Bebauungsplan Nr. 20
"Heißmanning"
1. Änderung

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 bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Heißmanning“
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 10.04.2025
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Anlagen:
Umweltbericht als Teil 2 der Begründung nach § 2a BauGB vom 10.04.2025 (Planungsbüro Ecker)
Geländeschnitte 1-3 vom 10.04.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
Baugrunduntersuchung vom 31.01.2023 (Crystal Geotechnik GmbH)
Kampfmittelvorerkundung vom 23.02.2023 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
Schalltechnische Untersuchung vom Juli 2023 (C.Hentschel Consult Ing.-GmbH)
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Juli 2023 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)

Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt diese 1. Änderung den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 "Heißmanning" vollständig.

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

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

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text D.1.

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

2.1 z.B. GR 130 m² — Grundfläche (je Grundstück) (§§ 16 und 19 BauNVO)

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

2.3 WH 6,5 — Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.4 z.B. 439,5 — Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Rohfußboden Erdgeschoss (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.5 SD — Satteldach, Dachneigung 15° bis 20° (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

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

3.1 E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

4.1 private Straßenverkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger

4.2 Umgrenzung von Flächen mit der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

4.3 Straßenbegrenzungslinie

5. Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

5.1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (ohne Standortfestlegung), gemäß Festsetzung durch Text D.9.2 und Pflanzenliste D.9.4

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

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Geltungsbereiche (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.1.1 Grenze des teilräumlichen Geltungsbereichs 1

6.1.2 Grenze des teilräumlichen Geltungsbereichs 2

6.2 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.3 Fläche mit öffentlichen Ver- bzw. Entsorgungsleitungen

C.) Hinweise durch Planzeichen

1. geplante Grundstücksgrenzen
2. bestehende Grundstücksgrenzen
3. 520 — Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
4. 480/1 — Flurstücksnummer
5. Gebäudevorschlag Hauptbaukörper und Stellplatz/Garage
6. bestehendes Gebäude
7. 15.0 — Maßangaben in Meter
8. Mülltonnenbereitstellungsfläche
9. Gehölzbestand außerhalb des Plangebiets (schematisch, lageunscharf)
10. Sicherheitsrelevanter Korridor / Rodungsbereich (schematisch, lageunscharf)
11. Anbauverbotszone
12. Verlauf der Wasserversorgung im Zuge des geplanten Ringschlusses (Lage ca.)
13. ⊗ 435,45 — Schachtdeckelhöhe in Meter über Normalhöhennull gemäß Bestandsaufnahme VB Tretter
14. z.B. 5 — Parzellennummerierung
15. Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA		
Bauweise	E	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt	WH 6,5	SD	Dachform

D.) Festsetzungen durch Text

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. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Die festgesetzte GR bezieht sich auf den jeweiligen Hauptbaukörper.
Für die GRZ gelten als Obergrenze die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO.
Die GRZ (Grundflächenzahl) wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO (GRZ I) bzw. § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) festgesetzt.

2.2 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Rohfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Rohfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend.

2.4 Bauweise
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

3.1 Nebenanlagen
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.
Von Verkehrsflächen haben Nebenanlagen einen Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

3.2 Garagen dürfen nur innerhalb der Flächen nach Festsetzung durch Planzeichen B.4.2 (Umgrenzung von Flächen mit der Zulässigkeit von Garagen und Zufahrten mit ihren Stellplätzen) und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Stellplätze sind allgemein zulässig. Sie sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 50 m² je Parzelle zulässig.

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

Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend. Die Gebäudestellung gilt noch als eingehalten, wenn von der Darstellung in der Planzeichnung bis 5° abgewichen wird. Gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Querbauten, Anbauten, angebaute Garagen, etc. gelten die Firstrichtungspfeile nicht.

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

5.1 Dachgestaltung
Dachform Hauptdach
Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis max. 20° zulässig.
Dachform Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Anbauten
Es sind Flachdächer bis max. 6° Dachneigung und symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 20° zulässig
Dachdeckung
Es sind rote oder rotbraune Dachziegel zulässig. Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

5.2 Dachaufbauten/ -einschnitte
Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig.

5.3 Fassadengestaltung
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, stark reflektierender oder dunkler Ausfertigung sind unzulässig.

5.4 Balkone und Terrassen
Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten. Die Gesamtlänge von Balkonen und Terrassen darf 40 % der Breite der Außenwand nicht überschreiten.

5.5 Außengestaltung
5.5.1 Stellplätze, Zufahrten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 5 BayBO)
Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
5.5.2 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig und ohne Sockel auszubilden. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind straßenseitig bis zu 1,6 m Höhe und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m Höhe zulässig.
5.5.3 Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 2,0 m zulässig. Zur Überwindung der Höhenunterschiede werden Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) sowie Stützmauern mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,5 m zugelassen. Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, haben jedoch einen Abstand zueinander und zur Grundstücksgrenze von mindestens 1,0 m einzuhalten.
Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungsfuß- bzw. ihrer Böschungsoberkanten einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.

6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind je Gebäude mindestens 20 m² der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.
Die Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Wärmegewinnung ist zulässig.

7. Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Einschränkung aufgrund bestimmter Umstände (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Für die Bauparzellen Nr. 1 und 2 gemäß Planzeichen C.14. ist eine Nutzung erst zulässig, wenn im Bereich der mit Planzeichen C.10. gekennzeichneten Flächen alle Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung gerodet sind.

9. Grünordnung

9.1 Erhaltung von Gehölzen
Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die im Osten an das Baugebiet grenzende Gehölzstruktur als solche erhalten bleibt. Schadhafte sowie windbruchgefährdete Äste sind fachgerecht zu beseitigen. Der Gehölzbestand ist während der Bautätigkeit vor jeglichen Beeinträchtigungen durch Lagerung, Befahren u.ä. wirksam zu schützen. Bei Baumaßnahmen im Kronenbereich von Bäumen sind die gem. DIN 18920 gebotenen Schutzmaßnahmen durchzuführen.

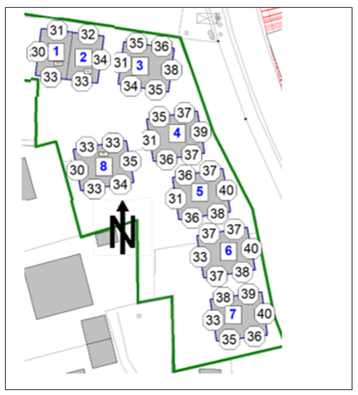
9.2 Pflanzung von Gehölzen
Für die gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.1 erforderlichen Baumpflanzungen sind Gehölze der Pflanzenliste unter D.9.4 zu verwenden.

9.3 Artenschutz
Je Einfamilienhaus ist in mindestens 5 m Höhe über Gelände 1 Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten an der Fassade anzubringen. Alternativ ist an Dachvorsprüngen ein Nistkasten für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen. Als geeignete Fassaden für Vogelquartiere kommen die Nord- und Ostseiten der Gebäude infrage. Für Fledermausquartiere kommen auch die West- und in geringer Anzahl die Südseiten der Gebäude infrage.
Ferner dürfen sich keine Äste oder andere Hindernisse in der „Anflugschneise“ befinden.

9.4 Pflanzenliste
Bäume für private Grünflächen
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 14 -16 cm
Acer campestre - Feldahorn (v.a. in Sorte, z.B. "Elsrjik")
Alnus spaethii - Purpur-Erle
Crataegus lavallei - Apfeldorn
Fraxinus ornus - Blumenesche (auch als Selektion, z.B. "Meczek")
Malus Hybr. - Zier-Äpfel
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Prunus sargentii "Accolade" - Frühe Zierkirsche)
Prunus avium - Vogelkirsche (v.a. in Sorte, z.B. "Plena")
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Schwed. Mehlbeere (in Art und Sorte, z.B. "Brouwers")
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winterlinde (v.a. in Sorte, z.B. "Rancho" oder "Greenspire")
Obstbäume (in robusten, regionaltypischen Sorten, auch als Halbstamm, Stammumfang 10 -12 cm)

10. Schallschutztechnische Festsetzungen

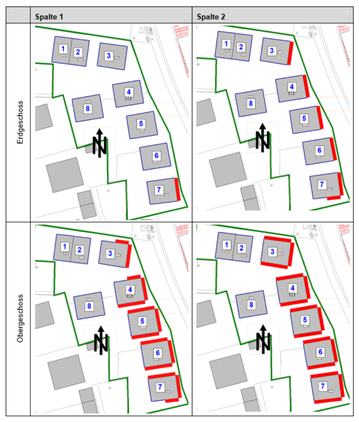
10.1 Bau-Schalldämm-Maß R`w,ges:
Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen etc. müssen mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R´w,ges nach DIN 4109 erreichen.



10.2 Grundrissorientierung
Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den mit Planzeichen (in der Planzeichnung unter D.10.4) gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig. Spalte 1 gilt für Aufenthaltsräume generelle und Spalte 2 für überwiegend zum Schlaf genutzte Räume.
Alternativ besteht ausnahmsweise die Möglichkeit, dass:
a) der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringender 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.

10.3 Grundrissorientierung für Außenwohnbereiche
Dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) sind an den in Spalte 1 mit Planzeichen (in der Planzeichnung unter D.10.4) gekennzeichneten Abschnitten nur dann zulässig, wenn der Wohnraum über einen weiteren Außenwohnbereich ohne Kennzeichnung verfügt.
Alternativ besteht ausnahmsweise 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.

10.4 Planzeichnung für Festsetzung D.10.2 und D.10.3



D.) 1.2 Festsetzungen durch Text für den Teilräumlichen Geltungsbereich 2

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft im Umfang von 4.733 Wertpunkten wird auf der Fl.-Nr. 2252 Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 675 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 20 "Heißmanning" - 1. Änderung zugeordnet.

Entwicklungsziele:
artenreiches Extensivgrünland (G222), artenreiches Grünland (G214) sowie mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (K123).

Herstellungsmaßnahmen:
Herstellung der Grünlandflächen, Säume und Staudenfluren.
Ausbringung autochthonen Saatguts des Ursprungs-/Herkunftsgebietes 16.
(Saatgutmischung 50% Kräuter und 50% Gräser bei einer Saatgutmenge von 2-3g/m²).
Zur Bodenvorbereitung ist etwaiger Aufwuchs zu mähen und abzufahren. Danach ist ein Umbruch mittels Pflug oder Fräse durchzuführen.

Bei problematischem Unkrautdruck ist dir Fläche mittels Egge oder Fräse erneut zu bearbeiten.
Vor der Saatgutausbringung ist ein Saatbeet mittels Egge oder Keiselegge herzustellen.
Das vornehmlich aus Lichtkeimern bestehende Saatgut ist oberflächlich auszubringen und darf nicht eingearbeitet werden.
Abschließend ist ein ausreichender Bodenschluss des Saatgutes mittels Anwalzen sicherzustellen.

Die Ansaat kann je nach Witterung im Frühjahr von Anfang April bis Mitte Juni sowie im Spätsommer/Herbst von Mitte August bis Ende September erfolgen.

Pflegemaßnahmen:
Extensive Mähnutzung unter Verzicht auf jeglichen Dünger- und PSM-Einsatz.
Bei einer Ansaat im Frühjahr und Auflaufen von dominanten Ruderalarten und Ackerunkräutern ist 6-8 Wochen nach der Aussaat ein Schröpfschnitt auszuführen. Bei starker Verunkrautung ist der Schröpfschnitt 1-2-mal zu wiederholen.

In den ersten 2 Jahren nach der Herstellung ist eine Entwicklungspflege zur Ausmagerung durchzuführen.
Das Mahdgut ist abzutransportieren.
Je nach Wüchsigkeit und Entwicklung der Fläche kann die Beibehaltung der Entwicklungspflege auch über die ersten 2 Jahre hinaus nötig sein.

Danach erfolgt - je nach Wiesentyp - eine 1-malige (G222) oder 2-malige (G214) Mahd mit Abtransport des Mahdgutes. Bei G214 erfolgt die 1. Mahd ab Anfang Juni (zwischen Ährenschieben und dem Beginn der Blüte der bestandsbildenden Gräser) und die 2. Mahd ab dem 15. September.
Je nach Wüchsigkeit und Entwicklung der Fläche kann vorübergehend eine dreimalige Mahd im Jahr erforderlich sein. Bei G222 erfolgt die 1. Mahd ab 15. September. Dabei ist der Altgrasstreifen (ca. 10 % der Fläche) bis Ende März des Folgejahres zur Erhöhung der Strukturvielfalt auf der Fläche zu erhalten.
Alternativ oder in Ergänzung zur Mahd kann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch eine angepasste extensive Beweidung auf den Flächen durchgeführt werden

E.) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung.
3. Es finden die Satzungen der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung Anwendung.
4. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
5. Entgegen der Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm wird im gesamten Gebiet, begründet durch die Untergrundbeschaffenheit (siehe Bodengutachten) eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf Privatflächen ausgeschlossen. Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist an den Hausanschluss anzuschließen. Die Einleitung des Niederschlagswassers hat gemäß den Vorgaben der jeweils gültigen Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm zu erfolgen.
6. Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.
7. Empfehlungsliste für heimische Laubhecken und Laubgehölze zur Hinterpflanzung von Einfriedungen:
   - Hainbuche (Carpinus betulus) - Kornelkirsche (Cornus mas)
   - Feldahorn (Acer campestre) - Liguster (Ligustrum vulgare)
   - Buche (Fagus sylvatica) - Eibe (Taxus bacata)
8. Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02 außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.
9. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 20 „Heißmanning“ verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbaumamt in Pfaffenhofen a. d. Ilm, eingesehen werden.
10. Mit dem Bauantrag ist der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm unaufgefordert ein Nachweis nach Ziffer 10.1 bis 10.3 der Festsetzung vorzulegen.
11. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen unter Punkt D.10 abgewichen werden, wenn durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.
12. Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sind grundsätzlich möglich, sofern das Gesamtbauschalldämm-Maß nach Punkt D.10.1 eingehalten wird.
13. Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-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 Wohn gebiet in Bezug auf den Gewerbelärm.
14. Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß Rw wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_w (C_i; 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.
15. 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 DIN45680 zu beachten.
16. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.

F.) Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

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 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.

Pfaffenhofen a.d. Ilm, ____.____._____ _____
(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

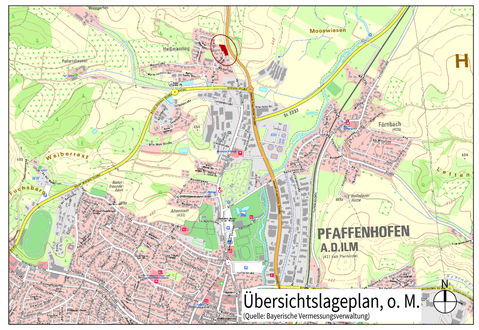
7. Ausgefertigt

Pfaffenhofen a.d. Ilm, ____.____._____ _____
(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 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 wurde hingewiesen.

Pfaffenhofen a.d. Ilm, ____.____._____ _____
(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bebauungsplan Nr. 20
"Heißmanning"
1. Änderung


Moosweiesen
Hebenstreit
Mühlberg
Mühlberg
Kindergarten
Bauernfeindstraße
Bauernfeindstraße
Bauernfeind-Gymnasium
Wolfgang-Eichenseher-Straße
Wolfgang-Eichenseher-Straße
Ilmtalstraße
Ilmtalstraße
Ilm
Ilm
Kläranlage
Kläranlage
Wasserwerk
Wasserwerk
Wasserwerk