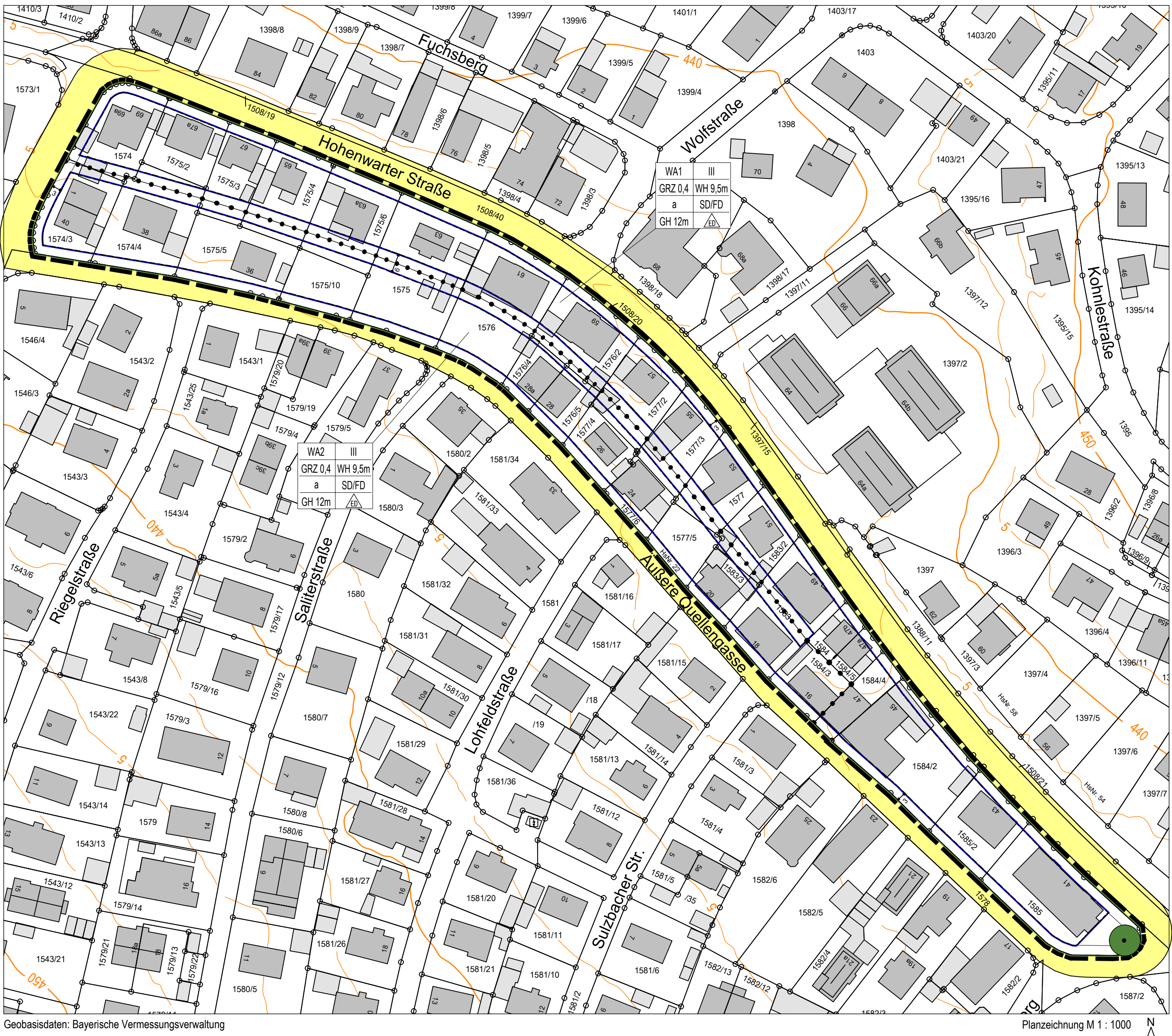


Bebauungsplan Nr. 200 "Südlich der Hohenwarter Straße"

A. Planzeichnung



Präambel

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. 200 „Südlich der Hohenwarter Straße“ als

Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 200 „Südlich der Hohenwarter Straße“ sind die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text, die Begründung und das Schallschutzgutachten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- | | | | | | |
|---|---|---|--|--|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG) | | § 19 Abs. 4 BauNVO im Bereich der Teilgragen in Abhängigkeit der Errororms des Stellplatznachweises bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. | | | |
| 1.1 |  | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO | 2.2 | Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen: (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des Erdgeschossroßfußbodens von Hauptgebäuden darf max. 50 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen (jeweils gemessen bei Gebäudemitte). | |
| 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauBG) | | 2.3 Wandhöhen:
Die festgesetzten max. zulässigen Wandhöhen (WH) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern traufseitig zu messen ab der Oberkante des Roßfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut. | | | |
| 2.1 | GRZ 0,4 | maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO: 0,4 | 2.4 | Gebäudehöhen:
Die festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Unterer Bezugspunkt ist der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (D. 2.2).

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die höchste Punkt der Oberkante der äußeren Dachhaut. Dieser ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern der höchste Punkt des Firsts. | |
| 2.2 | III | maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO:
3 Vollgeschosse als Höchstmaß | | | |
| 2.3 | WH 9,50 m | maximal zulässige Wandhöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO: 9,50 m | | | |
| 2.4 | GH 12,0 m | maximal zulässige Gebäudehöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO: 12,0 m | | | |
| 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG) | | 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG) | | | |
| 3.1 |  | Baugrenze, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO | 3.1 | Überbaubare Grundstücksfläche:
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. | |
| 3.2 | a | abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO | Nebenanlagen und bauliche Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen:
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten. | | |
| 3.3 |  | es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässig | | | |
| 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG) | | 3.2 Abweichende Bauweise:
Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise, wobei Gebäude innerhalb der Baugrenzen ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden dürfen, wenn die vorhandene seitliche Bebauung ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wurde. | | | |
| 4.1 |  | Straßenbegrenzungslinie | | | |

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- | | | | | | | | | | | | |
|---------|---|--|---|---------|---------|---|------|--------|---|--|---|
| 5.1 |  | zu erhaltender Baum | bis 45° sowie Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig. Satteldächer sind ausschließlich mit matten (nicht glänzenden) Dachziegeln oder gleichwirkenden Betondachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe auszuführen. | | | | | | | | |
| 6. | Sonstige Planzeichen | | Dachbegrenzung: (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Flachdächer (FD) von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen über 9 m² sind zu mindestens 80 % zu begrünen. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen 10 cm betragen. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig. | | | | | | | | |
| 6.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) | | | | | | | | | |
| 6.2 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Immissionsschutz | | | | | | | | | |
| 6.3 |  | Bemaßungen z.B. 3,0 m | | | | | | | | | |
| 6.4 | <table border="1" data-bbox="223 2123 253 2139"> <tr> <td>WA1</td><td>III</td></tr> <tr> <td>GRZ 0,4</td><td>WH 9,5m</td></tr> <tr> <td>z</td><td>SDFD</td></tr> <tr> <td>GH 12m</td><td></td></tr> </table> | WA1 | III | GRZ 0,4 | WH 9,5m | z | SDFD | GH 12m |  | Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl / Wandhöhe
Bauweise / Dachform
Gebäudehöhe/ Hausform | 4.2 Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig.
Gauben, Dachzeinschnitte und Quergiebel dürfen insgesamt 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Die Kombination von mehr als zwei Elementen (Gaupe, Dachzeinschnitt, Dachflächenfenster, Quergiebel) auf der gleichen Gebäudeseite ist unzulässig.
Gauben und Dachauschnitte in zweiter Reihe (2. DG) sind unzulässig. |
| WA1 | III | | | | | | | | | | |
| GRZ 0,4 | WH 9,5m | | | | | | | | | | |
| z | SDFD | | | | | | | | | | |
| GH 12m |  | | | | | | | | | | |
| | | | 4.3 Dachüberstände:
Dachüberstände sind auf der Giebelseite bis max. 30 cm und auf der Traufseite bis max. 50 cm zulässig. | | | | | | | | |

C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- | | | | |
|---|---|--|---|
| 1 |  | Bestehende Grundstücksgrenzen | Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sind je Haus bzw. Haushälfte 20 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. |
| 2 | 1584/2 | Flurstücksnummer, z.B. 1584/2 | |
| 3 | 45 | Hausnummer, z.B. 45 | Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten) mit Satteldach ist die nach Süden geneigte Dachfläche oder alternativ die nach Osten oder die nach Westen geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. |
| 4 |  | Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude) | |
| 5 |  | Öffentliche Straßenverkehrsfläche | Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (ab der 3. Wohneinheit) mit Flachdach ist die Dachfläche innerhalb der Attika zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. |
| 6 |  | Höhenschichtlinien | 4.5 Fassadengestaltung: (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farböne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in |

greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sowie dunkle Fassadenmaterialien oder Fassadenanstriche sind unzulässig.

Bei Gebäudelängen von über 30 m sind Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern: z.B. durch Gebäudeöffnungen, Fassadenversatz, Absetzungen durch Farbe oder Material oder durch Fassadenbegrünung.

- 4.6 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Fassaden ab einer Länge von 20 m sind zu mindestens 20 % zu begrünen (z.B. vorge-setzte Rankpflanzen, Kletter-bäume, Schling- oder Kletterpflanzen). Notwendige Bauteile und Elemente, welche zur Fassadenbegrünung erforder-lich sind, dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu 0,5 m überschreiten.
- 4.7 Doppelhäuser:
Doppelhäuser sind profilig und mit derselben Dacheindeckung zu versehen.
- 4.8 Balkone, Terrassen und Loggien: (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Balkone von Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten) sind nur in Verbindung mit Loggien zulässig. Loggien müssen von mindestens zwei Seiten mit jeweils 1,20 m Wandfläche geschlossen werden und sind zu überdachen. Freizeite müssen mindestens 5 m² groß sein.
- Die Gesamtfläche von Loggien, Terrassen und Balkonen darf bei Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern 60 % der Breite der jeweiligen Außenseite nicht überschreiten.
- 4.9 Einfriedungen: (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Zu öffentlichem Grund sind nur offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m oder Heckeneinfriedungen zulässig. Zu öffentlichem Grund sind Sockel bis maximal 0,20 m zulässig. Zwischen privaten Grundstücks-grenzen sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubbäumen und Laubgehölzen sind straßenseitig bis zu 1,60 m Höhe und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.
- Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzanlagen auf der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück auf Höhe der Terrasse bis zu 1,60 m Höhe zulässig.
5. **Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
- 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen:
Aufschüttungen und Abgrabungen werden zur Überwindung von Höhenunterschieden zugelassen. Sie haben einen Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 5.2 Böschungen:
Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe/Breite) zulässig. Dabei hat der Böschungsfuß einen Abstand von mind. 1,00 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.
- 5.3 Stützmauern:
Stützmauern sind nur im Bereich von notwendigen Zufahrten und Tiefgaragenrampen mit einer max. sichtbaren Außenhöhe von 1,00 m über Geländeerbante zulässig. Stützmauern müssen zu privaten Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten. Ab einer sichtbaren Außenhöhe von 0,8 m sind Stütz-mauern zu begrünen.
6. **Tiefgaragen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**
- 6.1 Tiefgaragen sind allgemein zulässig. Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mindestens 50 cm unter das fertige Geländeniveau abzusinken. Nicht notwendige Bereiche für Verkehrsflächen sind mit einer ent-sprechend hohen Oberbodenschicht abzudecken und zu begrünen.
7. **Freiflächen und Grünordnung**
- 7.1 Unbebaute Grundstücksflächen: (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Alle Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht bebaut oder befestigt werden, sind dauerhaft durch Vegetation zu begrünen.
- 7.2 Baum zu pflanzen:
Ab einer Grundstücksgröße von 300 m² ist 1 Baum je Grundstück zu pflanzen, ab 700 m² Grundstücksgröße sind 2 Bäume zu pflanzen.
Zulässig sind standortgerechte Obst- und Laubbäume.
Mindestpflanzqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verjüngt, Stammumfang 12 – 14 cm
Mindestpflanzqualität Laubb Baum: Hochstamm 3x verjüngt, Stammumfang 16 – 18 cm
- 7.3 Bäume (Bestand und/oder Neupflanzungen) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind diese zu ersetzen.
- 7.4 Zufahrten (ausgenommen Tiefgaragenrampen), Wege und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
8. **Artenschutz (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO | § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)**

- 8.1 Je Einfamilien- oder Doppelhaus ist in mindestens 3 m Höhe über Gelände ein Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten an der Fassade oder an einem Baum, der auf dem Grundstück steht, anzubringen. Alternativ ist an Dachvorsprüngen ein Nistkasten für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen; bei Mehrfamilienhäusern sind zwei Kästen der Auswahl vorzusehen. Als geeignete Fassaden können hierfür lediglich die Nord-, Ost- oder Südseite der Gebäude in Frage. Zudem ist darauf zu achten, dass die Einflugöffnung stets frei angefohlen werden kann.
9. **Immissionsschutz**
- 9.1 Im Baugutrag ist die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen nachzuweisen.
- 9.2 Bau-Schalldämm-Maß R' w ges.
- Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß R' w ges nach DIN 4109 erreichen:
- WA1**
- Nordfassade (± Richtung Hohenwarter Straße) R' w ges = 42 dB
- West- und Ostfassade (± seitlich der Hohenwarter Straße) R' w ges = 38 dB
- Südfassade (± abgewandt der Hohenwarter Straße) R' w ges = 30 dB
- WA2**
- Nordfassade (± Richtung Hohenwarter Straße) R' w ges = 34 dB
- West- und Ostfassade (± seitlich der Hohenwarter Straße) R' w ges = 31 dB
- Südfassade (± abgewandt der Hohenwarter Straße) R' w ges = 30 dB
- 9.3 Grundrientierung
- Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den folgenden Fassaden nicht zulässig.
- WA 1**
- Nordfassade (± Richtung Hohenwarter Straße)
- West- und Ostfassade (± seitlich der Hohenwarter Straße)
- WA 2**
- Nordfassade (± Richtung Hohenwarter Straße)
- Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:
- a. der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäuden (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält
- oder
- b. vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

- 9.4 Grundrissorientierung für Außenbereichsbereiche
- Dem Wohnen zugeordnete Außenbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) sind an der Nordfassade (≙ Fassade zur Hohenwarter Straße) in einem Abstand von < 20 m zur Fahrbahnmittelle der Hohenwarter Straße nicht zulässig.
- An den West- und Ostfassaden zur Hohenwarter Straße in einem Abstand von < 20 m sind dem Wohnen zugeordnete Außenbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, etc.) abzuschirmen. Ein Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) am Tag darf nicht überschritten werden.

E. Hinweise durch Text

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Soweit im Rahmen des Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Baugesetzes jeweils gültigen Fassung.
- Es wird kein abweichendes Maß der Abstandsfächentiefe festgesetzt.
- Hausdrainagen dürfen nicht an den städtischen Abwasserkanal angeschlossen werden.
- Etwas zu Tage tretende Bodenkanten unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Sollten im weiteren Verfahren oder im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1.10. bis 28./29.2. beseitigt werden.
- Insofern abzubrechende Bestandsgebäude Strukturen aufweisen, die für Fledermaus- oder Vogelfauna als Fortpflanzungs- oder Raststätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dienen können (Dachvorsprünge, offene Dachziegel, Spaltenquartiere an Gebäuden) so sind diese vor dem Abbruch auf Nutzung der vorgenannten Artengruppen zu untersuchen.
- Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B.) UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht bei Straßenbeleuchtungen:

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen zu verwenden. Aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf die Insekten haben. Insgesamt können damit auch Beeinträchtigungen im Flug- und Buteverhalten von potenziell hier jagenden Fledermäusen und dämmerungs- und nachtaktiven Vögel reduziert werden. (Zur Vermeidung der Anlockung von Nachflattern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung u. Gebäudeanlagen, sind in Bereichen, in denen eine Beleuchtung unvermeidlich ist, möglichst vollständig geschlossene, niedrige Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel sowie vorzugsweise LED-Leuchten zu verwenden.)
- Für die Hinterpflanzung von Einfriedungen werden folgende heimische Laubbucken und Laubgehölze empfohlen:
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

11. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenfeststellungsplan einzureichen, aus dem die Vorgaben zur Grundröndung (vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grundröndung, insbesondere die Vegetationsplanung, etc.) zu entnehmen sind (§ 7 Abs. 3 Nr. 9 BauVorrV).
12. Es gilt die jeweils gültige Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfeststellungserordnung-NWVEff), die hierzu eingefügten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die DWA-A 138 nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.
13. Beim Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Ötanks gegen Auftrieb zu sichern.

Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der LAGA.

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle des Landratsamts Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauzeit.
14. Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingesehen werden.

Mit dem Bauantrag ist unaufgefordert ein Nachweis nach Ziffer 9.2 bis 9.4 der Festsetzung, der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm vorzulegen.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen Ziffer 9.2 bis 9.4 der Festsetzung abgewichen werden, wenn durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.

Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sind grundsätzlich möglich, sofern das Gesamtauschalldämm-Maß nach Punkt 9.2 eingehalten wird.

Bei den festgesetzten Bau-Schaldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2040) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet in Bezug auf den Gewerbelärm.

Neben dem einzeiligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (Rw (C, Ctr) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „Ctr“ 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 Ctr – Werts erfüllt wird.

Der Immissionsbeitrag aus ggf. räumlichen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung 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 DIN45680:2020-06 zu beachten.

F. Verfahrensvermerke

- Der Planungs-, Bau- und Umweltschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom _____ die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 200 "Südlich der Hohenwarter Straße" im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan in beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ erneut beteiligt.
6. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltschusses vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt:
Pfaffenhofen a. d. Ilm, den _____

Thomas Herker, 1. Bürgermeister
(Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss vom _____ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 200 "Südlich der Hohenwarter Straße" und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Stadtbüro zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
- Pfaffenhofen a. d. Ilm, den _____

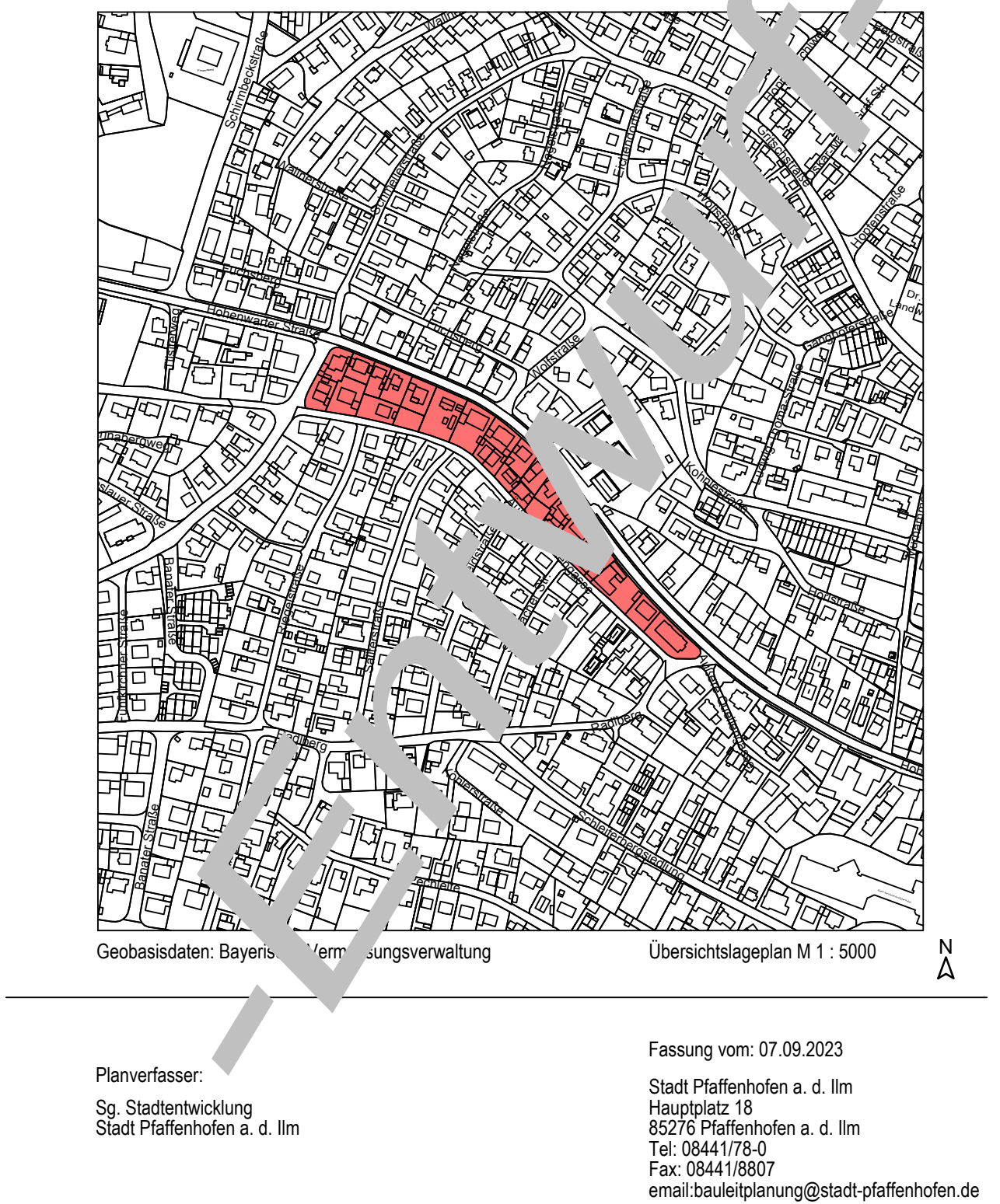
Thomas Herker, 1. Bürgermeister
(Siegel)



STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM

Bebauungsplan Nr. 200
"Südlich der Hohenwarter Straße"

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Fassung vom: 07.09.2023
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 18
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel: 08441/78-0
Fax: 08441/8807
email:bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de