Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bebauungsplan Nr. 187
„Sport- und Vereinsheim in Tegernbach“

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 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

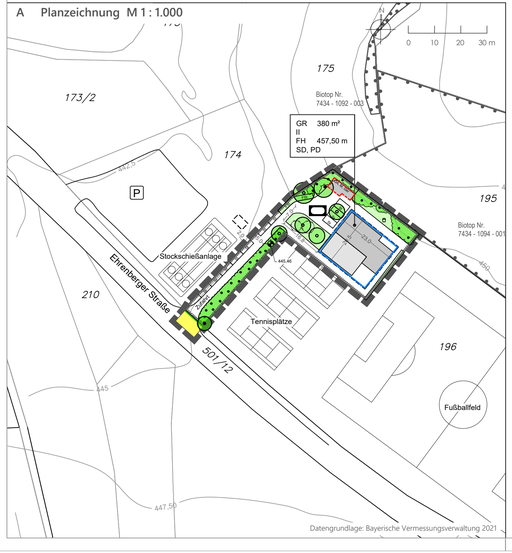
Bestandteile der Satzung sind:

A Planzeichnung
B Festsetzungen durch Planzeichen
C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
D Festsetzungen durch Text
E Hinweise durch Text
F Verfahrensvermerke

in der Fassung vom 28.07.2022.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB inkl. Stellungnahme zum Artenschutz beigefügt in der Fassung vom 28.07.2022.

A Planzeichnung M 1 : 1.000



Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

B Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Flächen für Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

GR 380 m² Grundfläche als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 457,50 m Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull Angabe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

4. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

SD Satteldach
PD Pultdach

5. Grünflächen, Bäume (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Baum zu erhalten

Baumhecke zu erhalten

Mittelgroßer Baum zu pflanzen

Großer Baum zu pflanzen

Niedrige Strauchhecke zu pflanzen

Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

Spielplatz

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga, M, Ger Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Ga = Garagen, M = Müll, Ger = Gerätehaus

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

Baum zu fällen

5,0 Bemaßung, hier z.B. 5,0 m

St Mögliche Lage von Kfz-Stellplätzen

FSt Mögliche Lage von Fahrradabstellplätzen

Bestehende Baukörper

Vorgeschlagener Baukörper

z.B. 445,46 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen üNHN

z.B. Biotop 7436 - 1094 - 001 Biotopflächen entsprechend amtlicher Bayerischer Biotopkartierung, mit Nr.

445 Höhenlinien

D Festsetzungen durch Text

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb der Flächen für Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen sind sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Dies umfasst insbesondere:

- Mehrzweckräume für Kurse, Versammlungen, Veranstaltungen,
- Umkleiden, Sanitäranlagen, Erste Hilfe – Raum,
- Gymnastikräume,
- Büro- und Verwaltungsräume, Lagerräume,
- Vereinsgaststätte.

1.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.

1.3 Es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

2 Dächer

2.1 Als Dachform der Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 -34° sowie flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 4-6° zulässig.
Anbauten an bestehende Gebäude sind mit flachgeneigten Pultdächern mit einer Dachneigung von 4-6° zu versehen. Anbauten sind direkt an die benachbarte Traufe anzuschließen.

2.2 Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe bezieht sich auf die Höhe über Normalhöhennull.

2.3 Gauben, Schleppgauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

2.4 Für die Satteldächer sind ausschließlich ziegelrote Dachabdeckungen in nichtglänzender Ausführung zulässig.

2.5 Die Dächer der Nebengebäude sind als Satteldächer oder als Flachdächer oder als flachgeneigte Pultdächer auszubilden.

2.6 Flachdächer und Pultdächer sind zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung nutzbarer Freibereiche/Terrassen auf den Dächern oder notwendiger technischer Anlagen wie Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts oder Entlüftungseinrichtungen. Für Dachbegrünungen ist eine durchwurzelbarer Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

2.7 Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts sind auf den Dachflächen allgemein und ohne Flächenbeschränkung zulässig.

2.8 Antennen oder Satellitenanlagen sind ausschließlich auf dem Dach zulässig. Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

3 Gestaltung

3.1 Zur Fassadengestaltung sind nur helle Putzfassaden und Holzfassaden zulässig.

4 Nebenanlagen

4.1 Es gilt die Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der jeweils gültigen Fassung. Abweichend zur Kfz-Stellplatzsatzung ist eine Gliederung der Stellplätze durch Baumpflanzungen und die Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen nicht erforderlich.

4.2 Es gilt die Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der jeweils gültigen Fassung. Abweichend zur Fahrradabstellplatzsatzung wird eine erforderliche Anzahl von 25 Fahrradabstellplätzen festgesetzt.

5 Grünordnung

5.1 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Baumhecken und die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

5.2 Für die planlich als zu pflanzen festgesetzten Einzelbäume und die niedrige Strauchhecke sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Für die Baumpflanzungen ist die Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv, StU 14-16 erforderlich. Zulässige Arten: siehe hinweislich genannte Artenlisten.

5.3 Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen und als Vegetationsflächen zu gestalten.

5.4 Die Pflanzungen und Begrünungen der Flächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Erweiterung des Sport- und Vereinsheims herzustellen.

6 Artenschutz

6.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen erforderlich: Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäuden sind im Winterhalbjahr zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

6.2 Vor Beginn der Sanierungs- oder Rückbaumaßnahmen sind zehn Ersatzquartiere für gebäudebrütenden Vogelarten und drei Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse in den umliegenden Baumbeständen oder benachbarten Gebäuden aufzuhängen und es ist ein dauerhaftes Fledermausquartier in oder auf der Fassade des Vereinsheims anzubringen. Die Aufhängung der Ersatzquartiere ist durch eine fachkundige Person zu begleiten. Die Aufhängungsorte der Ersatzquartiere sind in einem Lageplan darzustellen und fotografisch zu dokumentieren.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die durch die Planung zulässige Überbauung einer Fläche von maximal 140 m² sind innerhalb des Geltungsbereichs im Bereich der Zufahrt und der Vorzone westlich des Vereinsheims bisher asphaltierte Flächen in einer Größenordnung von 140 m² zu entsiegeln und als Vegetationsflächen anzulegen.

8 Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbefläche und nur an den Gebäudewänden unterhalb der Traufkante bzw. des Ortgangs in einer Größe von maximal 8 % der jeweiligen Wandfläche zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

8.2 Freistehende Werbepylone und Fahnen sind nicht zulässig.

E Hinweise durch Text

1 Bodendenkmäler

1.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG. Demzufolge sind Funde dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2 Abwasserbeseitigung

2.1 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten 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 NWFreiV 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.

3 Altlasten

3.1 Für den Fall, dass im Rahmen von Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen, Abteilung Immissionsschutz, und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu verständigen und in die weiteren Maßnahmen einzubinden.

4 Artenlisten

4.1	Artenliste Bäume I. Ordnung	Tilia cordata	Winter-Linde
		Quercus robur	Stiel-Eiche
		Acer platanoides	Spitz-Ahorn
4.2	Artenliste Bäume II. Ordnung	Acer campestre	Feld-Ahorn
		Carpinus betulus	Hainbuche
		Sorbus aria	Mehlbeere
		Sorbus torminalis	Elsbeere
4.3	Artenliste niedrige Strauchhecke	Berberis vulgaris	Berberitze
		Ligustrum vulgare	Tintenbeere
		Salix purpurea 'Nana'	Niedrige Purpur-Weide
		Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
		Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hunds-Rose
		Rosa glauca	Hecht-Rose

5 Artenschutz

5.1 Für die Außenanlagen des Sport- und Vereinsheims ist eine streulichtarme und insektenfreundliche Beleuchtung vorzusehen. Entsprechend der aktuellen Gesetzgebung (§11 a BNatSchG) ist die Außenbeleuchtung auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken. Wenn eine Beleuchtung erforderlich ist, sind niedrige Lichtmasten mit Leuchtschirmen ohne Seitenlicht zu verwenden, und es sind moderne LED-Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur zu verwenden. Eine nächtliche Abschaltautomatik ist zu prüfen. Aus Gründen der Sicherheit sind gegebenenfalls Bewegungsmelder zu verwenden.

6 Freiflächengestaltungsplan

6.1 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Vorgaben zur Grünordnung (vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Nachweis des Versiegelungsgrades und der Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Pflanzmaßnahmen, Anlage der Vegetationsflächen, etc.) zu entnehmen sind (§ 7 Abs. 3 Nr. 9 BauVorlV).

7 Fassadenbegrünung

7.1 Es wird angeregt, geeignete Fassaden mit dauerhaften Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

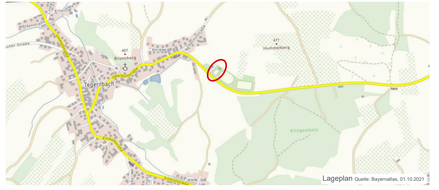
8 Benachbarte landwirtschaftliche Nutzung

8.1 Im Planungsgebiet sind auf den umliegenden Flächen entstehende, zeitweilig auftretende Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch an Wochenende, Sonn- und Feiertagen zu dulden, soweit sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung und bei guter fachlicher Praxis nicht vermieden werden können.

F Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat in der Sitzung vom 14.11.2019 (Nr. 3.) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187 „Sport- und Vereinsheim in Tegernbach“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Pfaffenhofen hat mit Beschluss des Planungs- Bau- und Umweltausschuss vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... 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 der Bebauungsplanaufstellung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
   Pfaffenhofen a. d. Ilm, den .....
   (Siegel)
   .....
   Thomas Herker, 1. Bürgermeister

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bebauungsplan Nr. 187
„Sport- und Vereinsheim in Tegernbach“



Entwurfsfassung zu den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Planung Fisel und König
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Oberer Graben 3a, 85354 Freising

Datum 28.07.2022