Bebauungsplan Nr. 201
"An den Heimgärten"

Regelverfahren gem. §§ 2 ff. BauGB

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beschließt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 201 „An den Heimgärten"
als

SATZUNG.

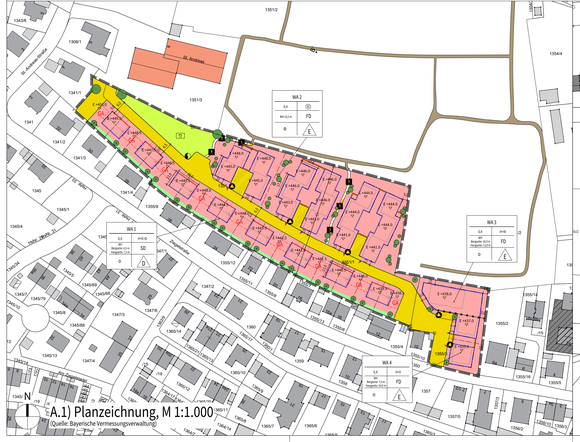
Bestandteile der Satzung sind

A.) Planzeichnungen
B.) Festsetzungen durch Planzeichen
C.) Hinweise durch Planzeichen
D.) Festsetzungen durch Text
E.) Hinweise durch Text
F.) Verfahrensvermerke

Stand: Entwurf vom 22.09.2025
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Gesonderter Teil der Begründung:
Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 08.09.2025 (Team 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH)

Anlagen:
- Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung vom 12.09.2024 (Nickisch & Partner AG)
- Geländeschnitte vom 22.09.2025 (ECHENSCHER INGENIEURE GmbH)
- Kampfmittelverdachtsprüfung vom 27.09.2024 (Luftbildstatistik Dr. Carls GmbH)
- Schalltechnische Untersuchung vom 21.08.2025 (C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 26.11.2024 [NATURGUTACHTER Landschaftsökologie - Faunistik - Vegetation]



A.1) Planzeichnung, M 1:1.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

A.2) Planzeichnung, M 1:1.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

B.1) Festsetzungen durch Planzeichen (Geltungsbereich 1)

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

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gemäß Festsetzungen durch Text

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

2.1 0,4 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§6 16 und §19 BauNVO)

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§6 16 und §20 BauNVO)

2.2.1 II=E=D — Hang-, Erd- und Dachgeschoss; jeweils als Vollgeschoss
2.2.2 II — drei Vollgeschosse, zwingend
2.2.3 II=II — drei Vollgeschosse; zusätzlich Hanggeschoss als Vollgeschoss
2.2.4 II=II — zwei Vollgeschosse; zusätzlich Hanggeschoss als Vollgeschoss
2.3 u.B. WH:10,0 m — Wandhöhe barrierefreie Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§6 16 und §18 BauNVO)
2.4 u.B. E=444,5 ü. NHN — Bezugspunkt für die Wandhöhe barrierefreier Anlagen in Meter über Normalhöhennull Rohfußboden Erdgeschoss (§6 16 und §18 BauNVO)

2.5 Dachform (Art. 81 BayBO)
2.5.1 FD — Flachdach
2.5.2 SD — symmetrisches Satteldach mit 45° Dachneigung

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

3.1 o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
3.2 E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
3.3 ED — nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
3.4 — Baugrenze
3.5 — Baulinie

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

4.1 VB FD — öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangabe der Breite in Meter
4.2 — private Verkehrsfläche
4.3 — Straßenbegrenzungslinie
4.4 FD — öffentliche Fußwege zur Erschließung des Gebiets
4.5 — Einfahrtsbereich

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bäume und Sträucher

5.1 — Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz
5.2 — Private Grundstücksfläche zur Eingrünung
5.3 — Bestandsbaum, zu erhalten
5.4 — Baum, zu pflanzen
5.5 — Baum-/Strauchreihen

6. Sonstige Planzeichen

6.1 — Zulässigkeit von offenen Stellplätzen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
6.2 GA — Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen; auch mit Unterkellerung (§ 9 Abs. 4 BauGB)
6.3 — Zulässigkeit von Tiefgaragen
6.4 — Grenze des teilräumlichen Geltungsbereichs 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
6.5 — Firstverlauf (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
6.6 — Bereitstellungsfläche für Mülltonnen der Einzelhäuser
6.7 — Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung
6.8 — Trafostation

B.2) Festsetzungen durch Planzeichen (Geltungsbereich 2)

1. Geltungsbereich

1.1 — Grenze des teilräumlichen Geltungsbereichs 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

2.1 — Zugeordnete Ausgleichsfläche
2.2 A122 — Maßnahme: Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte
2.3 — Mesophile Hecken
2.4 — Extensiv genutztes, artenreiches Grünland
2.5 — CEF-Maßnahmen (Zauneidechsen-Habitat)

C.) Hinweise durch Planzeichen

1. — geplante Grundstücksgrenzen
2. — bestehende Grundstücksgrenzen
3. — Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
4. 480/2 — Flurstücksnummer
5. — Gebäudevorschlag
6. — bestehendes Gebäude
7. 18 u.B. 19,5 — Maßangaben in Meter
8. — bestehende Fußwege
9. Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA 4	
zulässige Grundflächenzahl	0,4	II+D — Zahl der Vollgeschosse
Wandhöhe barrierefreier Anlagen in Meter über Bezugspunkt	ab Bezugspunkt 444,5 m Hangseite: 10,0 m	FD — Dachform
Bauweise	o	E — Bauweise

Schemazeichnung, o. M., Gebäudestellung wie Planzeichnung

D.1) Festsetzungen durch Text (Geltungsbereich 1)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Maximal zulässige Wohneinheiten
Doppelhäuser
Je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Einzelhäuser
Je angefangener 75 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

2.2 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Doppelhäuser
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe (bergseitig) ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Rohfußbodens Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt nach als eingehalten, wenn dieser um maximal 30 cm überschritten oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Traufseitig wird der Wandhöhe als die sichtbare Linienzusammenschnitte zum geplanten Gelände definiert. Der untere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt mit dem Gelände und der obere Bezugspunkt ist der traufseitige Schnittpunkt mit der Dachhaut.
Einzelhäuser
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Rohfußbodens Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt nach als eingehalten, wenn dieser um maximal 30 cm überschritten oder unterschritten wird.
Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als Oberkante der Attika.

2.3 GRZ gemäß § 19 BauNVO
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf eine GRZ1 von 0,4 und eine GRZ II von 0,6 nicht überschreiten.
Bei der Ermittlung der vorhandenen Grundfläche sind alle Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einzurechnen.

2.5 Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Die Berechnung der Abstandsflächen erfolgt zum natürlichen Gelände nach der Erschließung. Für die Einzelhäuser gilt zusätzlich die direkte Verbindungslinie von der OK Gebäudestraße zum Gelände an der Grenze zu den Heimgärten bzw. das unveränderte natürliche Gelände an der Grenze zu den Heimgärten für die Abstandsflächen nach Osten.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 WA 1
Garagen dürfen nur in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Garagen errichtet werden. Garagen und Carports sind an der jeweiligen Grundstücksgrenze zu errichten. Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBo gilt nicht. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Rohfußbodens. Garagen und Carports dürfen den festgesetzten Höhenbezugspunkt um maximal 30 cm über- oder unterschreiten. Sie dürfen zweigeschossig (unterkellert) errichtet werden, wobei tatsächlig eine sichtbare Umfassungswandhöhe von maximal 3,0 m nach oben und unten zum festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschritten werden darf.
WA 2 - 4
Tiefgaragen sind sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

3.2 Offene Stellplätze
Offene Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen, innerhalb der Flächen für offene Stellplätze sowie innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zulässig.

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Plangebiet allgemein zulässig.

3.4 Fahrradabstellplätze sind im Plangebiet allgemein zulässig.

4. Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 WA 2
Bei Einzelhäusern im WA 2 sind vordere (V), mittlere (M) und rückwärtige (R) Gebäudestelle zueinander um mindestens 1,5 m zu versetzen.

Schemazeichnung, o. M., Gebäudestellung wie Planzeichnung

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)

5.1 Dachgestaltung
Dachform Hauptdach
WA 1
Es sind lediglich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig.
WA 2 - 4
Es sind lediglich begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 6° zulässig.
Dachform Garagen
Dächer von Garagen sind als begrünte Flachdächer (max. 6°) auszuführen.
Dachdeckung
Satteldach
Es sind ausschließlich Ziegeldeckungen in naturrot zulässig. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien wie glasierte Dachziegel sind unzulässig.
Bei Doppelhäusern müssen beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachdeckung (Farbe und Format der Dachziegel) ausgeführt werden. Maßgebend ist die zuerst gebaute Doppelhaushälfte.

Flachdächer (bis 6° Neigung)
Diese sind ab einer Gesamtfläche von 12 m² zu mindestens 80% zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination der Begrünung mit technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Eine Kombination der Begrünung mit technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.
Gauben und Zwerchgiebel im WA 1
Gauben und Zwerchgiebel sind zulässig, dürfen eine Summe von 50% der Gebäudelänge je Doppelhaushälfte jedoch nicht überschreiten.

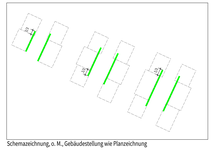
5.2 Dachüberstände
Im WA 1 sind Dachüberstände zulässig, dürfen maximal 20 cm jedoch nicht überschreiten.
Ansonsten sind Dachüberstände nicht zulässig.

5.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, technische Anlagen, etc.) sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Die Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurückzuversetzen.

5.4 Vorsätze/ Vorbauten
Außerhalb der Baulinien/-grenzen sind Vorsätze/ Vorbauten mit einer maximalen Ausladung von 1,0 m und einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig.

5.5 Fassadengestaltung
Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.
Holzfassaden sind allgemein zulässig. Eine Akzentuierung ist bis zu 10 % der Fassadenfläche und ausschließlich im oberen Fassadenbereich zulässig. Artfremd verfärbt", Artfremd sehr Artenliste unter Hinweise) innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren. Ausfall der Ersatzpflanzung ist ebenfalls in gemarkter Mindestqualität zu kompensieren.

5.6 Balkone, Terrassen, Loggien und Laubengänge
Balkone und Terrassen sind zulässig. Balkone dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten, Terrassen um bis zu 2,5 m. Sollten Loggien gebaut werden, müssen diese mindestens 1,2 m tief sein. Freisitze (Loggien gefr. ergänzt durch Balkone oder Terrassen) müssen mindestens 5 m² groß sein.
Balkone bei Einzelhäusern sind zu mindestens 50 % ihrer Tiefe zu überdachen.
Laubengänge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, dürfen eine Breite von 2 m jedoch nicht überschreiten.
WA 2
Laubengänge sind nur entlang der grün gekennzeichneten Außenfassaden zulässig und dürfen darüber hinaus maximal ein Drittel der angrenzenden Gebäudetiefe verlängert werden.
Maßgebend ist der tatsächlich geplante Gebäudevorsatz.



Schemazeichnung, o. M., Gebäudestellung wie Planzeichnung

5.7 Außenbereichsleuchten
5.7.1 Stellplätze, Zufahrten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 5 BayBO)
Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
5.7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Abgrabungen sind bis maximal 4 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 3 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig. Zur Einbindung der Höhenunterschiede sind neben Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zugelassen. Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihren Böschungsfuß bzw. ihrer Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.
5.7.3 Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Stützmauern sind bis zu einer maximal sichtbaren Höhe von 1,0 m über Geländeoberkante zulässig. Stützmauern müssen zu Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.
5.7.4 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Der der Straßenseite zugewandte Vorgartenbereich darf nicht eingefriedet oder eingezäunt werden. Alle sonstigen Einfriedungen sind nur als sockellose und offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,6 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 15 cm über dem Boden liegen. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Hinterpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen sind bis zu 2,0 m Höhe zulässig.
Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Fußwegen (Planzeichen B.4.4) einhalten.

6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (§ 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 1,0 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Warmgewinnung ist zulässig.
Je Dachfläche ist eine Mindestbelegung mit Photovoltaik-Modulen festgesetzt.
Doppelhäuser: Mindestbelegung von 1½ m² je Doppelhaushälfte
Einzelhäuser: Mindestbelegung von 70 % je Gebäude

7. Unterirdische Bauwerke: Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen durch Planzeichen B.6.3 zulässig. Die Deckenoberkante unterirdischer Bauwerke außerhalb von oberirdischen Gebäuden ist mindestens auf 60 cm unter der fertigen Geländeoberfläche abzusenken. In Bereichen außerhalb von befestigten Flächen sind unterirdische Bauwerke mit einer Oberbodenschicht von mindestens 50 cm abzudecken und zu begrünen. Im Bereich von geplanten Baumpflanzungen auf der Tiefgarage ist durch geeignete Aufkantungen oder Überhöhungen eine Stärke der durchwurzelbaren Schicht von mindestens 100 cm herzustellen.

8. Grünordnung

8.1 Die privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung (siehe Festsetzung durch Planzeichen B.5.2) sind strukturreich als Hausgarten zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten. Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist zudem ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt (3xv), Stammumfang (SU) 14-16 cm, mit Ballen, Artauswahl siehe Artenliste unter Hinweise) zu pflanzen, fachgerecht zu erhalten und bei Ausfall durch ortsnaue Neupflanzungen festgesetzter Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Die durch Pflanzgebote für Einzelbäume zusätzlich festgesetzten Baumpflanzungen sind bei der erforderlichen Anzahl anrechenbar. Die Anlage von Kies-/Steingärten ist unzulässig. Für Gehölzpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste unter Hinweise). Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach dem Fertigstellung zu erfolgen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen und -maßnahmen

9.1 Erhaltungsgebot für Einzelbäume (siehe Festsetzung durch Planzeichen 5.4):
Die planzeichnerisch dargestellten Einzelbäume sind, sofern keine Gefährdung bzgl. Standsicherheit besteht, fachgerecht zu erhalten und durch verhältnismäßige Baumschutzmaßnahmen vor Eingriffen während der allg. Bautätigkeit zu schützen. Ausfälle von zu erhaltenden Baumbestand sind durch Ersatzpflanzung (Mindestqualität "Hochstamm, Stammumfang min. 18-20 cm, 4mal verpflanzt", Artauswahl siehe Artenliste unter Hinweise) innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren. Ausfall der Ersatzpflanzung ist ebenfalls in gemarkter Mindestqualität zu kompensieren.

9.2 Pflanzgebot für Einzelbäume (siehe Festsetzung durch Planzeichen B 5.5)
In Bereich der planzeichnerisch dargestellten Pflanzgebote für Einzelbäume sind hochstämmige, großkronige Laubbäume (Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt (3xv), Stammumfang (SU) 14-16 cm, mit Ballen, Artauswahl siehe Artenliste unter Hinweise) zu pflanzen, fachgerecht zu erhalten und bei Ausfall durch ortsnaue Neupflanzungen festgesetzter Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind, unter Einhaltung des dargestellten Pflanzschemas, lagemäßig bis 10 m versetzbar.

9.3 Pflanzgebote für Baum-/Strauchreihen (siehe Festsetzung durch Planzeichen B 5.6)
In Bereich der planzeichnerisch dargestellten Pflanzgebote für Baum-/Strauchreihen sind Gehölzgruppen von mind. 1 hochstämmigen Laubbaum (Mindestqualität Hochstamm, 2xv, SU 12-14, mit) sowie 2 mehrstämmigen Heistern (Mindestqualität Heister, 2xv., 125/150) zu pflanzen, fachgerecht zu erhalten und bei Ausfall durch ortsnaue Neupflanzungen festgesetzter Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind, unter Einhaltung des dargestellten Pflanzschemas, lagemäßig bis 10 m versetzbar.

10. Artenschutz

10.1 Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung inkl. Gebäudeerickbau/ abriss sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, zulässig.

10.2 Beleuchtungsanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Farbtemperatur bis max. 2400 Kelvin (warmweiß) und geringem Blaulichtanteil) und in vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden. Die Ausleuchtung darf nur unterhalb der Horizontalen erfolgen und ist auf das erforderliche zeitliche Mindestmaß zu reduzieren.

10.3 Baumaßnahmen (Lärm, Beleuchtung etc.) sind während der Nachtstunden im Sommerhalbjahr (März - November) zu vermeiden.

10.4 Grodlächig zusammenhängende, vollransparente Glas- und Fensterflächen (>10 m² Fläche) sind mittels vollflächig verteilter Muster/Markierungen mit einer Gesamtabdeckung der Fläche von mind. 15 % bei Linienmuster und mind. 25 % bei Punkt/Symbolmuster zu versehen, um Vogelschläge zu reduzieren. Dauerhaft vorgelagerte Sonnenschutzsysteme stellen eine Alternative hierzu dar.

11. Schallschutz

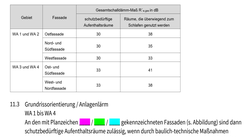
11.1 Nutzungsauferhalne
Die Aufhalme einer Wohnnutzung in den aus der Abbildung ersichtlichen Quartieren (Punkte 12.1.1 bis 12.1.6) ist erst zulässig, wenn die lärmabschirmende Wirkung der genannten Quartiere hergestellt ist. Die abschirmende Wirkung ist gegeben, wenn die zwingend vorgegebene Geschossigkeit hergestellt wurde, sowie die Längen der einzelnen Baukörper.

11.1.1 WA 1.1
Bezug ist zulässig, wenn WA 2, WA 3 und WA 4 bezugsfertig hergestellt sind.
11.1.2 WA 1.2 bis WA 1.6
Bezug ist zulässig, wenn WA 2 bezugsfertig hergestellt sind.
11.1.3 WA 2.1 w
Bezug ist zulässig, wenn WA 2.1o bezugsfertig hergestellt ist.
11.1.4 WA 2.2 w
Bezug ist zulässig, wenn WA 2.2o bezugsfertig hergestellt ist.
11.1.5 WA 2.3 w
Bezug ist zulässig, wenn WA 2.3o bezugsfertig hergestellt ist.
11.1.6 WA 3
Bezug ist zulässig, wenn WA 4 bezugsfertig hergestellt ist.

11.2 Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$
Außerhalben von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen etc. müssen unter Mitberücksichtigung der genannten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109 erreichen. Für Bürozäume und schutzbedürftige Arbeitsräume kann die Anforderung um 5 dB gemindert werden.
Die Mindestanforderung beträgt in allen Fällen $R'_{w,ges}$ = 30 dB.

Gebiet	Fassade	Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB schutzbedürftige Aufenthaltsräume	Büroräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden
WA 1 und WA 2	Ostfassade	30	38
	Nord- und Südfassade	30	35
	Westfassade	30	33
WA 3 und WA 4	Ost- und Südfassade	33	41
	West- und Nordfassade	33	38

11.3 Grundrissorientierung / Anlagenlärm
WA 1 bis WA 4
An den mit Planzeichen — gekennzeichneten Fassaden (s. Abbildung) sind dann schutzbedürftige Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z. B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäudeverkürzungen und ähnliches) sichergestellt ist, dass >3,5 m vor dem zu öffnenden Fenster die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV, 1991 / Freizeitlärm-Richtlinie LAI/2015 für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten wird.
Getrifft alle Geschosse
betrifft das 2. und 3. Obergeschoss
betrifft nur für das oberste zulässige Geschoss
Sofern das Planzeichen nur einen Abschnitt der Baugrenze kennzeichnet, gilt die Kennzeichnung für die Hälfte des gekennzeichneten Abschnitts.



11.4 Mindestlänge
Die Gebäude in WA 2 sind mit folgenden Mindestlängen zu errichten:
WA 2.1: 18 m
WA 2.2: 30 m
WA 2.3: 40 m

D.2) Festsetzungen durch Text (Geltungsbereich 2)

1. Ausgleich

1.1 Dem Bebauungsplan wird als externe Ausgleichsfläche in der Gmkg. Pfaffenhofen a.d.Ilm die Fl.-Nr. 1287/3 mit insg. 2.306 m² sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 1287/4 mit insg. 1.771 m² zugeordnet. Als Ziel ist die Entwicklung von artenreichen Grünland sowie artenreichen Säumen und Staudenfluren festgesetzt, die ergänzt werden durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen), die im Vorfeld der Bauvaung durchzuführen sind. Gem. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung ist hierbei als CEF-Maßnahme die Anlage eines naturnahen mind. 50 m langen Heckenstreifens sowie von insg. 5 Zauneidechsen-Habitatflächen vorzusehen. Details zur Herstellung und Pflege sind der Bebauungsplan-Begründung - Teil Grünordnungskonzept zu entnehmen.

E.) Hinweise durch Text

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

2. Es gelten die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen städtischen Satzungen.

3. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

4. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Ist eine Versickerung nachweislich nicht möglich, kann das anfallende Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Entwässerungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

5. Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

6. Für Auffüllungen des Geländes ist nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden und die seit dem 01.08.2023 geltende Ersatzbaustoffverordnung hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Bodenmaterial, etc.) beachten. Auffüllungen sind gefällig, bauwürdig zu bearbeiten. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

7. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit der Bauvorlage einzureichen. Dieser muss die vorgehende Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades, die Maßnahmen zur Grünordnung, Einbeziehung der Vegetationspflanzung darstellen. Die exakte Lage von Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Artenzusammensetzung auf Basis der Festsetzungen sind im Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

8. Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie nach Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt.
Der Beurteilungspegel der von der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenen immissionsrelevanten Orten die reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.
Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (s. TA Lärm Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. TA Lärm Nr. 7.3 und Anhang A.1.5 sowie DIN 45680 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

9. Schallschutz
- 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 1 bis 3 der Festsetzung, der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm vorzulegen.
- Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.
- Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass die Überschreitungen aus dem Betrieb in der Eishalle resultieren und die Immissionsbelastung nachts bei bis zu 46 dB(A) liegen. Die Immissionsbelastung bei einem Volksfest liegt nachts bei bis zu 58 dB(A).
- Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan zeigt in Kapitel 7, Abbildung 17 die Wirkung eines Lückenschlusses im WA 4 in Bezug auf die Festsetzung Punkt 3 „Grundrissorientierung / Anlagenlärm" auf.
- Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau". Der maßgebliche Außenlärmpegel La wurde vorsorglich auf Grundlage der Immissionsbelastung bei einem Volksfest abgeleitet.
- Neben dem einzelnen Schalldämm-Maß Rw wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C" angegeben [R_(C C_) dB, zum Beispiel: R_(C 37) (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C_" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_ Werts erfüllt wird.
- Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Kreisgeräuschen (z. B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Beilüftung 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 DIN 45680 zu beachten.

10. Auf die Pflanzung von 8 standortgerechten Bäumen für den Stieglitz wurde verzichtet. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind in der Umgebung des Geltungsbereiches gemäßend Bäume vorhanden und die zu pflanzenden Bäume innerhalb des Geltungsbereiches ausreichend, um eine Verschlechterung des Brutplatzangebotes zu vermeiden.

11. Artenliste
Pflanzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig:
Feldahorn Acer campestre (Wildform)
Spitzahorn Acer platanoides
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hainbuche Carpinus betulus
Wild-Birne (Pyrus pyraster)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche Sorbus aucuparia
Vogelkirsche (Prunus avium)
Salweide (Salix caprea)
Stieleiche (Quercus robur)

Obstbäume
Apfel (Malus domestica)
Kirsche (Prunus cerasus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Zwr. Pfaffenkirsch (Pfaffenkirsch-cerasmus)
Zwr. Mirabelle (Prunus insitia)
Haubenkirsche (Cerasus avium)
Hundsrose (Rosa canina)
Wild-Rose (Rosa canina)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Faulbaum (Frangula alnus)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Wild-Birne (Pyrus pyraster)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)

F.) Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Pfaffenhofen hat in der Sitzung vom 09.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____