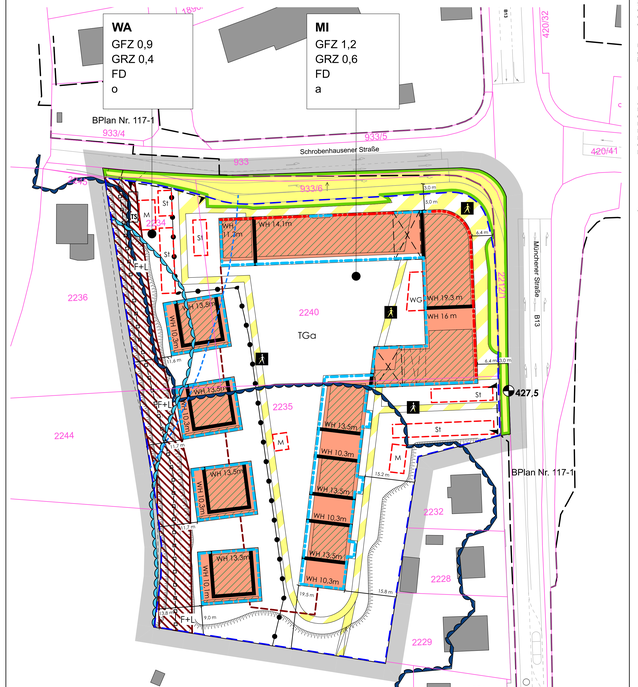
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 152 "BayWa-Areal" und die gleichzeitige Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 117 "Verkehrsflächen Bahnhofsbereich"

A. PLANZEICHNUNG 1:



A. PLANZEICHNUNG 2:

Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

PRÄAMBEL

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm im Landkreis Pfaffenhofen erlässt auf der Grundlage der §§ 2 Abs. 1, der §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan als

Satzung.

Der Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 152 "Baywa-Areal" und die gleichzeitige Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 117 "Verkehrsflächen Bahnhofsbereich" " ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 117 „Verkehrsflächen Bahnhofsbereich".

Der Bebauungsplan besteht aus:

A. Planzeichnung
B. Festsetzungen durch Planzeichen
C. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
D. Hinweise durch Planzeichen
E. Festsetzungen durch Text
F. Hinweise
G. Verfahrensvermerke
H. Planzeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan
- Grundrisse
- Ansichten + Schnitte
- Freiflächengestaltungsplan, Dachflächen & Erschließungsplan
- Ansichten Fassadenbegrünung
- Schallschutzmaßnahmen

Als Grundlagen wurden folgende externe Bestandsvermessungen bzw. Gutachten erstellt:

- Historische Erkundung BayWa-Gelände Münchener Str. 72 in 85764 Pfaffenhofen a.d.Ilm, Plannummern 2234, 2240 und 2235, Stand Juni 2019, EFUTEC GmbH
- Geotechnischer Bericht zur orientierenden Baugrunduntersuchung, Stand August 2019, EFUTEC GmbH
- Dokumentation Rückbau und Beweissicherung BayWa-Gelände Pfaffenhofen, Stand Juli 2023, Esser Consult
- Verkehrsuntersuchung Vorhaben Auenquartier an der Ilm, Stand August 2022, gevas humberg & partner
- Fortschreibung Verkehrsuntersuchung Vorhaben Auenquartier an der Ilm, Stand Januar 2024, gevas humberg & partner
- Schalltechnische Untersuchung, Stand Januar 2024, C.Hentschel Consult Ing.-GmbH für immissionsschutz und Bauphysik
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand Dezember 2020, Natur Perspektiven GmbH
- Hydraulische Berechnung Neubebauung des BayWa Geländes: Hydraulischer Nachweis, Stand Januar 2024, Dr. Blasy - Dr. Overland Ingenieure GmbH
- Entwässerungskonzept mit Erläuterungsbericht, Stand Februar 2024, Hubert + Reinhart GbR
- Verschattungsstudie, Stand Dezember 2023, garnisch + wemdle architekten GmbH

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet

2.2 MI Mischgebiet

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GFZ 0,9 Geschossflächenzahl, z.B. 0,9

3.2 GRZ 0,6 Grundflächenzahl, z.B. 0,6

3.3 WH 10,3 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 10,3 m

4 BAUWEISE, BAUGRENZEN UND BAULINIEN

4.1 o offene Bauweise

4.2 a abweichende Bauweise

4.3 Baugrenze

4.4 Baulinie

5 GESTALTUNG

5.1 FD Flachdach

6 VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.4 Gehweg

6.5 Ein- und/oder Ausfahrtsbereiche

7 GRÜNORDNUNG

7.1 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

7.2 Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen

7.3 Flächen für die Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.4 Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

7.5 Spielplatz

7.6 Dachbegrünung gem. E.13.17

7.7 Retentionsraum

8 SONSTIGES

8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

8.2 M Müll

8.3 St Stellplätze

8.4 WG Wirtsgarten

8.5 TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

8.6 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

8.7 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

8.8 Durchgang

8.9 Mit Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. E.8.1 und E.8.2

8.10 427.5 Höhenbezugspunkt i. m. ü. NHN, z.B. 427,5

8.11 TS Transformatorenstation

C. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

1 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
(Quelle: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Ü) 2022, Users: CC BY-ND 4.0)

2 Risikogebiet (Hochwassergefahrenflächen HQ extrem)
(Quelle: Hochwassergefahrenflächen Hüllkurven (Ü) 2022, Users: CC BY-ND 4.0)

3 Grenze des 60 m-Bereichs der Ilm

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 Gebäudebestand

2 2240 Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, z.B. 2240

3 vorgeschlagene Form der Baukörper

4 angrenzender Bebauungsplan mit Nummer z.B. Nr. 117-1

5 begrünte Flächen auf Baugrundstücken

6 vorgeschlagener Standort für Bäume

7 vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

8 Böschung

9 Versickerungsmulden

10 überdachte Rampe

11 zu begrünende Flächen im öffentlichen Straßenraum

12 hinweisliche Darstellung Straßenplanung

13 3,0 m Maßzahl, z.B. 3,0 m

14 Abwasserkanal (öffentlich) mit Schutzzone im Bestand

15 Stromleitung im Bestand

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Im Mischgebiet sind Bordellbetriebe nur zulässig, wenn deren Kernsortimente aus den Sortimenten:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Apothekerwaren und Pharmazeutika

bestehen und eine maximale Verkaufsfläche von 200 m² je Sortiment nicht überschreiten.

1.3 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsnutzungen ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

1.4 Im Mischgebiet sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.

1.5 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Mischgebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,87 überschritten werden.

2.2 Für das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet wird der untere Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe (WH) über dem Höhenbezugspunkt 427,5 ü. NHN definiert.

2.3 Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Attika bzw. der Oberkante der Dachhaut festgelegt.

2.4 Die im Mischgebiet festgesetzten Wandhöhen von 10,3 m dürfen um max. 3 m durch Schallschutzwände überschritten werden.

2.5 Die festgesetzten Wandhöhen dürfen in Bereichen, die dem Aufenthalt oder der Pflege und Wartung dienen, durch Absturzsicherungen um max. 1,2 m überschritten werden. Absturzsicherungen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der aufgehenden Außenwand zurückgesetzt sein.

2.6 Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch technische Dachaufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden. Technische Dachaufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der aufgehenden Außenwand zurückgesetzt sein.

3 Bauweise

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3.2 Im Mischgebiet sind die Gebäude innerhalb der Bauräume durchgehend geschlossen und ohne Zwischenräume herzustellen. Die gem. Planzeichen B.8.8 festgesetzten Durchgänge sind bis zu einer maximalen lichten Höhe von 3,5 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Baugrenzen und Baulinien

4.1 Die festgesetzten Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen jeweils nach Nordosten und Südwesten durch Bauteile wie Balkone und Erker um bis zu maximal 2 m Tiefe und 4,90 m breite überschritten werden, wenn diese eine Länge von insgesamt 9,80 m je Gebäudeseite nicht überschreiten.

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet am südlichsten Punkt/nur dürfen an der östlichen und westlichen Fassade durch Seitenwände für den Schallschutz an Balkonen und Terrassen überschritten werden.

4.3 Im Mischgebiet darf von den festgesetzten Baulinien im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von maximal 5 m zurückgetreten werden.

4.4 Im Mischgebiet darf die überbaubare Grundstücksfläche für einen Wirtsgarten der Gastronomie mit einer maximalen Größe von 60 m² bis zu einer maximalen Tiefe von 5 m überschritten werden.

4.5 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen gem. B.8.1 zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Erholung dienen, Spielplätze, Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen, Fahrradstellplätze sowie die gem. E.4.7 zulässigen Entlüftungen von Tiefgaragen.

4.6 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen zulässig.

4.7 Die Entlüftung von Tiefgaragen ist durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach der zugeordneten Gebäude in die freie Windströmung zu führen. Belüftungsanlagen von Tiefgaragen sind im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung für Nebenanlagen zulässig. Sie sind mit einem Mindestabstand von 2,50 m von zu öffnenden Fenstern und Türen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, von Spielbereichen sowie von Terrassen und Ruhezonen anzuordnen.

5 Zahl der Wohneinheiten

5.1 Im WA und MI sind insgesamt maximal 110 Wohneinheiten zulässig.

6 Dachgestaltung, Dachaufbauten

6.1 Im Planungsgebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer max. Neigung von 5° zulässig.

6.2 Technische Dachaufbauten sind zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz einzuhausen. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

6.3 Technische Dachaufbauten dürfen einen Anteil von 15 % der Dachfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

6.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer Dachneigung gem. E.13.17 zu kombinieren.

6.5 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die Höhe der Attika nicht überschreiten. Eine Abweichung hiervon ist zulässig, sofern ein Reflexblech erbracht wird, dass eine Störung des Bahnverkehrs durch Blendwirkung ausgeschlossen wird.

7 Fassadengestaltung

7.1 Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Sichtbetonfassaden auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, leuchtgläubender oder stark reflektierender Ausführung sowie in dunkler Materialität oder Farbe unzulässig.

7.2. Entfang der Münchener- und Schrobenhausener Straße sind zusätzlich dunkle und/oder metallische Fassadenelemente als Aluminiumpaneele zur Akzentulierung bis zu 40 % zulässig.

8 Dienstbarkeiten

8.1 Bei gem. B.8.9 festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrecht zugunsten der Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm zur Pflege und Instandhaltung des Vorlandgrabens zu belasten.

8.2 Die gem. B.8.9 festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbands Geraldsbach ihr zur Pflege und Instandhaltung zu belasten.

8.3 Von der festgesetzten Lage und Größe der im Plan festgesetzten Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe des erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

9 Fahrradstellplätze, Tiefgaragen, Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrtsbereiche

9.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm in der Fassung vom 19.11.2020.

9.2 Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm insgesamt 130 PKW-Stellplätze in Tiefgaragen herzustellen. Davon sind
- 1 Stellplatz pro Wohneinheit
- 1 Stellplatz pro 3 einkommensrelevierte geförderte Wohnungen (EOF)
- hiervon 1 behindertengerechter Stellplatz pro 20 Wohneinheiten (gesamt)
- 1 Stellplatz pro 110 m² gewerbliche Nutzfläche

herzustellen.

9.3 Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm insgesamt 31 PKW-Stellplätze oberirdisch herzustellen:
- 24 Besucherstellplätze
- 2 behindertengerechte Stellplätze
- 5 Carsharing – Stellplätze

9.4 Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind abweichend von der Fahradabstellsatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm in der Fassung vom 19.11.2020 insgesamt mindestens 230 Fahradstellplätze herzustellen. Davon sind mind. 22 Stellplätze als oberirdische Stellplätze für Lastenfahräder herzustellen.

9.5 61 Fahradstellplätze für Wohnnutzungen sind oberirdisch zur Verfügung zu stellen.

9.6 122 Fahradstellplätze für Wohnnutzungen sind in umschiessenen und abschließbaren Räumen zur Verfügung zu stellen.

9.7 67 Fahradstellplätze sind für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung zu stellen.

9.8 Tiefgaragenrampen sind in das Gebäude zu integrieren und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen sind flächig an der Gebäudefassade anzubringen. Freistehende Werbeanlagen und Fahnen sind unzulässig.

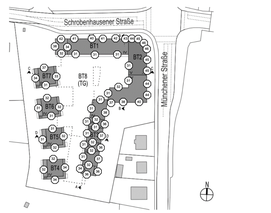
10.2 Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen ist nicht zulässig. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) aller Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dabei darf die maximal zulässige Ansichtfläche je Werbeanlage eine Höhe von 1,50 m und eine Länge von 5,00 m nicht überschreiten.

10.3 Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht übergen.

10.4 Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, bewegliche sowie wechselnde Werbeanlagen sind unzulässig. Laseranlagen sind unzulässig. Blitzlichtme. Monitore. Screens. Displays und ähnliche Werbeanlagen sind unzulässig.

11 Immissionsschutz

11.1 Für die Innenwohnbereiche dürfen die nachstehenden gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$ in dB) von Fassaden schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nicht unterschritten werden.



11.2 Bei Bürobäumen und schutzbedürftigen Arbeitsräumen kann das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße um ΔR_w + 5 dB gemindert werden. Die Mindestanforderung beträgt in allen Fällen $R'_{w,ges}$ = 30 dB.

11.3 Bei Überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen dürfen nachstehende gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$ in dB) der Außenbauteile nicht unterschritten werden.

11.4 Der Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$ in dB) ist nach DIN 4109 zu erbringen.

11.5 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 DIN 45680 zu beachten.

12 Abgrabungen und Aufschüttungen

12.1 Für den Hochwasserschutz sind in dem gem. B.7.7 festgesetzten Retentionsraum Abgrabungen auf ein Geländeniveau von 426,15 m ü.NHN auf einer Mindestbreite von 5 m vorzunehmen.

12.2 Für den Hochwasserschutz ist das südliche Planungsgebiet auf das Geländeniveau des nördlichen Planungsgebiets von 427,5 m bis 428,0 m ü.NHN aufzuschütten.

13 Grünordnung

13.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Grüneantorderungen gem. E.13.11 zu entsprechen.

13.2 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

13.3 Die gem. B.7.1 als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind als blütenreiche Wiesen mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % oder Pflanzflächen aus Stauden und Sträuchern gem. E.13.11 aus heimischen, standortgerechten Arten in der folgenden Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der zu begrünenden Flächen sind Baumpflanzungen mit den gem. E.13.11 vorgegeben Güteanforderungen zulässig.
Die Bepflanzungsfestsetzung gilt ebenfalls für die gem. B.7.7 festgesetzte Fläche (Retentionsraum). Sie ist naturnah herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entfang der Böschung zum festgesetzten Retentionsraum ist ein Böschungen herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Die festgesetzte Fläche ist von Bebauung sowie von Einbauten, Zäunen und dergleichen freizuhalten. Der Retentionsraum ist für Unterhaltungszwecke nutzbar zu gestalten.

13.4 Die gem. B.7.2 landschaftsgerecht zu gestaltenden Flächen sind als naturnahe Blumen- und Kräuterwiese mit mind. 50 % Kräuteranteil aus Wildkräutern in der folgenden Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Es ist regionales Saatgut zu verwenden.

13.5 Gestalterische Änderungen und Abweichungen zwischen den Festsetzungen E.13.3 und 13.4 sind zulässig, solange die jeweiligen Flächenanteilen gleich bleiben.

13.6 Innerhalb der gem. B.7.1 und gem. B.7.2 festgesetzten Flächen sind offene Fahradstellplätze zulässig. Sie sind wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 herzustellen (z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

13.7 Im Bereich der festgesetzten Fläche gem. B.7.3 sind vorhandene heimische und standortgerechte Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig durch Pflanzung heimischer Gehölze entsprechend der Güteanforderungen nach E.13.11 zu ersetzen. Invasive Arten müssen aus dem Bestand entnommen werden.

13.8 Be- und Entlüftungsanlagen für die Tiefgarage sowie Spielflächen sind in der gem. B.7.1 festgesetzten Fläche zulässig.

13.9 Innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt mind. 60 standortgerechte Laubbäume in der folgenden Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme gem. E.13.11 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

13.10 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind die Flächen des Straßenbegleitgrüns gem. E.13.4 herzustellen. Innerhalb der Flächen des Straßenbegleitgrüns sind standortgerechte Bäume einer einheitlichen Art gem. E.13.11 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
- ertfang der Schrobenhausener Straße: 6 Bäume
- ertfang der Münchener Straße: 5 Bäume

13.11 Die zu pflanzenden Gehölze sind sonstigen Bepflanzungen müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm
- Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 100 cm
- Kletterpflanzen: 3 x verpflanzt mit Topfballen, 150-200 cm Höhe

13.12 Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mind. 2,5 m x 2,5 m mit 1,20 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

13.13 Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 2,5 m x 2,5 m mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Geeignete technische Maßnahmen und Baumsubstrukturen (z. B. Bögel. Poller), die die Bäume vor Anfahrschäden und Verdichtung schützen.

13.14 Die als zu erhalten festgesetzten Bestandsbäume gem. B.7.4 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

13.15 Einzhellungsflächen in den Baugebieten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von max. 0,9 herzustellen. Untergeordnete Wege, Feuerwehraufstellflächen und Stellplätze sind mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 (z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

13.16 Nebenanlagen wie Mülthäuser oder Lärmschutzwände sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gem. E.13.11 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nebenanlagen wie Mülthäuser sind mit einer Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von mind. 15 cm herzustellen und zu begrünen.

13.17 Die Flachdächer sind in den gem. B.7.6 festgesetzten Bereichen zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestschichtdicke beträgt dabei mind. 15 cm und ist mit einer blütenreichen Mischung aus mind. 50 % Kräutern und Gräsern aus ein- und mehrjährigen Arten zu bepflanzen. Dabei sind heimische Pflanzen zu verwenden. Auf max. 25 % der Fläche sind Elemente wie Sandlinsen, Totholzhaufen, Steine, Insektenwelden und -habitate zulässig. Von der Begrünung ausgenommen sind Bereiche, die für technische Dachaufbauten gem. E.6.3 sowie für Wartungswege benötigt werden.

13.18 Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in der Lage abgewichen werden, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes, der Lage der Versickerungsmulden sowie zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage geboten ist. Für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume ist eine Abweichung von bis zu 3 m vom dargestellten Standort zulässig.

14 Hochwasser

14.1 Der erforderliche Retentionsraum gem. B.7.7 innerhalb des Planungsgebiets ist vor Baubeginn des Vorhabens vollständig herzustellen.

15 Artenschutz

15.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind 6 Vogelnistkästen fachgerecht an folgenden Fassaden gem. der Vorhaben- und Erschließungspläne dargestellten Bauteile anzubringen:
- 2 Sperlingskästen an der Ostfassade des Bauteils 3
- 1 Halbhöhlennistkasten an der Nordfassade des Bauteils 4
- 1 Halbhöhlennistkasten an der Nordfassade des Bauteils 5
- 1 Halbhöhlennistkasten an der Ostfassade des Bauteils 6
- 1 Halbhöhlennistkasten an der Ostfassade des Bauteils 7

Die Nistkästen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Beschädigung sind diese zu ersetzen. Die Standorte der Nistkästen dürfen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von der vorgegebenen Lage abweichen.

F. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

2 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Es wird kein abweichendes Maß der Abstandsflächen festgesetzt.

3 Beleuchtung

Baustellen-, Straßen-, Wege- und Flächenbeleuchtungen sollen ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektenfindenden Lampen mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht versehen werden.

4 Artenschutz

4.1 Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind verschiedene Maßnahmen umzusetzen. Für genauere Ausführungen wird auf die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Natur-Perspektiven, Stand 03.12.2020) verwiesen.

4.2 Zur Vermeidung von Verboten bzw. Verletzung einzelner individuen ist der Gebäudeabriss der Gebäudeteile außerhalb der Vogelbrutzeit (ab dem 01.10 bis zum 28.02) durchzuführen.

4.3 Die teils östlich, südlich und insbesondere westlich angrenzenden Gebüsch- und Gehölzstrukturen sind in angemessener Weise vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen. Dies kann z.B. durch einen Bauzaun, der vom Baugeschehen die betroffenen Bereiche abtrennt, geschehen.

4.4 Das Umhängen der Ersatznistkästen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. vorzunehmen.

5 Grundwasser

5.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseranstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren beantragt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

5.2 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu beantragen.

6 Versickerung

Bei der Versickerung und die Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umfang mit Regenwasser) verwiesen.

7 Hochwasser

7.1 Das durch das Bauvorhaben verloren gehende Retentionsvolumen von ca. 790 m³ ist durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Grundstücks zeit- und funktionsgleich herzustellen.

7.2 Für genauere Ausführungen wird auf die hydraulische Berechnung zur Neubebauung des BayWa-Geländes in Pfaffenhofen an der Ilm (Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, Stand 15.01.2024) verwiesen.

7.3 Der erforderliche Retentionsraumausgleich außerhalb des Planungsgebiets ist vor der geplanten Neubebauung herzustellen. Des Weiteren ist eine konkrete Planung zum Retentionsraumausgleich dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vorzulegen.

7.4 Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Ilm (Gewässer II. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs.1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) in Verbindung mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreiswerwaltungsbehörde einzureichen, ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.

8 Bodenschutz

8.1 Der Oberboden, bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

8.2 Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.

9 Baumschutz

9.1 Die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren", der ZTV-Baumpflege und der ZTV-Vegetationstragschichten sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

10 Freiflächengestaltung

Im Bereich von Spielplätzen dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen -jeweils neueste Fassung- mit einer Einstufung von "stark giftig", "giftig" und "schwach giftig" nicht gepflanzt werden. Dies gilt auch für allergieauslösende Pflanzen.

11 Pflanzliste

11.1 Laubbäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnus
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Laubbäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Laubbäume 3. Wuchsordnung

Prunus domestica	Zwetschge
Pyrus communis	Birne
Pyrus domestica	Kultur-Birne
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus domestica	Kultur-Apfel

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Pinus	Kiefer
Prunus spinosa