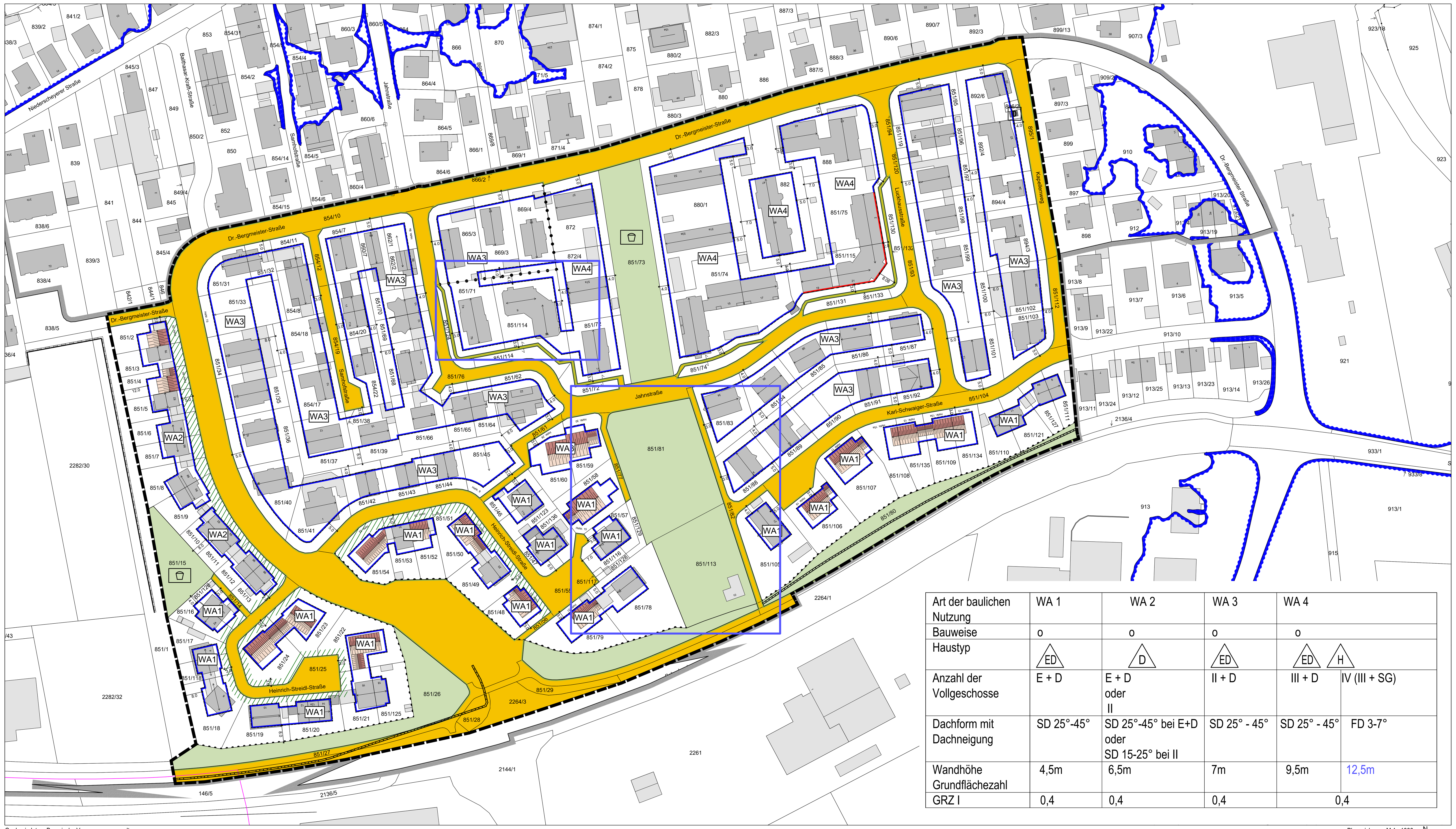
Bebauungsplan Nr. 11A "Dr.-Bergmeister-Straße"

A. Planzeichnung



Art der baulichen Nutzung	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	
Bauweise	o	o	o	o	
Haustyp	ED	D	ED	ED	H
Anzahl der Vollgeschosse	E + D	E + D oder II	II + D	III + D	IV (III + SG)
Dachform mit Dachneigung	SD 25°-45°	SD 25°-45° bei E+D oder SD 15-25° bei II	SD 25° - 45°	SD 25° - 45°	FD 3-7°
Wandhöhe Grundflächezahl	4,5m	6,5m	7m	9,5m	12,5m
GRZ I	0,4	0,4	0,4	0,4	

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. 11 A „Dr.-Bergmeister-Straße" als

Satzung.

Bestandteile der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11A „Dr.-Bergmeister-Straße" sind die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen und die Festsetzungen durch Text in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Mit beigefügt sind: Begründung mit Prüfbogen gem. § 13a – Anlage 2 zum BauGB in der Fassung vom: 02.02.2026
Schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 06.08.2025
Schalltechnische Untersuchung der Dorsch Consult Ing.-Gesellschaft mbH 10.1988 - Gewerbelärm
Schalltechnische Untersuchung der Dorsch Gonsult Ing.-Gesellschaft mbH 01.1985 - Verkehrslärm

Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt der Bebauungsplan Nr. 11A "Dr.-Bergmeister-Straße" den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 "Dr.-Bergmeister-Straße" sowie dessen Änderungen vollständig.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

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

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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 E + D — maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO: zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss werden.

2.3 II + D — maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO: drei Vollgeschosse als Höchstmaß. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss werden.

2.4 III + D — maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO: vier Vollgeschosse als Höchstmaß. Drei Vollgeschosse und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss mit SD sind möglich. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss werden.

2.5 IV — maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO: vier Vollgeschosse als Höchstmaß. Das vierte Vollgeschoss ist nur als rückversetztes Staffelgeschoss (SG) in Kombination mit einem Flachdach/Pultdach zulässig und darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss werden (siehe Punkt D.2.3 und D.4.2 Festsetzungen durch Text).

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

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

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

3.2 ED — je Bauraum nur Einzel- oder Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässig

3.3 D — je Bauraum nur Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässig

3.4 H — je Bauraum nur Hausgruppen gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässig

3.5 — Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

3.6 — Baulinie gem. § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO

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

4.1 — öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 — Straßenbegrenzungslinie

5. Freiflächen und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 18 b) und Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Öffentliches Grün

5.1.1 — Grünfläche öffentlich

~~5.1.2 — Fläche für Wald~~

5.1.2 — Grünfläche öffentlich mit Zweckbestimmung "Spielplatz"

5.2 Private Grundstücksflächen zur Begrünung

5.2.1 — Vorgärten (siehe Punkt D.7.2 der Festsetzungen durch Text)

6. Sonstige Planzeichen

6.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.2 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6.3 — Firstrichtung

6.4 — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe Punkt D.3.5 der Festsetzungen durch Text)

6.5 — Lärmschutzwand gem. Gutachten der Dorsch Consult Ingenieursgesellschaft mbH 01.1985

C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

1 — Bestehende Grundstücksgrenzen

2 851/72 — Flurstücksnummer, z.B. 851/72

3 11 — Hausnummer, z.B. 11

4 — Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

5 — Gebäudevorschlag

6 — HQ_{extrem} Hochwasserlinie

7 D — Baudenkmal D-1-86-143-51 Historische Ausstattung des Vorgängerbaus im Kapellenneubau, um 1800

8 — Lärmschutzwand gem. Gutachten der Dorsch Consult Ingenieursgesellschaft mbH 10.1988

9 5 — Bemaßungen in Metern z.B. 5.0 m

10 — Geltungsbereich des Ursprungsplans

D. Festsetzungen durch Text

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

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

1.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

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.~~
GRZ I: Die max. zulässige Grundfläche (GRZ I) je Grundstück wird gem. § 19 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.
GRZ II: Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,6 überschritten werden. Abweichend von Satz 1 ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 eine Überschreitung der GRZ II von 0,6 auf bis zu 0,8 ausschließlich durch die Grundflächen von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse:
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Staffelgeschoss:
~~Bei vier Vollgeschossen ist das vierte Geschoss als Staffelgeschoss (SG) mit Flachdach auszubilden.~~ Bei einer geplanten Geschossentwicklung gem B.2.5 ist das vierte Vollgeschossen als Staffelgeschoss (SG) mit Flachdach auszubilden. Staffelgeschosse sind nur in Verbindung mit einem Flachdach zulässig. Die überbaute Fläche des Staffelgeschosses darf maximal 60 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Das Staffelgeschoss ist gegenüber dem darunterliegenden Normalgeschoss jeweils um mind. 1,00 m zurückzusetzen. Dachüberstände müssen mind. 0,5m hinter den Außenkanten des darunter liegenden Normalgeschosses zurückgesetzt werden.

2.4 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der Erschließungsstraße gemessen von der Gebäudemitte (Hauptgebäude) zur Erschließungsstraße im rechten Winkel. Bei mehreren angrenzenden Erschließungsstraßen gilt die tiefer gelegene. Dabei ist die niedrigste Höhe der Erschließungsstraße entlang der Grundstücksgrenze im Bereich des angrenzenden Gebäudes anzunehmen. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens von Hauptgebäuden darf max. 50 cm über oder unter der Oberkante der Erschließungsstraße liegen.
Für die Karl-Schwaiger-Straße 8a ist die Karl-Schwaiger-Straße als Erschließungsstraße heranzuziehen.

2.5 Wandhöhen:
Die festgesetzten max. zulässigen Wandhöhen (WH) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erschließungsgeschoss. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika. Zwischen diesen beiden Bezugspunkten ist die Wandhöhe in der vertikalen Senkrechten zu bestimmen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche:
Die Überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im WA1 sind Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Überschreitung der Baulinie ist durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Balkone) bis max. 1,5m Tiefe zulässig.

3.2 Nebengebäude und Nebenanlagen:
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und notwendige Versorgungseinrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

3.3 Abstandsflächen:
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO. Abweichend hiervon müssen im Bereich der Baulinie vor Außenwänden keine Abstandsflächen eingehalten werden.

3.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt:
In dem mit Planzeichen 6.4 gekennzeichneten Bereichen dürfen keine unmittelbaren Zugänge von den einzelnen Grundstücken zu öffentlichen Verkehrswegen angelegt werden. Die Einfriedungen entlang der Schrobenhausener Straße sind ohne Tür und Tor zu errichten.

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

4.1 Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO):
~~Doppelhäuser sind profilgleich und mit derselben Dacheindeckung zu versehen. Im Bestand sind diese gestalterisch aneinander anzupassen.~~ Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit mit durchgehendem First und Traufe sowie gleicher Dachneigung und in derselben Dacheindeckung auszuführen.
Dasselbe gilt für Garagen und Nebengebäude, die an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden sollen.

4.2 Dachform/ -neigung:
Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind für Hauptgebäude und deren Zwerchhäuser bzw. Zwerchgiebel Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25 bis 45 Grad und einem mittigen First zulässig.
Im WA 2 sind sind alternativ auch gleichgeneigte Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 15 bis 25 Grad zulässig.
Im WA 4 sind bei Hauptgebäuden entweder Satteldächer (s. B.2.4) mit einer Neigung von 25 bis 45 Grad und einem mittigen First oder Flachdächer (FD) (s. B.2.5) mit einer Dachneigung von 3 bis max. 7 Grad zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Flachdächer sind bei vier Vollgeschossen nur in Verbindung mit einem rückversetzten Staffelgeschoss zulässig.

4.3 Dachdeckung:
Bei Satteldächern sind Dacheindeckungen in der ortstypischen roten oder rotbraunen Farbe zu verwenden.
Dächer sind ausschließlich mit matten (nicht glänzenden) Dachziegeln oder gleichwirkenden Betondachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe auszuführen.

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

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

4.6 Nutzung solarer Strahlungsenergie (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB):
Auf allen Dachflächen sind eine Photovoltaik-Nutzung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, auf Hauptgebäuden sind PV-Anlagen verpflichtend. 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 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie deren Dacherneuerung durch Sanierung oder Aufstockung sind je Haus bzw. Haushälfte mindestens 20 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (ab der 3. Wohneinheit) mit SD ist die nach Süden oder alternativ, je nach Gebäudeausrichtung, die nach Westen oder Osten geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Der prozentuale Anteil kann auch auf zwei Dachseiten aufgeteilt werden.

4.7 Dachbegrünung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO):
Flachdächer von Hauptgebäuden und Dächer von Nebengebäuden über 12,0 m² sind bei einer Dachneigung bis einschl. 15° zu mindestens 80 % der Dachfläche zu begrünen. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen mind. 10 cm betragen. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.

4.8 Fassadengestaltung und -gliederung (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.

Bei Gebäudelängen von über 30 m sind Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern. Bei Wohnen: etwa durch Fassadenbegrünung, Gebäudeöffnungen, Fassadenversatz oder Absetzungen durch Farbe und Material.

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

4.10 Balkone, Terrassen und Loggien (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO):
Balkone und Terrassen von Mehrfamilienhäusern (Gebäude ab der 3. Wohneinheit) sind nur in Verbindung mit Loggien zulässig und dürfen Baugrenzen um 1,50 m überschreiten. Loggien müssen von mindestens zwei Seiten mit jeweils 1,20 m Wandfläche geschlossen werden und sind zu überdachen. Freisitze müssen mindestens 5 m² groß sein.

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

Balkone und Terrassen ohne ergänzende Loggia sind nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zulässig. Terrassen bzw. Balkone müssen über ein einheitlich gestaltetes Sichtschutzelement zu benachbarten Terrassen bzw. Balkonen der selben Gebäudeseite verfügen.

5. Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO und § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen werden zur Überwindung von Höhenunterschieden zugelassen. Sie haben mit ihrem Böschungsfuß bzw. ihrer Böschungsoberkante einen Abstand von mind. 1,00 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten und dürfen eine Böschungsneigung von maximal 1:2 (Höhe zu Breite) oder flacher besitzen.

Stützmauern sind im WA3 und WA4 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im WA1 und WA2 sind sie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Stützmauern sind mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,00 m über Geländeoberkante zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Stützmauern in allen WA auch außerhalb der Baugrenzen zur Herstellung der Grundstückszufahren 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

7.1 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO):
Zu öffentlichen Flächen sind nur offene Einfriedungen mit einem Sockel bis 0,20 m oder Heckeneinfriedungen zulässig, sowie einer Höhe von 1,20 m. 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 Doppel- und Reihenhäusern sind Sichtschutzanlagen auf der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück auf Höhe der Terrasse bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

7.2 Vorgärten:
Die gemäß Planzeichen gesondert gekennzeichneten "Vorgärten" sind ohne Einfriedungen und geschlossenen Pflanzungen und Hecken herzustellen. Innerhalb dieser Flächen dürfen ausschließlich Hauszugänge und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden.

7.4 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
Bäume (Bestand und/oder Neupflanzungen) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind diese zu ersetzten.

7.5 Versiegelung:
Zufahrten (ausgenommen Tiefgaragenrampen), Wege und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belegen zu befestigen.

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

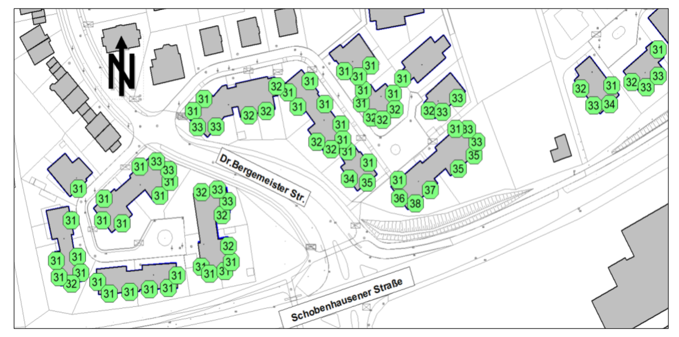
Je Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus ist in mindestens 3,0 m Höhe über Gelände ein Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten an der Fassade oder an einem Baum anzubringen. Alternativ ist an Dachvorsprüngen ein Nistkasten für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen; bei Mehrfamilienhäusern (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.

9. Schallschutztechnische Maßnahmen

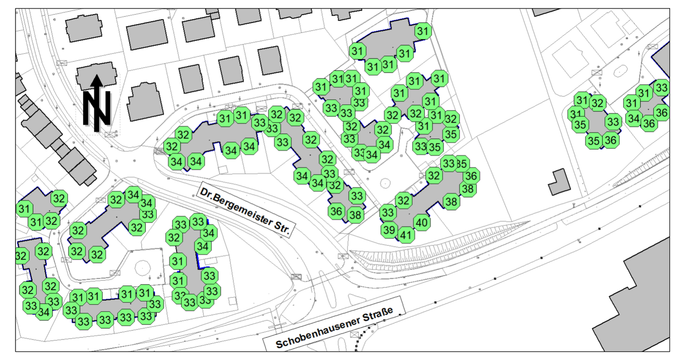
9.1 Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$:
Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen etc. müssen mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109 erreichen.

Die Mindestanforderung beträgt in allen Fällen $R'_{w,ges}$ = 30 dB.

Bau-Schalldämm-Maß R´w,ges sofern > 30 dB:
Aufenthaltsräume nach DIN 4109



überwiegend zum Schlafen genutzte Räume



9.2 Grundrissorientierung (≙ Architektonische Selbsthilfe):
Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den mit Planzeichen [rot] und [violett] gekennzeichneten Fassaden in der Karte unter D.9.3 nicht zulässig. Spalte B gilt für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume. 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, 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

oder

c. in begründeten Ausnahmefällen eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung (zentrale oder dezentrale) als alleinige Schallschutzmaßnahme zulässig ist, wenn der Innenraumpegel von Lp,innen = 30 dB(A) unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine unter Punkt a) oder b) genannte Maßnahme nicht erreicht werden kann.

Für Büros ist eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung (zentrale oder dezentrale) als Alternative zu Punkt a) oder b) zulässig.

Nebenräume wie Dielen, Bäder, WC´s, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

9.3 Grundrissorientierung für Außenwohnbereiche:
Dem Wohnen zugeordnete Außenbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) sind an den mit Planzeichen [violett] Spalte A in der Karte gekennzeichneten Fassaden nur dann zulässig, wenn sie durch geeignete bauliche Schallschutznahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien etc.) nachweislich so weit abgeschirmt werden, dass der tagsüber (06:00 – 22:00 Uhr) in einem Mischgebiet zulässige Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) eingehalten wird.

	Spalte A	Spalte B
	Aufenthaltsräume nach DIN 4109 > 59 dB(A) > 62 dB(A)	überwiegend zum Schlafen genutzte Räume > 49 dB(A)

E. Hinweise durch Text

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

~~2. Hausdrainagen dürfen nicht an den städtischen Abwasserkanal angeschlossen werden.~~

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

3. 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.

4. 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.

5. Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1.10. bis 28./29.2. beseitigt werden.

6. Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Die Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen, um Störungen von potentiellen Brutquartieren zu vermeiden. Unter Berücksichtigung der Brutzeiten der betroffenen Arten sollten die Arbeiten somit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende März (01.10. bis 31.03.) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind in den vorgegebenen Zeiträumen durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine vorherige Kontrolle auf Fledermaus- und Vogelbesatz durch einen Sachverständigen durchzuführen. Eine ökologische Baubegleitung beim Abriss der Bestandsgebäude sowie der Baufeldfreimachung muss über einen Sachverständigen erfolgen.

7. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbauamt Pfaffenhofen, 85276 Pfaffenhofen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

8. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen ist eine breitflächige Versickerung bei üblicher Bebauung regelmäßig nicht umsetzbar. Eine Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte kann infolge des hoch anstehenden Grundwassers gegebenenfalls ausgeschlossen sein. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher mit geeigneter Rückhaltung entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm an die bestehende öffentliche Kanalisation anzuschließen. Sofern dennoch eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, ist Folgendes zu beachten:

Es gilt die jeweils gültige Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm.
Hausdrainagen dürfen nicht an den städtischen Abwasserkanal angeschlossen werden.

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.

9. Es wird empfohlen, bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser bzw. im Bereich des HQextrem, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, weisen wir darauf hin, dass sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind.

10. ~~Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Sollte RVV1- bzw. RVV2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden "Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken" vom 15.06.2005 einzuhalten.~~ Sollten bei Auffüllung des Geländes mineralische Ersatzbaustoffe bzw. belastetes Bodenmaterial eingesetzt werden, wird auf Folgendes hingewiesen: Hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) ist die Ersatzbaustoffverordnung, inkraft seit 01.08.2023 zu beachten. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der ErsatzbaustoffV bzw. der BBodSchV n.F. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Bodenm auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F.
Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.
Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

11. Wenn Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf privaten Grundstücken erforderlich sind, ist darauf zu achten, dass die Flächen die notwendige Traglast aufweisen. Schotterrasen ist für die Herstellung der Flachen nicht zulässig. Bei der baulichen Ausführung der Flächen ist die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

12. Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B.) UV-freie warm-weise LED-Lampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht bei Straßenbeleuchtungen:
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf die Insekten haben. Insgesamt können damit auch Beeinträchtigungen im Flug- und Beuteverhalten von potenziell hier jagenden Fledermäusen und dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln reduziert werden. (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.)

13. Schallschutztechnische Hinweise:

13.1 Die in der Auflage genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm eingesehen werden.

13.2 Im Rahmen des Bauantrags ist der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm unaufgefordert ein Nachweis nach Punkt D.9.1 bis D.9.3 der Auflagen vorzulegen.

13.3 Ausnahmsweise kann von den Auflagen Punkt 1 bis 3 abgewichen werden, wenn durch schalltechnische Begutachtung im Rahmen des Bauantrags verminderte Anforderungen nachgewiesen werden.

13.4 Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragssteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

13.5 Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamtschallbauschalldämm-Maßes nach DIN4109-1:2018-01 basiert auf der Straßenverkehr Prognose 2040 und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet.

13.6 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen sind grundsätzlich möglich, sofern das Gesamtbauschalldämm-Maß eingehalten wird.

13.7 Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert "C" angegeben (R_w (C; 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.

13.8 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.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in seiner Sitzung am 23.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Nr. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während der üblichen Dienststunden im Stadtbauamt, Hauptplatz 18, 2. OG, gegenüber Zimmer 2.05 öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

In der Bekanntmachung vom __.__.____ wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

3. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

4. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt:
Pfaffenhofen a.d. Ilm, den ___________________

Thomas Herker, Erster Bürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ___________________ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pfaffenhofen a.d. Ilm, den ___________________

Thomas Herker, Erster Bürgermeister (Siegel)

STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM

Bebauungsplan Nr. 11A "Dr.-Bergmeister-Straße"

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung — Übersichtslageplan M 1 : 5000 N

Planverfasser:
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
SG Stadtentwicklung

Fassung vom: 18.06.2026

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