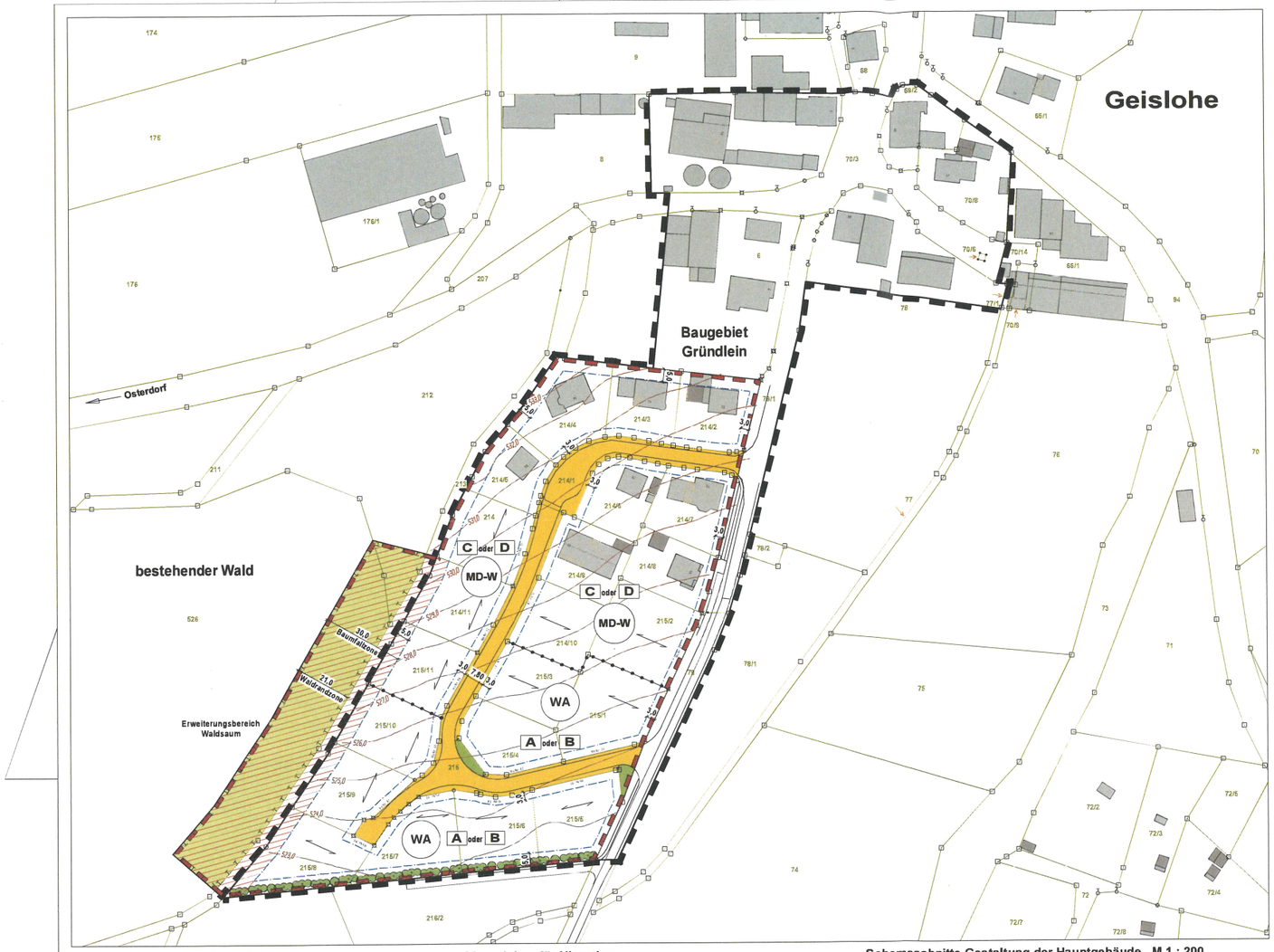


Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Stadtrat Pappenheim hat in der Sitzung vom 23.10.2025 die Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Gründlein" im Ortsteil Geislohe im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.11.2025 ortsüblich bekanntgegeben.

Öffentliche Auslegung – Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf zur Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Gründlein" im Ortsteil Geislohe in der Fassung vom 12.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 27.02.2026 bis 03.04.2026 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.02.2026 ortsüblich bekanntgegeben mit dem Hinweis, dass jeder während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Stellungnahmen abgeben kann.
Parallel dazu wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Pappenheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.04.2026 den Entwurf zur Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Gründlein" in der Fassung vom 12.02.2026 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pappenheim, den 24.04.2026 Siegel Florian Gallus, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Pappenheim, den 27.04.2026 Siegel Florian Gallus, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.04.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Gründlein" im Ortsteil Geislohe in der Fassung vom 12.02.2026 in Kraft.

Pappenheim, den 30.04.2026 Siegel Florian Gallus, 1. Bürgermeister

Luftbild Ortsteil Geislohe, Stadt Pappenheim
Auszug aus dem BayernAtlas



Geltungsbereich Baugebiet "Gründlein" in Geislohe
Erweiterungs- und Änderungsbereich

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MD-W — Dorfgebiet Wohnen (§ 6a BauNVO) Nur Nutzungen, die das sonstige Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

WA — Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze siehe jeweilige Nutzungsschablone

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze siehe jeweilige Nutzungsschablone

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze siehe jeweilige Nutzungsschablone

Bauweisen, Baugrenzen

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

SD, WD, PD, FD — Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach zulässig siehe jeweilige Nutzungsschablone

0 - 48° — zulässige Dachneigung von - bis in Grad siehe jeweilige Nutzungsschablone

Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Entwicklung Waldsaum

öffentliche Grünfläche

3-reihige Heckenpflanzung zur Ortsrandeingrünung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Änderungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planzeichen für Hinweise

Hauptfirstrichtung als Orientierung

3,0 — Maße in Meter

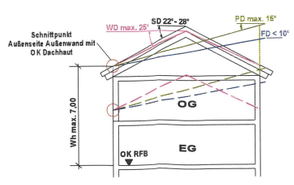
525,0 — Höhenschichtlinie

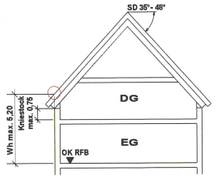
Grundstücksgrenze

215/4 — Flurnummer

Baumfallbereich (30 m vom Waldrand)

Schemaschnitte Gestaltung der Hauptgebäude M 1 : 200





Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Wandhöhe	max. Kniestockhöhe

B

WA	II UG kein Vollgeschoss
0,4	(0,8)
o E	SD 22° - 28° WD bis max. 25° PD bis max. 15° FD < 10°
WH max. 7,00 m	

A

WA	II / D UG kein Vollgeschoss
0,4	(0,8)
o E	SD 35° - 48°
WH max. 6,20 m	Kniestock max. 0,75 m

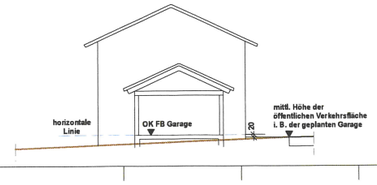
D

MD-W	II UG kein Vollgeschoss
0,5	(1,0)
o E	SD 22° - 28° WD bis max. 25° PD bis max. 15° FD < 10°
WH max. 7,00 m	

C

MD-W	II / D UG kein Vollgeschoss
0,5	(1,0)
o E	SD 35° - 48° Nebengebäude SD, PD 10° - 48°
WH max. 6,20 m	Kniestock max. 0,75 m

Schemaschnitt für hangabwärts zur Erschließungsstraße gelegene Garage M 1 : 200



Stadt Pappenheim

Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans "Gründlein" im Ortsteil Geislohe

Aufgestellt: Pleinfeld,

VNI Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4, 91785 Pleinfeld
Tel. 09144/94600 Fax. 09144/94602

Festsetzungen durch Text 1. Änderung Bebauungsplan Gründlein

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet MD-W. Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig. Landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie das sonstige Wohnen nicht stören.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Dorfgebiet MD-W gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und für das Wohngebiet WA gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8,

2.2 Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

2,3 Je Gebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.3 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen bzw. vorrangig eine Abstandsflächensatzung der Stadt Pappenheim. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der festgelegten Baugrenze errichtet werden.

3.4 Die dargestellten Hauptfirstrichtungen dienen als Orientierung.

3.5 Innerhalb der festgesetzten Baumfallzone dürfen keine Hauptgebäude bzw. bauliche Anlagen mit gewöhnlichem Aufenthalt errichtet werden.

4. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

4.1 Die Dachform und -neigung zusammengebauter Garagen ist aufeinander abzustimmen.

4.2 Garagen mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

4.3 Bei einer Wohneinheit/Gebäude sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, bei zwei Wohneinheiten/Gebäude sind 3 Pkw-Stellplätze bzw. 3 Garagenplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

4.4 Die Oberkante Fußboden (OK FB) Garage darf
höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe im Bereich Garage oder
höchstens 20 cm über der mittleren Fahrbahnhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Garage liegen.

Für Garagen, die nach Art. 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Garage festgelegt (siehe Schemaschnitt).

5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

5.1 Für Hauptgebäude sind zulässig
in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablonen A und C
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 48°
- eine Wandhöhe von maximal 5,20 m ab OK Rohfußboden (RFB) EG bis Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der OK Dachhaut,
- Kniestöcke bis maximal 0,75 m Höhe ab OK Rohfußboden DG

in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone B und D
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° - 28°
- Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 25°
- Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 15°
- Flachdächer mit einer Dachneigung < 10°
- eine Wandhöhe von maximal 7,00 m ab Rohfußboden (RFB) EG bis Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der OK Dachhaut.

5.2 Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im EG Wohnhaus darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe bzw. über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Wohnhauses liegen.

5.3 Für Garagen, Nebengebäude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind Sattel-, Walm- Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

5.4 Als Dacheindeckung sind naturrote, ziegelrote oder anthrazitfarbene Dachziegel bzw. Dachsteine zu verwenden. Für Nebengebäude mit einer Grundfläche kleiner als 10 m² sind auch Dacheindeckungen aus Blech zulässig.

5.5 Außenwände sind soweit sie nicht aus Naturstein oder Holzkonstruktion bestehen, zu verputzen. Grelle Farbtöne und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Fliesen und Fassadenplatten sowie vorgehängte

Fassadenverkleidungen sind für Massivbauten unzulässig.
Für Gebäude in Holzkonstruktion sind Außenwandverkleidungen mit Holzverschalung zugelassen.

6. Einfriedungen

6.1 Die Höhe der Einfriedungen zur Straßenseite darf maximal 1,20 m, zu den restlichen Seiten ebenfalls maximal 1,20 m betragen. Einfriedungen dürfen aus Metall, Stein, Holz oder als Hecke bestehen. Sichtblenden sind nicht zulässig.

7. Flächenbefestigung

7.1 Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.

8. Entwässerung

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen. Das Baugebiet entwässert im Trennsystem.

9. Lärmschutz bei Luftwärmepumpen

9.1 Der Betreiber einer Luftwärmepumpe (sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage) unterliegt den Pflichten des § 22 BImSchG und hat daher Sorge zu tragen, dass durch seine Anlage schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. in Form von Geräuschen oder Erschütterungen) auf die Nachbarschaft verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Das heißt, dass das Gerät dem Stand der Schallschutztechnik zu entsprechen hat. Außerdem hat die Wahl des Standortes so zu erfolgen, dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Für die Wahl des Gerätes und des Standortes wird auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen) verwiesen. (https://www.landkreis-wug.de/timm/download.php?file=https://www.landkreis-wug.de/data/lk_docs/landratsamt/bauen-und-wohnen/2024_02_19_anlage_2_leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung.pdf).

10. Grüngestaltung

10.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle sind mindestens 2 standortgerechte heimische Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

10.2 Auf den Grundstücken am südlichen Rand des Geltungsbereiches (Flur Nr.215/5, 215/6, 215/7 und 215/8) ist eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen, zu entwickeln und auf Dauer zu unterhalten. In Abständen von 10 m sind Bäume II. Ordnung sind mit einem Grenzabstand von 2,00 m zu pflanzen. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Bepflanzungsplan vorzulegen.

10.3 Zum Schutz der gehölzbewohnenden Tierarten dürfen zu entfernende Gehölze nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar gerodet werden.

10.4 Innerhalb der Waldrandzone verpflichtet sich der jeweilige Grundstückseigentümer des Waldes (derzeit die Stadt Pappenheim), dass hochgewachsene Bäume entnommen werden, ein Waldrand angelegt wird und niedrigwachsende Sträucher gepflanzt werden. Hierzu wurde ein Pflanzplan erstellt, der Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans ist.

11. Weitere Gültigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen

11.1 Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Änderungsbereich aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt. Die Änderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise:
Artenschutzrechtliche Belange
Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540nm und keine Farbetemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.
Vermeidung großer Glasfronten (bodentiefe Fenster mit mehr als 2, breiten, durchgängigen Glasfronten).
Vermeidung freistehender Glasflächen (z.B. gläserne Balkonbrüstungen).
Sichtbarmachung großer Glasflächen mit geeigneten Maßnahmen.
Vermeidung von Eckverglasung, Tunneln (Durchsicht durch Gebäude) oder sonstiger Risikoelemente.

Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG.

Landwirtschaftliche Belange
Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein. Durch die umliegende land- und forstwirtschaftliche Nutzung entstehende Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen sind hinzunehmen und entschädigungslos zu dulden.


Schwarzdorn, bereits vorhanden
50 Roter Hartriegel 2 x 1, 5 Meter
Wildapfel 150 Stück
Schwarzdorn, bereits vorhanden
Feldahorn 325 Stück
100 Rote Heckenkirsche, 2 x 1,5 Meter
Haselnuss 100 Stk. 2 x 1, 5 m
211/0
214/0
214/9
214/11
214/10
215/11
526/0
215/10
215/9
215/5
216/0
X: 644893.08
Y: 5425099.50
Zone: 32N
0 6 15 30
m

Teil-fläche Nr.	Stück [1]	Baumart	Bisher bewährte Herkünfte/ PAV-Herkunft 1 / VKG [2]	Klimaplastische Herkunft/ PAV-Herkunft 2 / Ersatz-VKG [2]	Zuschläge	Sortiment				Pflanzverband		Fläche
						Alter/ Wildlinge	Größe in cm	genetisch prüfb./ autocht.	Wurzel-schutz	Reihen-abstand	Pflanz-abstand	in ha [3]
1	325	Feldahorn	VKG 5.2 - möglichst gebietseigen	VKG 5.1, 6.1, 3; möglichst gebietseigen		1/1	50-80	☐	☐	2 m	1,5 m	0,10
								☐	☐			
2	150	Wildapfel	VKG 5.2 - möglichst gebietseigen	VKG 5.1, 6.1, 3; möglichst gebietseigen		1/1	50-80	☐	☐	2,5 m	2 m	0,07
								☐	☐			
3	150	Wildbirne_Birne	VKG 5.2 - möglichst gebietseigen	VKG 5.1, 6.1, 3; möglichst gebietseigen		1/1	50-80	☐	☐	2,5 m	2 m	0,07
								☐	☐			
4	100	Hasel	VKG 5.2 - möglichst gebietseigen	VKG 5.1, 6.1, 3; möglichst gebietseigen		1/1	30-50	☐	☐	2 m	1,5 m	0,03
5	100	Rote_Heckenkirsche	VKG 5.2 - möglichst gebietseigen	VKG 5.1, 6.1, 3; möglichst gebietseigen		1/1	30-50	☐	☐	2 m	1,5 m	0,03
6	50	Roter_Hartriegel	VKG 5.2 - möglichst gebietseigen	VKG 5.1, 6.1, 3; möglichst gebietseigen		1/1	30-50	☐	☐	2 m	1,5 m	0,02
								☐	☐			
	875	**Summe Stück**									Grenzabstandsflächen/Freiflächen/ sonstige Waldumbauflächen	0,08
											Summe Fläche	**0,40**