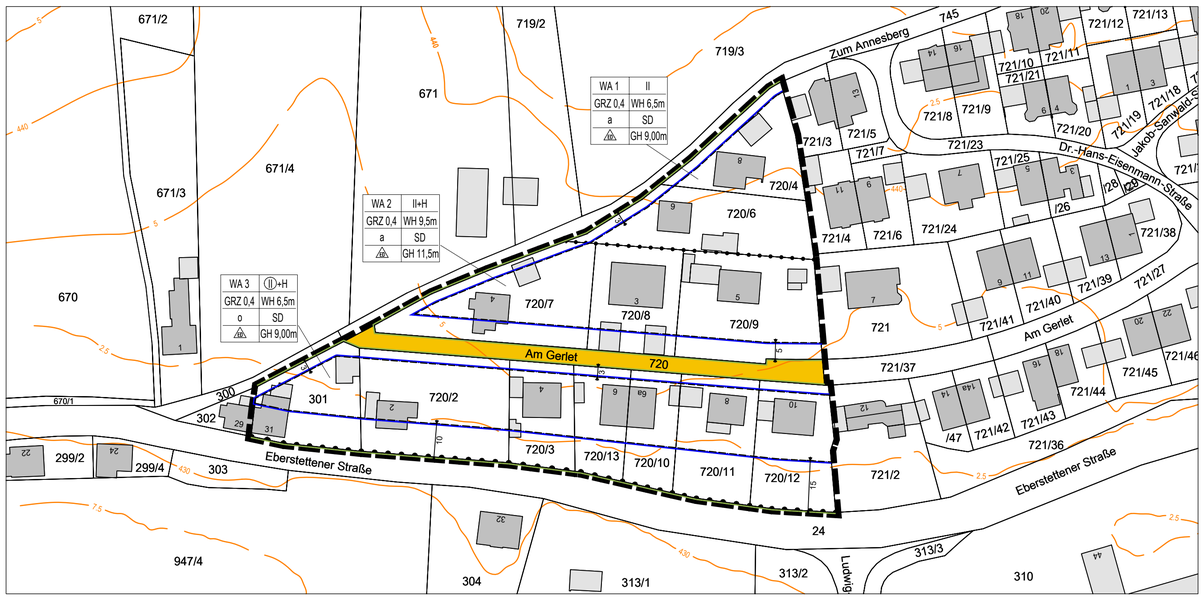
Bebauungsplan Nr. 196 "Am Gerlet IV"

A. Planzeichnung



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planzeichnung M 1 : 1000 N

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. 196 „Am Gerlet IV" als

Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 196 „Am Gerlet IV" sind die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text, das Lärmschutzgutachten von 16.12.2022 und die Begründung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1 GRZ 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO: 0,4

2.2 II — maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO: 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

II+H — maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO: 3 Vollgeschosse, wobei das 3. Vollgeschoss nur als Hanggeschoss ausgeführt werden darf.

(II)+H — zwingende Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO: zwingend 2 Vollgeschosse, mögliches weiteres Vollgeschoss als Höchstmaß. Das 3. Vollgeschoss darf nur als Hanggeschoss ausgebildet werden.

2.3 WH z.B. 6,50 m — maximal zulässige Wandhöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO: z.B. 6,50 m

2.4 GH z.B. 9,00 m — maximal zulässige Gebäudehöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO: z.B. 9,00 m

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

3.1 Baugrenze, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

3.2 o — offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3.3 a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (siehe auch D. 3.3)

3.4 je Bauraum sind nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässig

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

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5.3 3 — Bemaßung z.B. 3 m

5.4 Nutzungsschablone

WA 1	II
GRZ 0,4	WH 6,5m
a	SD
	GH 9,00m

Art der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl / Wandhöhe
Bauweise / Dachform
Gebäudeform / Gebäudehöhe

C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

1 — Bestehende Grundstücksgrenzen

2 — 720/7 — Flurstücksnummer, z.B. 720/7

3 — 4 — Hausnummer, z.B. 4

4 — Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

5 — 430 — Höhenschichtlinien

D. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 **WA** – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2 Der in der Planzeichnung mit **WA** gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche:
Die max. zulässige GRZ je Grundstück ist in der Planzeichnung mit 0,4 angegeben.

Die zulässige Grundfläche zuzüglich der Flächen von Terrassen, Kellertreppen, Balkonen und Vordächern darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche zuzüglich der Flächen von Terrassen, Kellertreppen, Balkonen und Vordächern darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im Bereich der Tiefgaragen in Abhängigkeit der Erfordernis des Stellplatznachweises bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

2.2 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen: (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

WA 1: Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens von Hauptgebäuden darf max. 30 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße (Zum Annesberg) liegen (jeweils gemessen bei Gebäudemitte).

WA 2: Die Oberkante des Hanggeschossrohfußbodens von Hauptgebäuden darf max. 30 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße (Am Gerlet) liegen (jeweils gemessen bei Gebäudemitte).

WA 3: Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens von Hauptgebäuden darf max. 30 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße (Am Gerlet) liegen (jeweils gemessen bei Gebäudemitte). Die Eberstettener Straße kann nicht als Erschließungsstraße herangezogen werden.

2.3 Wandhöhen:
Die festgesetzten max. zulässigen Wandhöhen (WH) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Wandhöhe ist im WA 1 und WA 3 traufseitig zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.

Die Wandhöhe ist im WA 2 traufseitig zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Hanggeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.

2.4 Gebäudehöhen:
Die festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Unterer Bezugspunkt ist im WA 1 und im WA 3 die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, im WA 2 die Oberkante des Rohfußbodensim Hanggeschoss.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante der äußeren Dachhaut. Dieser ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern der höchste Punkt des Firsts.

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

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. Stellplätze haben einen Abstand von mind. 10 m zur Eberstettener Straße einzuhalten.

3.2 Nebenanlagen:
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten, zur Eberstettener Straße ist ein Abstand von mind. 10 m einzuhalten.

3.3 Abweichende Bauweise:
Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend zur offenen Bauweise darf die Gebäudelänge höchstens 20 m betragen.

3.4 Abstandsflächenregelung:
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

3.5 Doppelhäuser:
Doppelhäuser sind profilgleich und in derselben Dacheindeckung auszuführen.

4. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 8 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)

4.1 Dachgestaltung: (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Für Hauptgebäude und deren Zwerchhäuser bzw. Zwerchgiebel sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig. Sie sind ausschließlich mit matten (nicht glänzenden) Dachziegeln oder gleichwirkenden Betondachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe auszuführen.

4.2 Dachbegrünung bei Nebenanlagen: (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
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.

4.3 Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig.
Dachaufbauten sind als Flachdach-, Schleppdach-, Satteldach- und Tonnendachgauben zulässig. Gauben, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen insgesamt 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Kombination von mehr als 2 Elementen (Gaube, Dacheinschnitt, Dachflächenfenster, Quergiebel) auf der gleichen Gebäudeseite ist unzulässig. Gauben und Dachausschnitte in zweiter Reihe (2. DG) sind unzulässig.

4.4 Dachüberstände:
Dachüberstände sind auf der Giebelseite bis max. 30 cm und auf der Traufseite bis max. 50 cm zulässig.

4.5 PV-Pflicht: (§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)
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- und Doppelhäusern sind je Haus bzw. Haushälfte 20 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.
Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (ab der 3. Wohneinheit) 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.

4.6 Fassadengliederung: (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Bei Gebäudelängen von über 30 m sind Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern, etwa durch Fassadenbegrünung, Gebäudeöffnungen, Fassadenversatz oder Absetzungen durch Farbe und Material.

4.7 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 Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.
Dunkle Fassadenmaterialien und -anstriche sind unzulässig.

4.8 Fassadenbegrünung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Fassaden ab einer Länge von 20,00 m sind zu mindestens 20 % zu begrünen (z.B. vorgesetzte Rankpflanzen, Säulenbäume, Schling- oder Kletterpflanzen).

4.9 Balkone, Terrassen und Loggien: (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Mehrfamilienhäuser:
Balkone von Mehrfamilienhäusern (mehr als 3 Wohneinheiten) sind nur in Verbindung mit Loggien zulässig und dürfen Baugrenzen um 1,00 m überschreiten, die Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Loggien müssen mindestens 1,20 m tief sein. Freisitze (Loggien ggfs. ergänzt durch Balkone) müssen mindestens 5 m² groß sein.

Die Gesamtlänge von Loggien, Terrassen und Balkonen darf bei Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern 40 % der Breite der jeweiligen Außenseite nicht überschreiten.

4.10 Einfriedungen: (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Zur Straße sind nur offene Einfriedungen mit einem Sockel bis 0,20 m oder Heckeneinfriedungen zulässig. Zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind nur offene Einfriedungen ohne Sockel 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 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 1,80 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 innerhalb der Baugrenzen mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,00 m zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Stützmauern auch außerhalb der Baugrenzen zur Herstellung der Grundstückszufahrten zulässig. Stützmauern müssen zu Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten. Ab einer sichtbaren Höhe von 0,80 m sind Stützmauern zu begrünen.

6. Tiefgaragen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mindestens 50 cm unter das fertige Geländeniveau abzusenken. Nicht notwendige Bereiche für Verkehrsflächen sind mit einer entsprechend 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 ein Baum je Grundstück zu pflanzen, je weitere 400 m² Grundstücksgröße ist jeweils ein weiterer Baum zu pflanzen.
Zulässig sind standortgerechte Obst- und Laubbäume.
Mindestpflanzqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm
Mindestpflanzqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, 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, Wege und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

8. Schallschutztechnische Maßnahmen

8.1 Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ [dB] erreichen. Spalte 2 gilt für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume.

Gebiet	Spalte 1	Spalte 2
	Aufenthaltsräume generelle	für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume
WA 1	32 dB	36 dB
WA 2	33 dB	38 dB
WA 3	40 dB	41 dB

8.2 Grundrissorientierung
Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an der genannten Fassade nicht zulässig, Spalte 2 gilt für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume.

Gebiet	Spalte 1	Spalte 2
	Aufenthaltsräume generelle	für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume
WA 1	-	Westfassade
WA 2 Fl.Nr. 720/9, -8	-	Westfassade
WA 2 Fl.Nr. 720/7	-	West-, Süd-, Nordfassade
WA 3	West-, Süd-, Ostfassade	West-, Süd-, Ostfassade

Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:

a) der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (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,

oder

c) in begründeten Ausnahmefällen ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung (zentrale oder dezentrale) zulässig, wenn der Innenraumpegel von $L_{A,Innen}$ = 30 dB(A) unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine unter Punkt a) oder b) genannte Maßnahme nicht erreicht werden kann. Entsprechende Nachweise sind vorzulegen. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 27 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.

8.3 Grundrissorientierung für Außenwohnbereiche im WA 3
Dem Wohnen zugeordnete Außenbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) sind an der Südfassade im WA 3 nicht zulässig. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, etc.) ein ausreichend bemessener Sitzbereich abgeschirmt wird und ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tag dort nicht überschritten wird.

9. Artenschutz (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO / § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

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 anzubringen, Alternativ ist an Dachvorsprüngen ein Nistkasten für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen; bei Mehrfamilienhäusern (ab der 3. Wohneinheit) sind zwei Kästen der Auswahl vorzusehen. Als geeignete Fassaden kommen hierfür lediglich die Nord-, Ost- oder Südostseiten der Gebäude in Frage. Ferner dürfen sich keine Äste oder andere Hindernisse in der „Anflugschneise" befinden.

E. Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Die erforderlichen KFZ-Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind nach der jeweils gültigen KFZ-Stellplatzsatzung und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen nachzuweisen und zu erstellen.

3. Es ist die aktuell gültige Fassung der Spielplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen anzuwenden.

4. Hausdrainagen dürfen nicht an den städtischen Abwasserkanal angeschlossen werden.

5. Etwaige zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

6. 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.

7. Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis 28./29.02. beseitigt werden.

8. Verwendung von insektenfreundlichem Licht z.B. UV-freie warm-weise LED-Lampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht bei Straßenbeleuchtungen. (Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen, 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.)

9. Für die Hinterpflanzung von Einfriedungen werden folgende heimische Laubhecken und Laubgehölze empfohlen:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Buche (Fagus sylvatica)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)

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

11. 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" (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.

12. 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.

13. Schallschutztechnische Hinweise

13.1 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.

13.2 Mit dem Bauantrag ist unaufgefordert ein Nachweis nach Ziffer 1 bis 3 der Festsetzung, der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm vorzulegen.

13.3 Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.

13.4 Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau" unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2035; Bahn Prognose 2030) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet in Bezug auf den Gewerbelärm.

13.5 Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C" angegeben (R_w (C; C_i) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C_i" 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.

13.6 Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen 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 E-DIN 45680:2020-06 zu beachten.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom __.__.____ die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 196 "Am Gerlet IV" 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 ausgelegt. 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. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom __.__.____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt:
Pfaffenhofen a. d. Ilm, den ___.___._____

_____
Thomas Herker, 1. Bürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss vom __.__.____ wurde am ___.___._____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 196 "Am Gerlet IV" und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Stadtbauamt 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. 196 "Am Gerlet IV"

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Übersichtslageplan M 1 : 5000 N

Planverfasser:

Sg. Stadtentwicklung
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Fassung vom: 20.12.2022

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

-Entwurf-