs an Wohnungen im beschleunigten Verfahren und über die langsamer verlaufende Aktivierung der sonstigen Innenbereichspotentiale hinaus anzustoßen.

## 5. Planung

### 5.1 Erschließung

#### 5.1.1 Verkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Mindelbergstraße an das örtliche Verkehrsnetz und die nördlich gelegene Hauptstraße / Mindelheimer Straße zur B 16. Zur Rathausstraße und zur Mindelbergstraße hin wird jeweils ein Straßenstich geführt. Für mögliche Erweiterungen in südliche Richtung werden solche an den südlichen Gebietsrand gezogen, sodass ein Verkehrsanschluss im Bereich der öffentlichen Grünflächen eröffnet ist. Um die

Zufahrt zu den privaten Stellplätzen bzw. Garagen in der Gebietsmitte von Nordosten aus zu gewährleisten wurde die Anfahrt dieser Grundstücke mit einer Stichstraße mit PKW-Wendehammer, die auf Anliegerverkehr beschränkt werden soll, vorgesehen.

Auf den privaten Grünflächen ist, insbesondere bei Pflanzungen und Einfriedungen, auf die Abstände zu Grundstücksgrenzen zu achten. Die störungsfreie Verrichtung des Winterdienstes und die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer soll nicht beeinträchtigt werden.

#### 5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Genauere Angaben werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend müssen alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – ausgebildet werden. Zur Entlastung der Wasserversorgung der Gemeinde und zur Verbesserung des Wasserhaushalts im Gebiet wird das Auffangen von Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung vorgeschrieben. Mit überschüssigem, nicht versickerbarem Oberflächenwasser muss normenkonform umgegangen werden. Der Kanal der Gemeinde wird im Trennsystem für das Plangebiet erweitert. Der Überlauf ist nur gedrosselt anzuschließen.

#### 5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll der Wohnnutzung dienen. Um dies zu sichern werden sonstige Ausnahmen (nach § 4 Abs. 3) generell ausgeschlossen und zusätzlich die allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 3 genannten Anlagen benötigen regelmäßig größere Flächen, die dann nicht mehr zur Wohnnutzung bereitstünden. Das vorliegende Gebiet soll dem kurzfristigen Bedarf an Wohnbauplätzen begegnen.

Es ist in allen Teilgebieten Einzelhausbebauung zulässig. Die Bauweisen werden auf der Rechtsgrundlage in § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenze darf für einzelne Gebäudeteile wie Gesimse und Dachüberstände bis zu 1,50 m überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 6 der BayBO.

Die vorgeschlagenen Gebäudedarstellungen spiegeln das zugrundeliegende Konzept für die Bebauung und die Baugrenzen wieder. Ziel ist, dass ein insgesamt harmonisches Ortsbild entstehen kann und die Abstände nach der schalltechnischen Untersuchung eingehalten sind. Die Darstellungen der Gebäude und Garagen sind beispielhaft und daher unverbindlich.

Die Maßzahlen in § 8.1 der Satzung erlauben die Errichtung von Gebäuden mit Haustypen, die typischerweise zwei- bzw. dreigeschossige Bauten mit Satteldächern erlaubt. Gegenüber den benachbarten Gebieten mit zulässigen zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist zulässig) ist hier das 3. Geschoss auch als Vollgeschoss zulässig. Bungalows und ähnliche eingeschossige Bauformen für Wohngebäude sind nicht erwünscht. Auf eine umständlichere Festsetzung über die Vollgeschossdefinition wurde bewusst zu Gunsten der Verständlichkeit verzichtet. Dies erfolgt auf Basis der möglichen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit örtlichen Bauvorschriften die Festsetzung zu zwei oder drei Geschossen („mindestens ein Vollgeschoss mit ausgeprägtem 1. Obergeschoss und höchstens drei Vollgeschosse, wobei über dem 2. Obergeschoss kein Geschoss entstehen darf“). Auch um ortsbilduntypische Bauformen zu vermeiden wurde eine Mindestwandhöhe festgesetzt. Insgesamt dienen die Festsetzungen nicht zuletzt der flächeneffizienten Wohnraumschaffung. Der dringende Wohnraumbedarf kann mit größeren Gebäuden besser gedeckt werden. Bei der Gestaltung der Wohneinheiten ist auf gesunde Wohnverhältnisse und möglichst barrierefreie Bauweise zu achten.

Zur besseren Strukturierung des Gebiets wurden die Möglichkeiten für die Bebauung der Teilgebiete differenziert aufgestellt:

Für das Teilgebiet **WA-1** sind entweder Einzelhäuser mit einer GFZ von 0,7 oder Doppelhäuser mit einer GFZ von bis zu 1,0 für zulässig erklärt. Doppelhäusern werden zudem höhere Werte für Dachneigungen, Wand- und Firsthöhen zugestanden, um diese flächeneffizientere Gebäudeform zu begünstigen und zu befördern. Einzelhäuser müssen die flacheren Dachneigungen einhalten, die auch im WA-2 gelten.

Im Teilgebiet **WA-2** wurden zwei Sätze von Werten für die Einzelhäuser vorgegeben, die entweder flachere Dachneigungen mit höherer Wandhöhe oder die steilere Dachneigungen mit niedrigeren Wandhöhen zulassen. Hier gilt die GFZ von 1,0. Diese städtebaulichen Werte sind in Abhängigkeit von der Dachneigung einzuhalten. Es ist dabei bewusst, dass nicht bei allen Giebelbreiten sämtliche Werte zum Maximum ausgeschöpft werden können.

Im **WA-3** wurde ein Bebauungskonzept mit Kettenhäusern erarbeitet. Die jeweils drei Wohngebäude werden in geschlossener Bauweise mit nördlich angebundenen Garagenbauten vorgeschrieben. Auf diese Weise entsteht eine zusammenhängende, flächensparende und kostengünstigere Bebauung, als dies bei freistehenden Einzelhäusern der Fall wäre. Aus ortsgestalterischen Gründen wurde eine einheitliche Dachneigung für diese Gebäudetypen vorgegeben. Geringfügige Abweichungen davon sind unschädlich, solange die Dächer der jeweils drei benachbarten Gebäude einheitlich ausgeführt sind.

Zur Eingrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wurden die Wand- und die Firsthöhe beschränkt. Insgesamt kann so in der Ortsrandlage eine angemessene Einwohnerdichte für das Neubaugebiet erreicht werden.

Garagen und Stellplätze:

Durch versiegelte Zufahrten sollen pro Grundstück nicht mehr als 5,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante Straße) in Anspruch genommen werden. Darüber hinausgehende Bereiche sollen unversiegelt, also versickerungsfähig z.B. mit Rasenpflastersteinen u. dgl. ausgeführt werden. Der Abstand zur Verkehrsfläche dient dazu, dass ein Fahrzeug vor der Garage z.B. zum öffnen des Garagentores abgestellt werden kann, ohne, dass der fließende Verkehr behindert wird. Zudem schafft dies einen gefahrenen Stellplatz, der zwar nicht auf die nachzuweisenden Stellplätze anrechenbar ist, jedoch sicherstellt, dass beispielsweise das Fahrzeug eines Besuchs nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden muss. Carports sind baurechtlich als offene Garagen anzusehen.

Nebenanlagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bereiche errichtet werden, jedoch nicht in Grünflächen. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen unzulässig. Dies bedeutet, dass im Bereich zwischen Straße und der Flucht von Wohngebäude bzw. Garage diese nicht errichtet werden dürfen. Tonnenhäuschen und dergleichen können ins Wohngebäude bzw. die Garage integriert werden. Diese Anlagen dürfen die Verkehrsübersicht (z.B. Sichtdreiecke an Kreuzungen) generell nicht behindern und nicht auf festgesetzten Grünflächen errichtet werden. Flachdächer sind zulässig, wenn diese begrünt werden.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

5.3 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke müssen in Höhen von 0,80 m bis 2,50 m von Sichtbehinderungen dauerhaft freigehalten werden.

5.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 2,4 ha ha gliedert sich folgendermaßen auf (überschlägig):

	Flächenteil	Gesamt	Anteil
Bauflächen WA		1,77 ha	75 %
Verkehrsflächen		0,54 ha	23 %
Öfftl. Straßenverkehrsflächen	0,4 ha		
Geh- und Radwegflächen / Anliegerstraßen	0,06 ha		
Öffentliche Stellplatzflächen	0,08 ha		
Grünflächen		0,05 ha	2 %
Öfftl. Grünflächen	0,05 ha		
Priv. Grünflächen (Teil des WA)	(0,1 ha)		
Gesamtfläche, neu		2,36 ha	100 %

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch anthropogene Überprägung ist der Bereich von niedriger naturschutzfachlicher Bedeutung; er wirkt ausgeräumt und es finden sich keine wertvollen Strukturen.

## 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der südliche Rand des Plangebietes wird mit einer privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gestaltet. Auf den bestehenden Privatgrundstücken wird im Einklang mit den regionalplanerischen Zielen eine Grünfläche vorgesehen, die das Pflanzkonzept von der Fl.-Nr. 573 weiterführt.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Unterstützung der Ortsrandgestaltung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen soll die dorftypische, klima- und artenschutzfreundliche Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann geringfügig (3 m) abgewichen werden.

## 6.3 Private Grünflächen

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Steingärten und Folien- bzw. Vlies decken stellen keine gärtnerische Gestaltung dar und sind daher ausgeschlossen.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich geeignet sind, gemäß Vorschlagsliste in der Satzung. Bei Grundstücken mit Pflanzstandorten sind zuerst diese nach dem Schlüssel für Bäume nach Grundstücksfläche zu besetzen. Im Bereich der Grünfläche am Südrand des Plangebiets sind die hoch wachsenden Gehölze der Wuchsklasse 1 zur Pflanzung besonders zu empfehlen. Sie dienen als Ortsrandeingrünung der Einbindung ins Landschaftsbild. Nach AGBGB sind für Gehölze mit einer Wuchshöhe von über 2 m mindestens 4 m Stammabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

## 6.4 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Einfassung der Verkehrsflächen und der Wahrung der Handlungsfähigkeit für spätere Ausbauentscheidungen (z.B. zur Erweiterung des Wohngebiets nach Süden). Zur Bepflanzung werden extensive Formen empfohlen, z.B. Saatmischungen heimischer Kräuter für Wildbienen u. dgl. Bäume sollten nur eingesetzt werden, wenn auf absehbare Zeit keine Umnutzung zu Verkehrsflächen zu erwarten ist.

## 6.5 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich. Auch nach dem vereinfachten Vorgehen gemäß bayerischem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wäre die Checkliste anwendbar und kein weiterer Ausgleich nötig.

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

#### 7.1.1 Immissionen - Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einer überwiegend ländlich geprägten Region, daher wird unter „Hinweise“ im Besonderen auf die landwirtschaftlichen Emissionen hingewiesen, die als unvermeidlich gelten und deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden müssen. Dies betrifft unter Anderem, aber nicht ausschließlich, auch Lärm- und Geruchsemissionen.

#### 7.1.2 Immissionen

Der nördlichste Flächenteil im Osten ist für gesunde Wohnverhältnisse zu stark durch Lärm beeinflusst, weshalb der Geltungsbereich hier zurückgenommen wurde und mit einer separaten Bauleitplanung belegt wird. Die Bebauung im WA-1 muss im Kontext der Nutzungen der Mehrzweckhalle gesehen werden. Ist sichergestellt, dass im Regelbetrieb keine Veranstaltungen bis in die Nacht hinein stattfinden, können die Gebäude regulär errichtet werden. Andernfalls sind geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen vorzusehen. Auch hier sind, insbesondere nachts, gesunde Wohnverhältnisse einzuhalten. Dies ist auf der Eingabeebene nachzuweisen.

## 7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Im Markt Pfaffenhausen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden. Für die Stichstraße ist lediglich eine PKW-Wendeflächen vorgesehen. Abfallbehälter nicht anfahrbarer Grundstücke müssen an den Abholtagen an der nächsten durchfahrbaren Straße abgestellt werden.

### 7.3 Altlasten / Bodenschutz

#### Altlasten:

Nach dem derzeitigen Planungsstand befinden sich im Plangebiet keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

#### Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### 7.4 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

#### Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird.

Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Durch die Wohngärten und die Ortsrandeingrünung werden ökologische Nischen geschaffen, die die Diversität im Plangebiet günstig beeinflussen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge,
- Eingrünung des Ortsrandes durch Flächen mit Pflanzbindung

#### Schutzgut Boden:

Kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Altlasten nachzeitigem Planungsstand ebenfalls nicht. Das Plangebiet beinhaltet Ackergrünland (AGr, sL 3 D, Bodenzahl 60, Ackerzahl 54). Geologisch liegt das Plangebiet im Schotterbereich würmzeitlicher Moränen. Die fluviatilen Ablagerungen im Untergrund bestehen vordringlich aus sandigen Kiesen. Nach Bodenschätzung bilden sandige Lehme (flacher kiesführender Carbonatlehm) Pararendzina-Böden in schlechter Zustandsstufe (Bodentyp 19a).

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 liegt in einem Bereich, die eine Einzelhausstruktur - auch mit Doppelhäusern - und mit guter Durchgrünung und ermöglicht eine für Wohngebiete in der Gemeinde typische Einwohnerdichte. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

#### Schutzgut Wasser:

Durch die würmzeitlichen Glazialschotter des Untergrundes lässt sich von einer guten Versickerungsfähigkeit ausgehen. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Es kann von ausreichendem Grundwasserabstand ausgegangen werden. Oberflächenversiegelungen werden auf das nötige Maß begrenzt und so die Grundwasserneubildung begünstigt.

#### Schutzgut Luft / Klima

Das geplante Wohngebiet schließt westlich an die bestehende Bebauung von Pfaffenhausen an. Die Grünflächen sind Kaltluftentstehungsbereiche. Diese windexponierte Lage wird durch den breiten Streifen der Ortsrandeingrünung abgeschirmt und wirkt als Barriere für die dahinterliegende Bebauung. Die Luftaustauschbahnen von Pfaffenhausen sind in geringfügigem Maße betroffen. Nördlich und südlich sind noch breite Streifen an Grün vorhanden, durch die Luftaustausch im Ortsbereich erfolgen kann.

#### Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung):

Das Plangebiet liegt im begrenzt zur Naherholung genutztem Bereich an der Mindelbergstraße. Weiter östlich liegt ein Steinmetzbetrieb und im Norden schließt die Sporthalle mit Parkplatz an. Bei geeigneter Grundrissgestaltung (z.B. architektonische Selbsthilfe) können die Orientierungswerte der 16. BImSchV auch in der nördlichen Bauzeile eingehalten werden.

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten, Bericht 18.010.1/F vom 30.09.2018 durch das Büro Tecum, Kempten erstellt.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Der westliche Ortsrand von Pfaffenhausen weist bisher nur spärliche Eingrünung auf. Das Baugebiet wird zur freien Landschaft hin eingegrünt und die Planstraßen werden mit Straßenbegleitbäumen versehen. Das Plangebiet ist relativ eben und enthält bisher keine weiteren Strukturen. Gestalterische Festsetzungen und die Grünordnung sorgen für eine bessere Einbindung der Siedlungslage in die Landschaft und einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung.

## Zusammenfassung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,35 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich bei der Einstufung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bei dem intensiv genutzte Grünland um ein Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Erhebliche Auswirkungen werden nicht erwartet. Störfallbereiche sind nicht betroffen. Der Plan soll gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Ausgleichsflächen werden nicht benötigt und somit landwirtschaftliche Flächen geschont.

## 8. Technische Infrastruktur, Erschließung

### 8.1 Straßen / Verkehr

Von der Mindelbergstraße aus wird eine Planstraße mit Stichwegen nach Süden die Grundstücke verkehrlich erschließen. Die Verkehrsfläche werden so dimensioniert, dass die verschiedenen Sparten genügend Raum bleiben wird. Für etwaige Siedlungsflächenenerweiterungen nach Süden wird ein Straßenstich bis zur Ortsrandeingrünung vorgeschoben geplant.

### 8.2 Wasserwirtschaft

Die Mindel und der Rettenbach liegen weit ab des Geltungsbereiches. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich. Wassersensible Bereiche sind im Plangebiet nicht kartiert.

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage Pfaffenhausen anzuschließen. Näheres ergibt sich durch die Erschließungsplanung.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch den Markt Pfaffenhausen. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber dem Markt Pfaffenhausen den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen; in Ausnahmefällen kann der Überlauf in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Zur Regenwassernutzung werden Zisternen vorgeschrieben. Die häusliche Nutzung von Regenwasser muss beim Markt Pfaffenhausen beantragt werden.

Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung:

*Das auf öffentlichen und privaten Fläche anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Bei der Versickerung bitten wir zu beachten, dass die Niederschlagswassereinleitung vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu erfolgen hat und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann.*

*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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.*

#### *4. Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser*

*Der Bereich der geplanten Bebauung liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.*

*Es ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.*

*Hinsichtlich der immer stärker auftretenden Überflutungsrisiken werden auch die nachfolgenden Merkblätter zur Beachtung empfohlen:*

- Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge Analyse von Überflutungsgefahren und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“*
- DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten- Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“*
- Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasser angepasstes Planen und Bauen“*

### 8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über Erweiterungen des bestehenden Versorgungsnetzes.

Die Versorgungsunternehmen werden am Verfahren beteiligt.

LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe:

**Allgemeiner Hinweis**

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Buchloe Kontakt aufzunehmen. Betriebsstelle Buchloe (Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe); Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Hubert Schlee, Tel. 08241/5002-386 / E-Mail: [hubert.schlee@lew-verteilnetz.de](mailto:hubert.schlee@lew-verteilnetz.de)  
Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Deutsche Telekom, Kempten:

„Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de) / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)  
Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

#### 8.4 Bodendenkmalfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

#### 9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Markt Pfaffenhausen zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt

Kaufbeuren,

Markt Pfaffenhausen, den

---

Thomas Haag, Architekt | Stadtplaner

---

Thomas Leinauer, Erster Bürgermeister