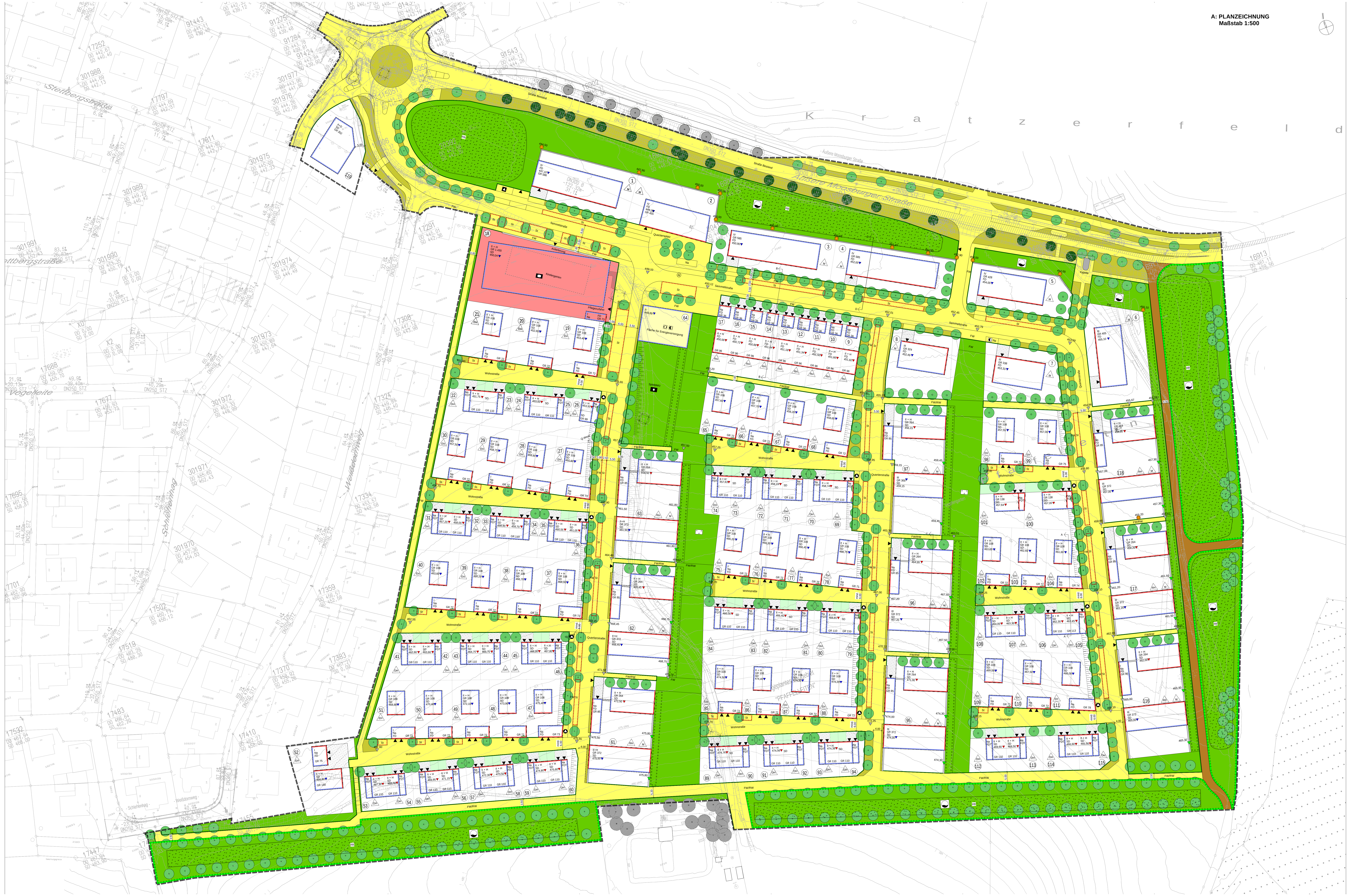
A: PLANZEICHNUNG
Maßstab 1:500



BEBAUUNGSPLAN NR. 157

"Pfaffelleiten"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

PFAFFENHOFEN A. D. ILM

Planung

lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB
Am Buchenhang 10, 84036 Landshut
T 0871 976978 0, F 0871 976978 20
info@buero-brenner.de, www.buero-brenner.de

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)

- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 157 „Pfaffelleiten".

Bestandteile der Satzung:

- A: Planzeichnung Maßstab 1:500
- B: Festsetzungen durch Planzeichen
- C: Hinweise durch Planzeichen
- D: Schemaschnitte als Hinweise
- E: Festsetzungen durch Text
- F: Hinweise durch Text
- G: Verfahrensvermerke
- H: Begründung
- I: Anlage zur Begründung – Geländeschnitte mit Eingangshöhen der Gebäude als Hinweis
- J: Umweltbericht gemäß §§ 2 und 2a BauGB

Mit beigefügt sind:

- lab landschaftsarchitektur brenner mbB (26. Juli 2019): Unterlage zur Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall nach § 3c UVPG
- WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH (30. April 2019): Umweltverträglichkeits-Vorprüfung zur Wasserrechtlichen Genehmigung
- Büro Fisel und König (14. April 2017): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- KDGeo (28. Juli 2017): Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen – KDGeo 262-17L
- KDGeo (15. April 2019): Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen – KDGeo 262-4-17L
- KDGeo (7. Januar 2019): Bericht zu Untersuchungen zum Kupfergehalt der Böden – KDGeo 262-1-17L
- KDGeo (25. März 2019): Bericht zu Untersuchungen zum Kupfergehalt der Böden – KDGeo 262-2-17L
- KDGeo (13. Juni 2019): Prüfbericht Bodenuntersuchung im Bereich geplanter Versickerungsanlagen – KDGeo 262-3-17L
- C. Hentschel Consult Ing.-GmbH (14. Juni 2019): Schalltechnische Untersuchung
- Gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft und Verkehrstechnik mbH (09. Mai 2019): Verkehrsuntersuchung Pfaffelleiten - Schlussbericht

B: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 u. § 16 BauNVO)

GR $_{\text{z.B 85}}$	Grundfläche max. in m²
z.B II+H	Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B 2 Vollgeschosse + 1 Hanggeschoss

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

—	Baugrenze		
—	Baulinie	△ DH	nur Doppelhaushälften zulässig
△ EH	nur Einzelhäuser zulässig	△ M	nur Mehrfamilienhäuser zulässig
△ RH	nur Reihenhäuser zulässig		
▼	festgesetzte Rohfußbodenhöhe Eingang Erdgeschoss (bis + 0,1 m)	▼	festgesetzte Rohfußbodenhöhe Eingang Hanggeschoss (bis + 0,1 m)
●	Mindesthöhe Geländeoberkante für Hochwasserschutz	▼	festgesetzte OK für Stützwände (bis + 0,1 m)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauBG)

🟥	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: soziale Zwecke

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

🟨	öffentliche Straßenverkehrsflächen
🟫	Weg für landwirtschaftlichen Verkehr
▨	private Verkehrsfläche nicht eingezäunt
—	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

▭	private Grundstücksflächen nicht eingezäunt	🟩	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
🟩	öffentliche Grünfläche	🟩	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage mit Sport- und Spielbereichen
🟩	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Wasserwirtschaft		

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

●	zu pflanzender Baum
●	zu erhaltender Baum
○	zu entfernender Baum
▭	Umgrenzung von Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
▭	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

▲	öffentliche Müllsammelstelle
▲	Müllstandort für den Tag der Leerung
🟨	Fläche für Energieversorgung
◐	Zweckbestimmung: Nahwärmeversorgung
◐	Zweckbestimmung: Trafostation

Sonstige Planzeichen

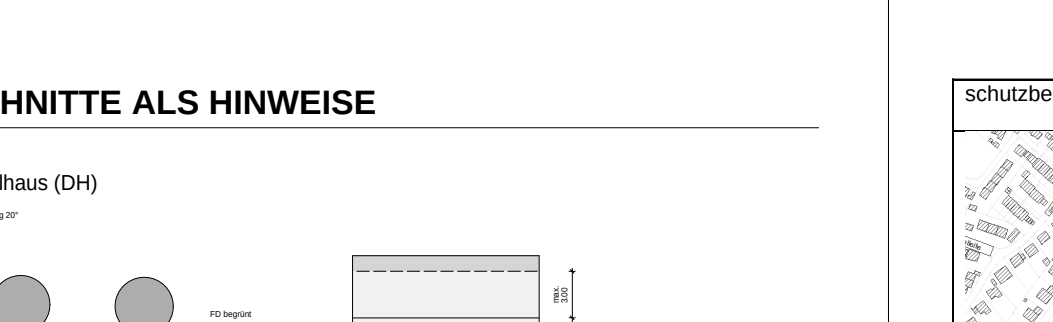
SD	Satteldach mit Firstrichtung, Dachneigung 15°-20°
FD	Flachdach begrünt
FDT	Flachdach als Terrasse oder begrünt, Dachneigung max. 3°
Na	Flächen für Nebenanlagen: Bushäuschen, Garagen, Carport, Stellplätze und Schuppen nur innerhalb der hierfür festgesetztenFlächen zulässig, max. Wandhöhe an der Einfahrtsseite 3,50 m
RB	Regenrückhaltebecken
▨	Stützwände mit festgesetzten Mindesthöhen für Hochwasserschutz, privat
▭	Stützwände zur Einbindung der Grundstücke in das Gelände, privat
╥╥╥	Böschungsbereich bepflanzt, keine Stützmauern zulässig

C: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

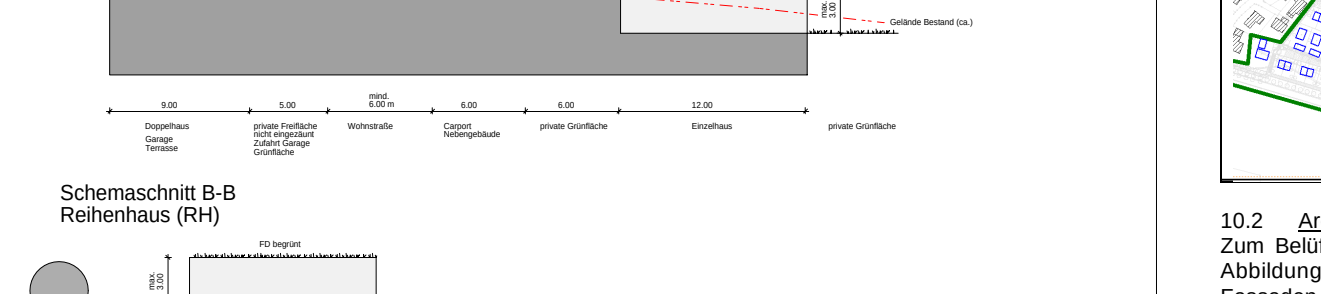
St	Flächen für Stellplatz oberirdisch, öffentlich	▭	Bestand Gebäude
FW	öffentlicher Fußweg	⊠	Rampe
FW/RW	öffentlicher Fuß-/Radweg	⊙	bestehender Baum außerhalb Geltungsbereich
●	öffentlicher zu pflanzender Straßenbaum	◺	Sichtdreieck
●	öffentlicher zu pflanzender Platzbaum	⌒	Höhenlinie
🟨	Straßenbegleitgrün	Ⓗ	möglicher Standort Bushaltestelle
		- - - - - -	Abbruch bestehender Gebäude
⌒	bestehende Grundstücksgrenzen	z.B. 6,00	Bemaßung
······	Vorschlag Grundstücksgrenze	z.B. 499,00 ▽	ca. Höhe Straßen-/ Geländeoberkante
z.B ⑦③	Parzellennummer		
◀	Zufahrt Carport/Garage, Tiefgarage		

D:SCHEMASCHNITTE ALS HINWEISE

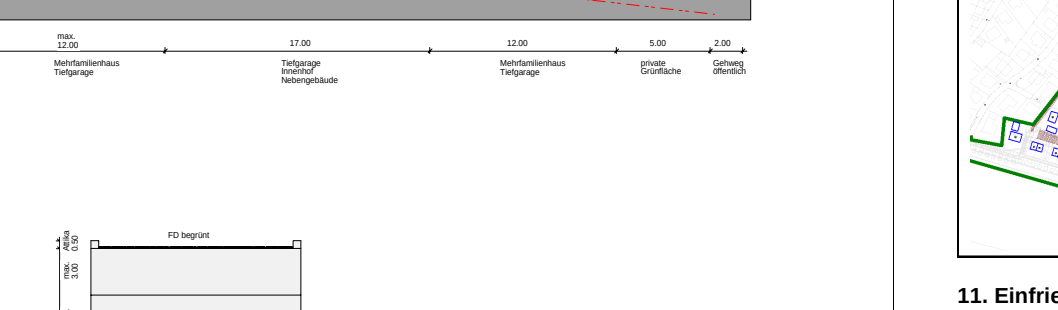
Schemaschnitt A-A
Einzelhaus (EH) - Doppelhaus (DH)



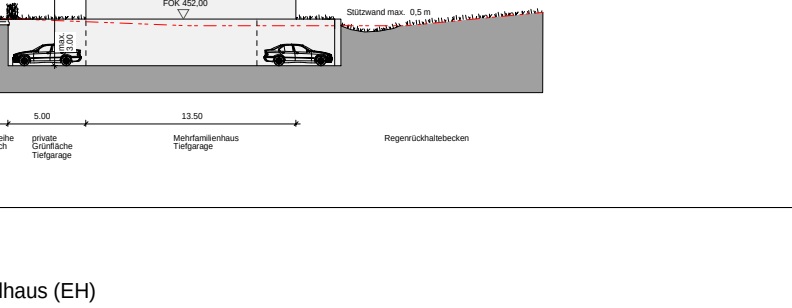
Schemaschnitt B-B
Reihenhaus (RH)



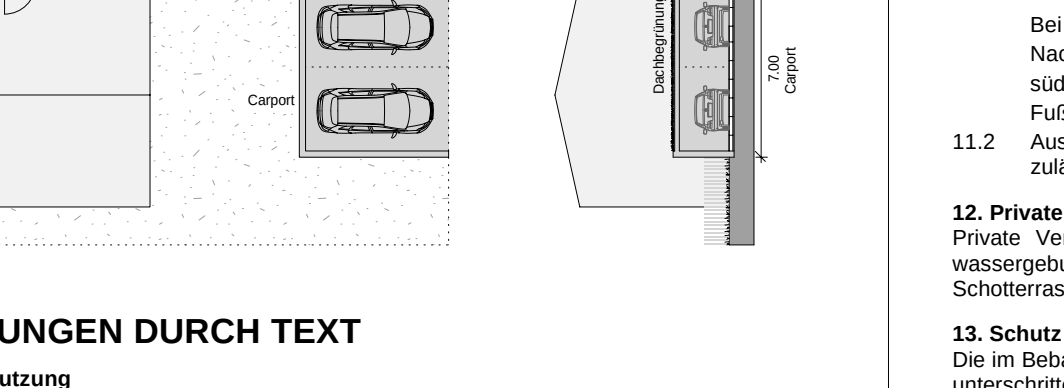
Schemaschnitt C-C
Mehrfamilienhaus (M) Reihenhaus (RH)



Schemaschnitt D-D
Mehrfamilienhaus (M)



Schemazeichnung Einzelhaus (EH)
Carport - Zugang - Nebenraum



E: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, abgesehen von der nach Planzeichen festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte).
Zulässig sind ausschließlich Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise sind nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind auf Parzelle 2 im Erdgeschoss an der Südseite ausschließlich Nutzungen i.S. des § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die max. Geschosshöhe beträgt 3,00 m. Auf der Fläche für Gemeinbedarf beträgt sie 3,50 m.
Die als ‚private Grundstücksfläche nicht eingezäunt' festgesetzten Flächen dürfen bei der Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gem. §§ 17 ff. BauNVO berücksichtigt werden.
Die GRZ (Grundflächenzahl) wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO (GRZ I) bzw. § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) festgesetzt. Abweichend hiervon wird bei Reihenhäusern die Obergrenze der GRZ II auf 0,7 festgesetzt.
Die festgesetzte GR bezieht sich auf den jeweiligen Hauptbaukörper. Für die GRZ gelten als Obergrenze die Vorgaben nach § 17 BauNVO mit folgenden Ausnahmen:
Parzelle 1-5: GRZ I = 0,55
GRZ II = 0,8
Die max. GFZ (Geschossflächenzahl) der Parzellen 1-5 werden wie folgt festgesetzt:
Parzelle 1: GFZ 2,0
Parzelle 2: GFZ 2,3
Parzelle 3 und 4: GFZ 1,9
Parzelle 5: GFZ 1,8
Fläche für Energieversorgung: Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Wandhöhe von 9 m aufweisen. Die GRZ I in diesem Bereich beträgt 0,6, die GRZ II gem. § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 0,8.
Fläche für Gemeinbedarf: Die GRZ I beträgt 0,42. Spielgeräte werden nicht auf die GR bzw. GRZ angerechnet und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Wohngebäude
Pro Einfamilienhaus, Reihenhaus und Doppelhaushälfte sind jeweils max. zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Freisitze
4.1 Mehrfamilienhäuser:
Balkone und Terrassen sind nur in Verbindung mit Loggien zulässig und dürfen Baugrenzen und Baulinien um 1,50 m überschreiten. Loggien müssen mindestens 1,20 m tief sein. Freisitze (Loggien ggfs. ergänzt durch Balkone oder Terrassen) müssen mindestens 5 m² groß sein.
Balkone und Terrassen ohne ergänzende Loggia sind nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zulässig. Terrassen bzw. Balkone im öffentlich geförderten Wohnungsbau müssen über ein einheitlich gestaltetes Sichtschutzelement zu benachbarten Terrassen bzw. Balkonen derselben Gebäudeseite verfügen.
Die Gesamtlänge von Loggien, Terrassen und Balkonen darf 50 % der Breite der Außenwand nicht überschreiten.
4.2 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser:
Balkone und Terrassen sind auch außerhalb des Bauraums zulässig

5. Dächer
Gebäude mit Satteldach:
- Die Dachfläche des Hauptbaukörpers ist durchlaufend ohne Abstufungen als gleichgeneigtes Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 15°-20° auszuführen. Zusammengehörige Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.
- Gauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Nebengebäude mit Flachdach: Die Dachneigung beträgt max. 3°. Die Flachdächer sind zu begrünen.
Mehrfamilien-/Reihenhäuser mit Flachdach:
- Die Dachneigung beträgt max. 7°. Die Flachdächer sind zu begrünen.

Die Vorgaben zur Dachneigung gelten nicht für die Fläche für Gemeinbedarf.
Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird. Bei der Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind je Haus bzw. Haushälfte mindestens 20 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit festgesetztem Satteldach ist die nach Süden geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Für technische Dachaufbauten sind seitliche Abstände von 1,00 m zu den Gebäudekanten einzuhalten, soweit sie nicht in die Dachfläche integriert sind. Sie dürfen die Höhe von 1,5 m über Dachhaut nicht überschreiten.

6. Standorte der Nebengebäude
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und überdachte Fahrradstellplätze, die nicht von den Regelungen unter Planzeichen „NA" erfasst sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

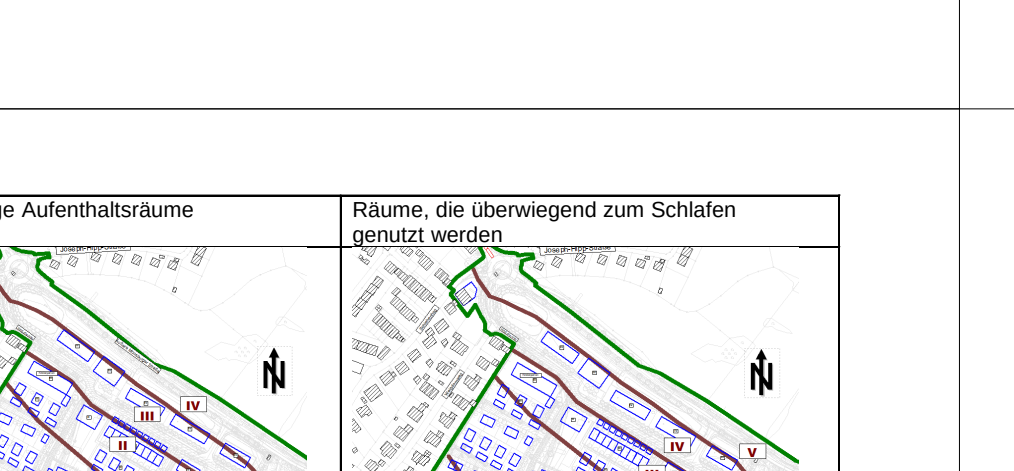
7. Gestaltung
Als Dachdeckung dürfen bei Gebäuden mit Satteldächern nur rote, nicht glänzende Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine verwendet werden. Bei Doppelhäusern müssen beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachdeckung ausgeführt werden.
Die Bepflanzungen der begrünten Flachdächer sind dauerhaft zu unterhalten. Eine durchwurzelbare Aufbaudicke (Vegetationsschicht) von 10 cm ist nachzuweisen. Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung unzulässig. Bei Gebäudelängen von über 30 m sind Fassaden gestalterisch vertikal zu gliedern, etwa durch Fassadenversätze oder Absetzungen durch Farbe und Material.
Fläche für Energieversorgung: Bzgl. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Materialien werden keine Vorgaben gemacht.

8. Abstandsflächen
Für die Abstandsflächen innerhalb des Bebauungsplans gilt Art. 6 Abs. 5 BayBO. Sofern sich durch die Ausnutzung der Baufenster und maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Baugebiet geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO ergeben, gelten diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO als zulässig.

9. Stellplätze Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Tiefgaragen
Bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Bei Mehrfamilienhäusern dürfen die gem. Stellplatzsatzung nachzuweisenden Besucherstellplätze ober- und unterirdisch nachgewiesen werden. Nutzungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf müssen keine Stellplätze gem. „Satzung über die erforderliche Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Ablösebeträge für Kraftfahrzeugstellplätze" sowie keine Stellplätze gem. „Fahrradabstellplatzsatzung" nachweisen.
Tiefgaragen sind auch außerhalb des Bauraums zulässig. Sie sind mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. Tiefgaragen dürfen nur in Bereichen von zeichnerisch festgesetzten Stützwänden äußerlich in Erscheinung treten. Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau dürfen die Stellplätze auch oberirdisch nachgewiesen werden. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

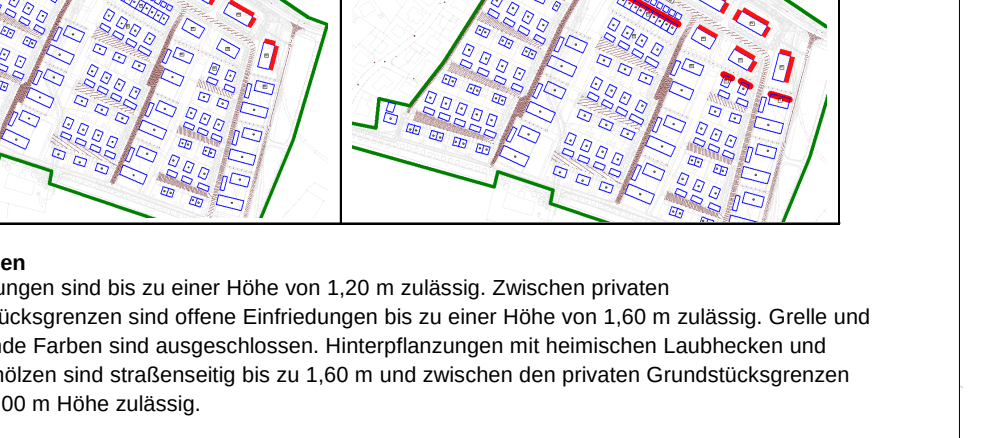
10. Immissionsschutz
10.1 Bauschalldämm-Maß
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom mit Planzeichen 🟥 gekennzeichneten Lärmpegelbereich folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109-1:2016-07 aufweisen:

Lärmpegelbereich I und II	$R_{w,ges}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich III	$R_{w,ges}$ = 35 dB
Lärmpegelbereich IV	$R_{w,ges}$ = 40 dB
Lärmpegelbereich V	$R_{w,ges}$ = 45 dB


schutzbedürftige Aufenthaltsräume
Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden
III
IV
V
II
I
N

10.2 Architektonische Selbsthilfe
Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an in nachstehenden Abbildungen der mit Planzeichen 🟥 gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig. Sofern an den Fassaden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden sollen, sind folgende Maßnahmen zu treffen bzw. bestehen folgende Möglichkeiten,

a. Dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringender Gebäudeteil) erhält.
oder
b. Dass vor dem zu öffnenden Fenster ein schalldämmender Vorbau (z.B. Prallscheibe, verglaster Laubengang oder einer akustisch gleichwertigen Maßnahme) vorgesehen wird. Dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden oder ein schalldämmender Schiebeladen an Schlaf- und Kinderzimmer anzubringen.
c. Ausnahmsweise ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme ersatzweise zulässig, wenn der Innenraumpegel von $L_{p,in}$ = 30 dB(A) zur Nachtzeit durch eine der Maßnahme a) oder b) nicht erreicht werden kann.


schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit Tagnutzung
Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden
N

11. Einfriedungen
11.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind straßenseitig bis zu 1,60 m und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

Empfehlungsliste für heimische Laubhecken und Laubgehölze zur Hinterpflanzung von Einfriedungen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Buche	Fagus sylvatica
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare

Bei Reihen- und Doppelhäusern sind Sichtschutzanlagen auf der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück entlang der Terrasse bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Bei den Grundstücken am südlichsten Geh- und Radweg des Geltungsbereiches ist die Hinterpflanzung zum öffentlichen Fußweg bis 2,30 m Höhe zugelassen.

11.2 Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht notwendige Einfriedungen sind im öffentlichen Raum zulässig (z.B. Spielplatz).

12. Private Verkehrsflächen
Private Verkehrsflächen, wie Zufahrten, Stellplätze oder Fußwege sind in wasserdurchlässiger oder wassergebundener Bauweise auszuführen, z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke.

13. Schutz vor Hochwasser
Die im Bebauungsplan angegebenen Geländeoberkanten für Hochwasserschutz dürfen nicht unterschritten werden. Zwischenhöhen sind zu interpolieren.
Grundstücke, die an Regenrückhaltebecken angrenzen, müssen den HQ 100-Wasserspiegel rechnerisch und baulich als statische Last für den Bau- und Endzustand, bzgl. wasserdichter Bauweise (Keller und Tiefgarage) und Auftriebssicherheit beachten.
Die festgesetzten Geländeoberkanten für Hochwasserschutz sind zu beachten, es dürfen keine Öffnungen von Kellern, Tiefgarage etc. unterhalb dieser vorgesehen werden.
Entlang der Becken und Mulden darf die mit Erschließung hergestellte Geländehöhe auch im Bauzustand nicht verändert werden.

14. Begrünung private Grundstücksflächen
14.1 Alle Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht bebaut oder befestigt werden, sind dauerhaft durch Vegetation zu begrünen. Eine Befestigung außerhalb der Baugrenzen und -linien liegender Flächen ist nur zur Herstellung notwendiger Wege, Zufahrten und für Terrassen möglich.
Bei Reihenhäusern beträgt die max. GRZ II für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 0,7.
14.2 Bei Mehrfamilienhäusern ist je angefangene 250 m² private Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum gemäß nachstehender Artenliste zu pflanzen. Gemäß Planzeichnung zu pflanzende Bäume werden hierauf angerechnet.

Artenliste Bäume für Mehrfamilienhäuser:

Acer campestre `Elsrijk´	Feldahorn `Elsrijk´
Fraxinus ornus	Blumenesche
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Pensylvanische Esche 'Summit'
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Lederhülsenbaum 'Skyline'
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sophora japonica 'Regent'	Schnurbaum 'Regent'
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'
Tilia platyphyllos 'Örebro'	Sommer-Linde 'Örebro'
Ulmus 'Columella'	Ulme 'Columella'
Ulmus 'Lobel'	Ulme 'Lobel'
Heimische Obstbäume	

14.3 Bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ist je Grundstück ein Laubbaum gemäß nachstehender Artenliste zu pflanzen. Gemäß Planzeichnung zu pflanzende Bäume werden hierauf angerechnet.

Artenliste Bäume für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser:

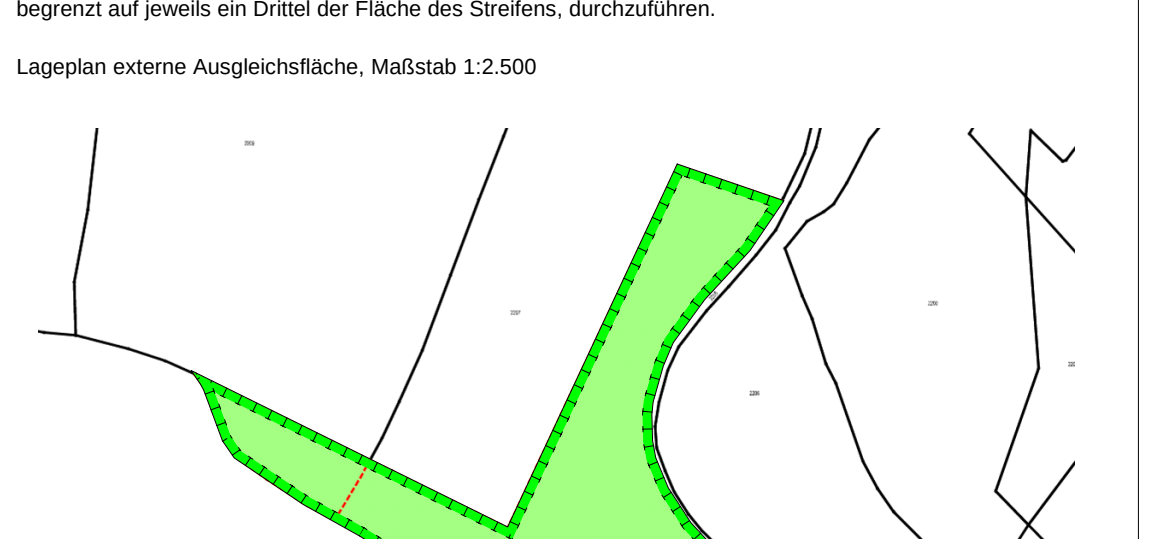
Acer buergerianum	Dreispitz-Ahorn
Acer campestre `Elsrijk´	Feldahorn `Elsrijk´
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus floribunda	Blüten-Apfel
Malus toringo 'Sargentii'-Sämling	Berg-Apfel
Malus tschonoskii	Woll-Apfel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus cerasifera	Wild-Pflaume
Prunus sargentii 'Rancho'	Zier-Kirsche
Heimische Obstbäume	

14.4 Festgesetzte Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind sie in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

15. Ausgleichsflächen
Die mit Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zeichnerisch festgesetzten Flächen werden den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung als interne Ausgleichsflächen mit ca. 1,5 ha zugeordnet.
Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche am Ostrand des Planungsgebietes ist ein naturnah ausgestaltetes Regenrückhaltebecken mit einzelnen randlichen auetypischen Baumpflanzungen. Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut für artenreiches Extensivgrünland frischer bis mäßig feuchter Standorte anzusäen und mit Gehölzen in der Mindestpflanzqualität Heister, 2xv, 200 – 300 cm, in Bereichen laut Planzeichnung mit autochthonen heimischen Auegehölzen zu bepflanzen.
Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen am Südrand des Planungsgebietes ist eine artenreiche Wiese frischer bis mäßig trockener Standorte mit Obstbäumen, die auch der Oberflächenwasserbewirtschaftung dient. Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut für artenreiches Extensivgrünland mäßig trockener Standorte anzusäen und in zwei Reihen mit Obstbäumen in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv, Stammumfang 14 bis 16 cm, zu bepflanzen.

Weiter werden den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung Flächen im städtischen Eigentum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet:
Flächen im Umfang von ca. 1,70 ha auf in nachstehendem Lageplan grün hinterlegten Teilflächen auf Flur-Nrn. 2207 und 2209 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
Entwicklungsziel für diese externen Ausgleichsflächen ist eine artenreiche Wiese frischer Standorte, die zum Waldrand hin in einen 5m-Streifen als Altgras/Hochstaudenflur übergeht. Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut für artenreiches Extensivgrünland frischer bis fetter Standorte anzusäen. Die Mahd auf dem Streifen der Altgras-/Hochstaudenflur ist ab dem dritten Standjahr nur noch einmal jährlich, begrenzt auf jeweils ein Drittel der Fläche des Streifens, durchzuführen.

Lageplan externe Ausgleichsfläche, Maßstab 1:2.500



Ausgleichsflächen sind mit Mähgutabfuhr zu mähen, erste Mahd ab dem dritten Standjahr nicht vor dem 01.06. des Jahres, weitere Mahden nach Aufwuchs, jedoch höchstens drei Mahden je Jahr.
Im Bereich der externen Ausgleichsflächen ist eine dreischürige Mahd nur innerhalb der ersten fünf Jahre zulässig (Aushagerung). Ab dem vierten Jahr sind die Flächen nur noch zweischürig (1. Mahd frühestens ab dem 15.06.) zu mähen.
Beweidung von Ausgleichsflächen ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Laub und Fruchtfall sind auf Ausgleichsflächen mindestens jährlich einmalig im Zeitraum 15.09. bis 15.11. von den Flächen ohne geschlossenen Gehölzaufwuchs zu entfernen.
Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind auf Ausgleichsflächen unzulässig.
Festgesetzte Bäume und Gehölze der Ausgleichsflächen sind artgerecht zu pflegen und zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen, wobei Totholz über einem Durchmesser von 30 cm möglichst auf den Flächen zu belassen ist.

16. Versorgungsanlagen
Versorgungsanlagen für Elektrizität, Gas, Abfall etc. sowie öffentliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig.

17. Geländemodellierung
Das im Zuge der Erschließung hergestellte Gelände darf um bis zu 2,00 m aufgefüllt oder abgegraben werden. Böschungen dürfen max. 1 : 2 (Höhe : Breite) geneigt sein.
Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stützmauern dürfen mit einer maximal sichtbaren Höhe von 2,00 m, bzw. im Bereich der Fläche für Allgemeinbedarf mit einer maximal sichtbaren Höhe von 4,00 m errichtet werden und müssen ab einer sichtbaren Höhe von 1,00 m begrünt werden. Zwischen Stützmauern einer Böschungslinie ist ein Abstand von 1,00 m vorzusehen. Zum öffentlichen Raum (Verkehrs- und Grünflächen) sind grenzständige Stützwände nur zulässig, soweit sie zur Herstellung der Zufahrten des Grundstücks erforderlich oder gem. Planzeichen festgesetzt sind. Im Übrigen sind sie mind. 1,0 m von der öffentlichen Grundstücksgrenze entfernt zu errichten.
Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungsfuß bzw. ihrer Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.
Die getroffenen Einschränkungen bezüglich der Höhe von Stützmauern sowie der zulässigen Geländeveränderungen finden für die Bebauung der Fläche für Gemeinbedarf keine Anwendung.

18. Maßnahmen zum Artenschutz
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Eingriffen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
18.1 Rodungsarbeiten bzw. Baufeldfreimachung müssen im Zeitraum zwischen 01.10 bis 28.02. des Jahres beginnen und sind ohne Unterbrechung fortzusetzen. Ein Spatzenturm mit mindestens 20 Einflugfluglöchern (Größen rund 33 bis 34 mm sowie oval 40 bis 60 mm) ist vor Beginn von Rodungsarbeiten bzw. Baufeldfreimachung an geeigneter Stelle in den öffentlichen Grünflächen oder Ausgleichsflächen anzubringen. Der Spatzenturm ist mit heimischen Hecken zu umpflanzen.
18.2 Das landwirtschaftliche Gebäude, das im Bereich der als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche besteht, darf im Winter oder erst nach unmittelbar vorhergehender Sicherstellung, dass keine gebäudenutzenden Fledermäuse bzw. Vögel darin vorkommen, abgerissen werden. Vor Abriss des landwirtschaftlichen Gebäudes sind vier Fledermauskästen (z.B. Fledermausflachkästen – Sommerquartier) in benachbarten Gehölzbeständen unterzubringen oder alternativ zwei nach oben verlaufende, mindestens ein Liter große Baumhöhlen in benachbarten Gehölzbeständen einzufräsen.

F: HINWEISE DURCH TEXT

1. Ver- und Entsorgungsanlagen
Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Falle von Neu- oder notwendiger Umverlegung von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leistungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Beauftragung min. 3 Monate vor Baubeginn. Deutsche Telekom: Vorlaufzeit min. 4 Monate) Aufgrund der Höhenlage der Parzellen nördlich der Wohnstraßen müssten für die Entsorgung von Abwasser aus Räumen im Untergeschoss Anlagen zu Entwässerung in Form von Hebeanlagen installiert werden. Es wird empfohlen auf einen Wasseranschluss in den betroffenen Räumen zu verzichten.

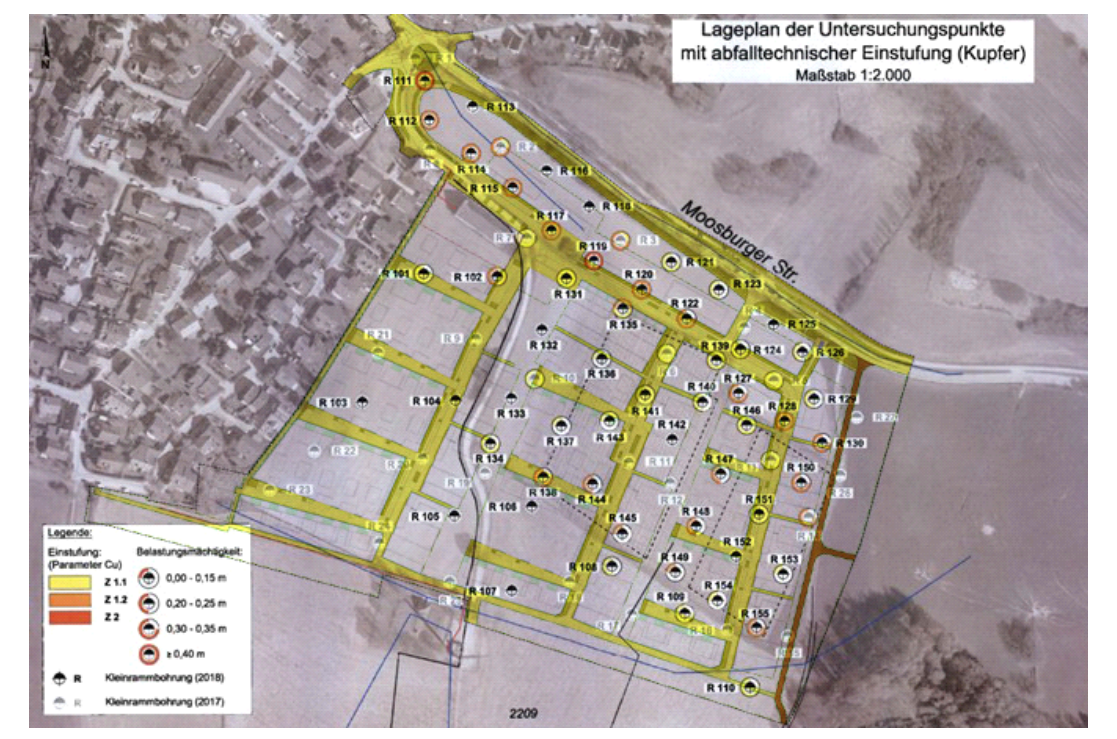
2. Unterkellerung / unterirdische Gebäudeteile
Es wird empfohlen, in der Objektplanung die Notwendigkeit einer auftriebssicheren und wasserdichten Bauweise (z.B. weiße Wanne) für Keller und sonstige unterirdische Gebäudeteile (Tiefgaragen etc.) zu prüfen.

3. Immissionen
3.1 Schallschutz
1) Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Stadt Pfaffenhofen eingesehen werden.
2) Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf ergänzend zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.
3) Die zu erwartende Immissionsbelastungen Prognose 2035 an den Fassaden im Endausbau und die daraus resultierenden Anforderung an die Außenbauteile, sind der schalltechnischen Untersuchung (CHC-Pr.Nr. 1493-2019.V01 vom 14.06.2019) aus Anlage 3 und Anlagen 4 zu entnehmen.
4) Neben den einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C" angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C_{tr}" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} – Werts erfüllt wird.
5) Der Immissionsbeitrag aus Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) die im Geltungsbereich des BP 157 aufgestellt werden, muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2013-09 zu beachten.

3.2 Immissionen durch Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen. Außerdem sind von dem im Osten gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb Geruchs- und Lärmimmissionen aus der Tierhaltung zu erwarten und zu dulden.

4. Denkmalschutz
Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Altlastenverdacht
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Boden erhöhte Kupfergehalte über natürlichen Hintergrundwerten vorliegen können. Die Kupfergehalte resultieren aus der Vornutzung des Grundstücks als landwirtschaftliche Nutzfläche. In der Vergangenheit wurden hier kupferhaltige Pflanzenschutz- und Düngemittel verwendet.
Bei einer Verwertung / Entsorgung eventuellen Bodenaushubs außerhalb des eigenen Grundstücks ist der Kupfergehalt entsprechend anzufertigender Bodenanalytik zu berücksichtigen (Deklarationsanalytik).
Es können im Vergleich zu Böden mit geringeren Kupfergehalten erhöhte Entsorgungskosten auftreten.



6. Umgang mit Niederschlagswasser und Schmutzwasser
Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist an den Regenwasser-Hausanschluss anzuschließen. Die Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal darf nur gedrosselt erfolgen. Ausreichendes Retentionsvolumen ist in Form von Retentionszisternen oder geeigneten Gründächern auf Privatgrund zu schaffen. Auf die technischen Regelwerke (DWA-A 117, DWA-M 153) und die jeweils gültige Satzung der Stadt Pfaffenhofen wird verwiesen. Entgegen der Satzung der Stadt Pfaffenhofen wird im Baugebiet Pfaffelleiten, begründet durch die Untergrundbeschaffenheit und die starke Hangneigung, eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf Privatflächen für das gesamte Baugebiet ausgeschlossen.
Häusliches Schmutzwasser ist an den betreffenden Hausanschlussschacht anzuschließen. Niederschlagswasser, das von Flächen stammt, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist ebenfalls in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

7. Grundwasser
Gespanntes Grundwasser kann vorliegen. Auf das Baugrundgutachten mit ergänzender Pegelmessung vom 15.04.2019 wird verwiesen.

8. Abfallentsorgung
Für die Abfallentsorgung von Wohnstraßen gilt: Abfallbehältnisse sind am Tag der Abholung auf den dafür vorgesehenen, nächstgelegenen Flächen in den Quartierstraßen bereitzustellen, da in den Wohnstraßen keine geeigneten Wendeanlagen zum Wenden der Abfallsammelfahrzeuge vorhanden sind.

G: VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom 19.03.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2018 hat in der Zeit vom 04.06.2018 bis 06.07.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2018 hat in der Zeit vom 04.06.2018 bis 06.07.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2019 bis 21.11.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2019 bis 21.11.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 12.12.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2019 als Satzung beschlossen.

   Pfaffenhofen a. d. Ilm, den ....

   (Siegel)

   (Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt:
   Pfaffenhofen a. d. Ilm, den ....

   (Siegel)

   (Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

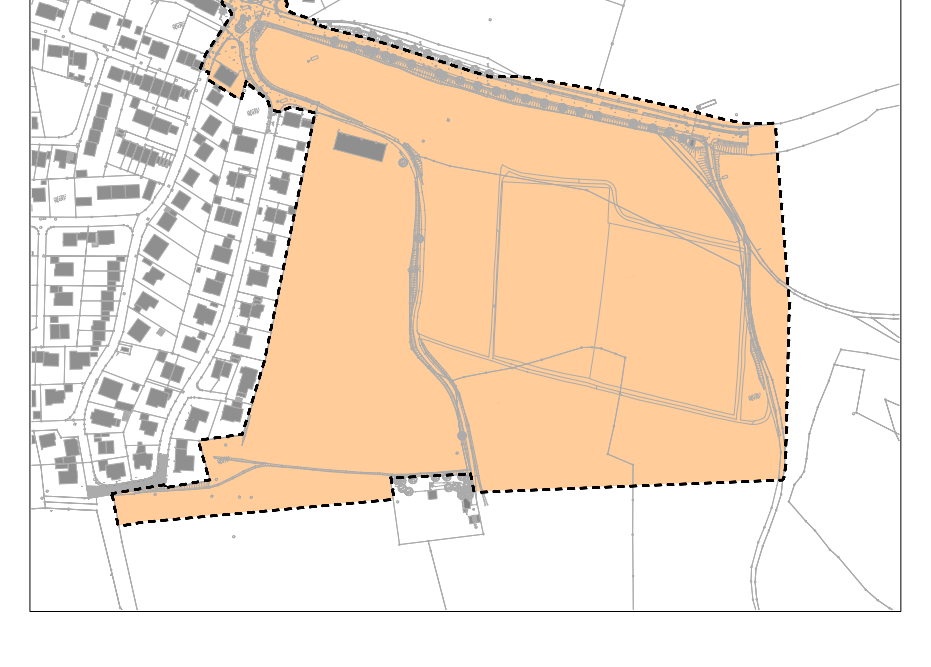
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Pfaffenhofen a. d. Ilm, den ....

   (Siegel)

   (Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



BEBAUUNGSPLAN NR. 157

"Pfaffelleiten"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Maßstab 1 : 500
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F der Bekanntmachung vom 20.05.1990 (BGBl. I S.132)

Stadt Pfaffenhofen an der Ilm,
den 12.12.2019

Stand der Planunterlage: Dezember 2019