

BEBAUUNGSPLAN NR. 181

"BACHAPPNER FELD IN AFFALTERBACH"



PRÄAMBEL

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.ILM erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Nr. 181 "Bachappner Feld in Affalterbach"

als SATZUNG.

- Mit beiliegend sind:
- Begründung in der letztgültigen Fassung
 - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 181 "Bachappner Feld in Affalterbach", Stadt Pfaffenhofen a.d.ILM in der Fassung vom 01.09.2020 - redaktionell ergänzt am 21.01.2021, WipflerPLAN
 - Planungsgeplante m.b.H. Pfaffenhofen
 - Ermittlung von Überschwemmungsgebieten in Affalterbach, Af-3 in der Fassung vom 07.06.2019, Dr. Blaszy - Dr. Overland, Eching am Ammersee
 - Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Nr. 181 "Bachappner Feld in Affalterbach" Landkreis Pfaffenhofen in der Fassung vom 01.02.2021, Büro C. Henschel Consult, Ing.-GmbH, Freising
 - Immissionsgesetzliches Gutachten Luftreinhaltung - Bebauungsplan Nr. 181 "Bachappner Feld in Affalterbach" der Stadt Pfaffenhofen a.d.ILM in der Fassung vom 29.01.2021, Hook & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut

B1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA1) gem. § 4 BauNVO
je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
- 2.2. Allgemeines Wohngebiet (WA2) gem. § 4 BauNVO
je Hausgruppeneinheit sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig
- 2.3. Allgemeines Wohngebiet (WA3) gem. § 4 BauNVO
je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 3.1. GRZ 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,35
- 3.2. II Zahl der Vollgeschosse Typologie 1: zwei Vollgeschosse zwingend
- 3.3. (UG) + II Zahl der Vollgeschosse Typologie 2: Unterschoss zwingend + maximal zwei Vollgeschosse
- 3.4. WH 6,5 m Wandhöhe als Höchstmaß in Metern: z.B. WH 6,5 m
- 3.5. Höhenlage der Hauptgebäude
- 3.5.1. Typologie 1
Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) in Metern über Normalhöhenunt.: z.B. OK -EG 418,60.
Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf um maximal ± 0,30 m bezogen auf die durch Planzeichen festgesetzte Höhe in Metern über Normalhöhenunt. abweichen.

- 3.5.2. Typologie 2
Es gelten beide gemäß Planzeichen festgesetzten unteren Bezugspunkte.
- Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude (Hangunterseite: Oberkante Rohfußboden im Unterschoss) in Metern über Normalhöhenunt.: z.B. OK -UG 423,30.
Die Oberkante Rohfußboden im Unterschoss darf um maximal ± 0,30 m bezogen auf die durch Planzeichen festgesetzte Höhe in Metern über Normalhöhenunt. abweichen.
- Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude (Hangoberseite: Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) in Metern über Normalhöhenunt.: z.B. OK -EG 426,30.
Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf um maximal ± 0,30 m bezogen auf die durch Planzeichen festgesetzte Höhe in Metern über Normalhöhenunt. abweichen.
4. Baugrenzen, Baulinien und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 4.1. Baugrenze
- 4.2. Baulinie
- 4.3. offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 4.4. nur Einzelhäuser zulässig
- 4.5. nur Hausgruppen zulässig

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 5.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2. Straßenbegrenzungslinie
6. Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 6.1. Öffentliches Grün
- 6.1.1. Gehölze zu erhalten
- 6.1.2. Grünfläche öffentlich
- 6.1.3. Grünfläche öffentlich mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"
- 6.1.4. Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen
- 6.2. Private Grundstücksflächen zur Begrünung
- 6.2.1. Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern
- 6.2.2. Baum zu pflanzen
- 6.2.3. Vorgärten
7. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a des Baugesetzbuchs - BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 8.1. Lärmpegelbereiche
- 8.2. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Kennzeichnung der Fassaden mit Übersetzung der Orientierungswerte der DIN 18005
9. Sonstige Festsetzungen
- 9.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) / Umgrenzung von Flächen für Carports (Ca)
- 9.2. Umgrenzung von Flächen für Mülltonnenabstellflächen
- 9.3. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe Pkt. C.11.2 der Festsetzungen durch Text)
- 9.4. Flnrichtung bei Satteldächern bindend
- 9.5. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 9.6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Maß der baulichen Nutzung
- 9.7. Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

B2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 150/75
- Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
- Affalterbacher Graben mit akuellem Böschungsverlauf
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen (Freileitung)
- Bauerbelebzone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStWG (PAFg)
- Baueinschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 1 BayStWG (PAFg)
- Hochwassergefahrenzone für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ100) des Affalterbacher Grabens
- Höhenschichtlinien des Uplandes mit Angabe der Höhen in m ü. NN (1m Raster), z.B. 429 m ü. NN
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 1147 gemäß dem aktuellen Stand des noch laufenden Umlegungsverfahrens (Flurneuordnung)
- Gehölzbestand zu roden
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit Parzellennummer
- vorgeschlagene öffentliche Rad- & Fußweg öffentlicher Fußweg
- Vorschlag zur Straßenraumgestaltung
- vorgeschlagener Baumstandort innerhalb öffentlicher Grünfläche
- Schichtreue

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- Der in der Planzeichnung mit WA (WA1, WA2 und WA3) gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 2.1. Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO gelten bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl die gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen ("Vorgärten") als Bauland und sind in die Ermittlung einzubeziehen.
- 2.2. Bezugspunkte für die Höhe der Hauptgebäude
- 2.2.1. Typologie 1
Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf um maximal ± 0,30 m bezogen auf die durch Planzeichen festgesetzte Höhe in Metern über Normalhöhenunt. abweichen.
- Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern traufseitig zu messen als der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika.
- 2.2.2. Typologie 2
Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude (Hangunterseite) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Unterschoss. Die Oberkante Rohfußboden im Unterschoss darf um maximal ± 0,30 m bezogen auf die durch Planzeichen festgesetzte Höhe in Metern über Normalhöhenunt. abweichen.
- Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Hangoberseite) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf um maximal ± 0,30 m bezogen auf die durch Planzeichen festgesetzte Höhe in Metern über Normalhöhenunt. abweichen.
- Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern traufseitig zu messen
- Hangunterseite: ab Oberkante des Rohfußbodens im Unterschoss
 - Hangoberseite: ab Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss
- jeweils bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen nur in den gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen (Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. Umgrenzung von Flächen für Carports) zulässig.
- 3.3. Balkone und Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern diese nicht auf der Nordseite der Hauptgebäude angeordnet werden.

4. Es gilt die Abstandflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
5. Bauliche Gestaltung (Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
- 5.1. Dächer
- 5.1.1. Dachform/-neigung: bei Hauptgebäuden sind gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° bis maximal 25° / Putzflächen mit einer Dachneigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 7° zulässig. Bei Putzflächen muss die Flnrichtung in Längsachse des Gebäudes verlaufen. Bei Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 7° zulässig.
- 5.1.2. Dachneigung: Dachneigungen sind nur bei Sattel- und Putzdächern und ausschließlich mit matten (nicht glänzenden) Dachziegeln oder gleichwertigen Betondachziegeln aus einem rotfarbenen Farbspektrum auszuführen.
- 5.1.3. Dachaufbauten: sind unzulässig
- 5.1.4. Dachbegrenzung: Flachdächer sind zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Darüber hinaus ist bei Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ab einer Grundfläche von 9 m² grundsätzlich die Dachfläche zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Bei Putz- und Satteldächern ist eine Dachbegrenzung zulässig. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat 10 cm betragen. Ausfälle der Vegetationslinie zu ergänzen. Grünschnitt muss auf dem Grundstück nicht aufgeständert werden und die Freihöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik- und Solarthermiemodule aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,0 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche zu messen ist.
- 5.1.4. Technische Anlagen zur solaren Nutzung: Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind je Haus und bei der Errichtung von Hausgruppen je Hausgruppeneinheit mindestens 20 m² der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Darüber hinaus sind Solarthermiemodulen zulässig. Bei geneigten Dächern (Sattel- und Putzdächern) dürfen die Photovoltaik- und Solarthermiemodule nicht aufgeständert werden und die Freihöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik- und Solarthermiemodule aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,0 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche zu messen ist.
- 5.2. Fassadengestaltung: Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind dunkel Fassadenmaterialien und -anstriche.
- 5.3. Hausgruppen sind profilig mit demselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Das gleiche gilt für zusammenhängende Garagen und Carports. Zusammenhängende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit demselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen.
6. Nistkästen (Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
Je Haus ist mindestens ein Fledermausquartier (z.B. mittels Nistkasten, Traufkasten, Spaltquartier) in die Fassade oder in der Dachhaut zu integrieren. Fledermausquartiere sind an den Ost-, Süd- oder Westfassaden der Gebäude zu situieren. Alternativ kann das Fledermausquartier auch an Bäumen oder auf dem Grundstück stehen angebracht werden. Das Quartier (z.B. Höhlenkästen, Flachkästen) muss nach Osten, Süden oder Westen ausgerichtet sein und mindestens 3 m über dem Boden hängen. Zudem ist darauf zu achten, dass die Einfuhröffnungen stets frei anliegen werden kann und nicht von Ästen versperrt wird.
7. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
- 7.1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 1,2 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Davon abweichend, sind Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Oberkante Gelände zulässig. Sichtbare Zaunsockel sind ausschließlich zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugelassen und dürfen dabei die Oberkante der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen um maximal 0,2 m überschreiten. Bei Hausgruppen sind Sichtschutzanlagen auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,80 m über Oberkante Terrasse zulässig.
- 7.2. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht notwendige Einfriedungen sind im öffentlichen Raum zulässig.
8. Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
- 8.1. Aufschüttungen und Abgrabungen werden zur Überwindung von Höhenunterschieden zugelassen. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden für einen höhenrichtigen Anschluss der Grundstücksflächen an die Oberkante Fertigfußboden (OK FFb) im Erdgeschoss zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen und zu landwirtschaftlichen Flächen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mindestens 1,0 m zu erhalten.
- 8.2. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.
- 8.3. Stützmauern sind mit einer maximalen schrägen Höhe von 1,2 m, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen ("Vorgärten"), innerhalb welcher keine Stützmauern errichtet werden dürfen. Stützmauern müssen zu allen Grundstücksgrenzen und zwischen einer Abstand von mindestens 1,0 m erhalten. Zur Absicherung von Geländeveränderungen gegenüber angrenzenden Baugrundstücke sind Stützmauern auch entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.
9. Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
- 9.1. Grünordnung allgemein
- 9.1.1. Die Herstellung der unter 9.3 festgesetzten Maßnahmen hat spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des jeweiligen Wohngebietes zu erfolgen.
- 9.1.2. Die unter 9.3 festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 9.2. Öffentliches Grün
- 9.2.1. Gehölze zu erhalten
Der gemäß Planzeichnung auch zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind durch heimische Laubbäume an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 9.2.2. Grünfläche öffentlich
Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Blumenwiese anzulegen und als solche zu pflegen. Davon ausgenommen ist die gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz". Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist parallel zur Kreisstraße PAFg die Herstellung eines öffentlichen Rad- und Fußweges mit einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von öffentlichen Fußwegen. Die Wegeverbindungen dürfen dabei ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Darüber hinaus ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen die Errichtung naturnah ausgestalteter Ableitungs- bzw. Sickermulden zulässig.
- 9.2.3. Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen
Innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen sind 4 Obstbäume (regionaltypische Obstsorten) zu pflanzen. Der mittlere Pflanzabstand hat 8 m zu betragen. Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm
- Die Fläche ist als extensive Blumenwiese mit zertifizierten, gebiets eigenem Wildpflanzenanbaugebiet der Herkunftsregion „Unterbayerische Hugel- und Pfannenregion“ (Saatgutmischung: Anteil Bäume 50% - Anteil Gräser: 50%) anzulegen und mittels jährlicher Mahd (maximal zweimal pro Jahr) zu pflegen. Das Mahdgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Bei der Unterhaltung und extensiver Pflege der Fläche ist der Einsatz von Düngemitteln nicht gestattet. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung naturnah ausgestalteter Ableitungs- bzw. Sickermulden zulässig.
- 9.3. Private Grundstücksflächen zur Begrünung
- 9.3.1. Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern
Auf mindestens 60 % der Randlinie ist eine einreihige Strauchhecke, bestehend aus heimischen Sträuchern, zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Strauchpflanzung darf dabei abschnittsweise unterbrochen werden. Die Pflanzung immergrüner Gehölze ist nicht zugelassen. Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 80-100cm
- Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Pflanzliste unter Pkt. D Hinweise durch Text - Pflanzliste Sträucher zu verwenden.
- 9.3.2. Baum zu pflanzen
zulässig sind standortgerechte Obstbaumarten
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu 2 m abweichen werden. Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm
- Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Pflanzliste unter Pkt. D Hinweise durch Text - Pflanzliste Obstbäume zu verwenden.
- 9.3.3. Vorgärten
Die gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen ("Vorgärten") sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Geschlossene Garagen und Hecken sind dabei nicht zulässig. Innerhalb dieser Flächen dürfen ausschließlich Hauszugänge und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden. Eine Eindeckung dieser Flächen ist unzulässig.

10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 10.1. Lärmpegelbereiche
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauseitlich eingeführten DIN 4109 zu treffen.
Lärmpegelbereich III: Innerhalb des gemäß Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereichs III müssen Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens das Gesamtschalldämm-Maß R'w ges von > 35 dB aufweisen.
Lärmpegelbereich II: Innerhalb des gemäß Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereichs II müssen Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens das Gesamtschalldämm-Maß R'w ges von > 30 dB aufweisen.
7° zulässig.
- 10.2. Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Fenster sind an den gemäß Planzeichen Pkt. B1 8.2 gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig. Alternativ sind die Räume mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.
11. Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 11.1. Das von Dach- und Belagflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf der privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.
- 11.2. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Pfaffenhofen a.d.ILM (Entwässerungsmulde zur gesammelten Ableitung von unverschmutzten Niederschlagswasser)
Innerhalb dieser Fläche ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Errichtung von baulichen Nebenanlagen unzulässig.
12. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Strom- und Telefonleitungen, sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Altlasten
Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem zuständigen Landratsamt und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
2. Ver- und Entsorgung
Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
3. Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1, 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
4. Stellplatzanlagen
Für die Bestimmung der Anzahl an Stellplätzen gilt: In der jeweils aktuellen Fassung, die Satzung über die erforderliche Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeugsstellplätze der Stadt Pfaffenhofen a.d.ILM.
5. Abstellflächen für Mülltonnen
Für die Bauparzellen 1/25/6 und 7 sind gemäß Planzeichnung Sammelstellen ("Mülltonnenabstellflächen") ausgewiesen. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich am Abholtag die Mülltonnen auf den jeweils zugewiesenen Abstellflächen bereitzustellen.
6. Landwirtschaftliche Immissionen
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts sowie an Wochenenden zu rechnen. Aufgrund der Nähe zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 35 der Gemarkung Affalterbach kann es darüber hinaus teilweise zu Geruchs- und Staubeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.
7. Artenliste
- 7.1. Pflanzliste Obstbäume (Pflanzennamen bot./ d.)
- | | |
|--------------------|-----------------------|
| - Malus sylvestris | Wildapfel |
| - Pyrus pyralis | Wildbirne |
| - Pyrus calleryana | Chinesische Wildbirne |
| - Prunus avium | Wickirsche |
- Kulturreis:
- | | |
|--|---------|
| - Malus domestica in den Sorten Alkmene, Gewürzloken, Prinz Albrecht von Preußen | Apfel |
| - Pyrus communis in den Sorten Clapps Liebling, Güte Graue, Grün von Paris | Birne |
| - Prunus avium in den Sorten Annabell, Kunzes Kirsche | Kirsche |
- Hinweis: Die getroffene Auswahl kann durch weitere standortgerechte Obstsorten ergänzt werden, sofern diese der festgesetzten Pflanzenqualität entsprechen.
- 7.2. Pflanzliste Sträucher (Pflanzennamen bot./ d.)
- | | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| - Amelanchier ovalis | Kupferlebensbäume | - Corylus avellana | Hassel |
| - Crataegus laevigata | Zweigflügel Weißdorn | - Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| - Daphne genkja | Selbstblut | - Ribes alpinum | Alpen-Johannesbeere |
| - Rubus fruticosus | Brombeere | - Echte Himbeere | Echte Himbeere |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball | - Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
- Hinweis: Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Straucharten ergänzt werden, sofern diese der festgesetzten Pflanzenqualität entsprechen.
8. Mit dem Bauantrag ist ein Freilächengestaltungsplan einzureichen, der mindestens die Vorgaben der Bauvorlagenverordnung enthält (§ 7 Abs. 3 Nm. 9, 12 und 15 BauVorV).
9. Artenschutz
- 9.1. Baufeldfreimachung
Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe darf die Baufeldfreimachung inkl. Gehölzbeseitigungen lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. von 1.10. bis 28.02.02, erfolgen. Auf die allgemeinen gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
- 9.2. Umhängen der vorhandenen Nistkästen:
Die bereits vorhandenen Nistkästen sind außerhalb der Vogelschutzzeit (d.h. von 1.10. bis 28.02.02) umzuhängen, falls diese durch die Rodungen betroffen sind. Als Ersatzstandort dient der Baumstand auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 163 Gemarkung Affalterbach.
- 9.3. Vermeidung der Einleitung von wassergefährdenden Stoffen in den Affalterbach
- 9.4. Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B. UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht bei Straßenbeleuchtungen):
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind bei Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfarbe keine Lockwirkung auf die Insekten haben. Insgesamt können damit auch Beeinträchtigungen im Flug- und Beseitverhalten von potenziell hier jagenden Fledermäusen und dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln reduziert werden.
10. Abwehrender Brandschutz
Wenn Aufstiegs- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf privaten Grundstücken erforderlich sind, ist darauf zu achten, dass die Flächen die notwendige Traglast aufweisen. Schotterstein ist für die Herstellung der Flächen nicht zulässig. Bei der baulichen Ausfertigung der Flächen ist die Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr zu beachten.
11. Zugänglichkeit von DIN-Normen und Richtlinien
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbüro der Stadt Pfaffenhofen a.d.ILM, Hauptplatz 18, 85276 Pfaffenhofen a.d.ILM zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

12. Schallschutz
- 12.1. Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinen zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei dem festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2035).
- 12.2. Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzelaufgabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: R_c(C,r) = 37 (-1;-3). Der Korrekturfaktor „C,r“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturfaktors C,r erreicht wird.
- 12.3. außenliegende Klima- und Heizgeräte
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsbeiträgen der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterbleiben und darf am Immissionsort nicht tonartig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2013-09 zu beachten.
13. Boden- und Grundwassererschließung
Sollten Geländeschüttungen erforderlich werden, wird empfohlen schadstofffreien Erdtausch ohne Fremdstoffe (Zu-Material) zu verwenden. Sollte RW1-bzw. RW2-Material eingebracht werden, sind die Einbaubedingungen gemäß dem RC-Lieferplan „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten.
- Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu befragen.

E VERFAHRENSVERMERKE

- (Verfahren gemäß § 13b BauGB)
1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
6. Die Stadt Pfaffenhofen a.d.ILM hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- Stadt Pfaffenhofen a.d.ILM, den
- Thomas Herker
Erster Bürgermeister
- Siegel
7. Ausgefertigt
- Stadt Pfaffenhofen a.d.ILM, den
- Thomas Herker
Erster Bürgermeister
- Siegel

STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM
LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D.ILM

BP NR.181 "BACHAPPNER FELD IN AFFALTERBACH"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

