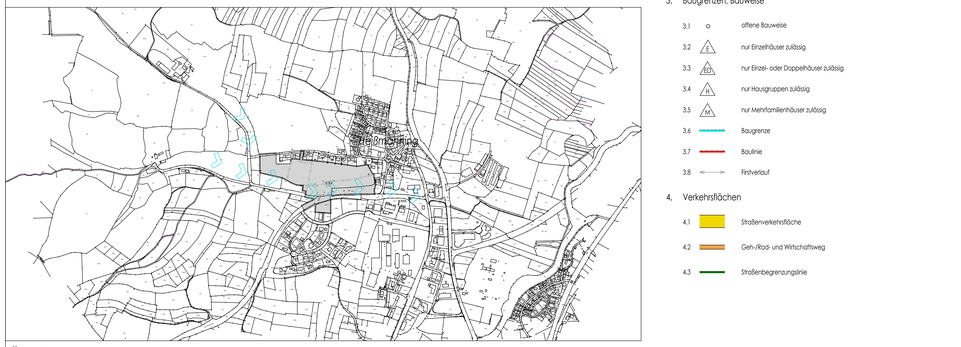
NUTZUNGSSCHABLONE

HAUSTYP	WA 1.1	WA 1.2	WA 2.1	WA 2.2	WA 3	WA 4
HAUSFORM	E	E	ED	ED	N	M
GESCHOSS-ENTWICKLUNG	E+D	H+E+D	E+D	H+E+D	E+H+D	E+H+D
ZUL. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN	2		2 je Doppelhaushälfte bzw. je Einzelhaus		1 je Teilparzelle	12
DACHFORM	SATTELDACH					
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	0.4		0.4			0.4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ	0.6	0.8	0.8	1.2	1.2	1.2
BAUWEISE	o					
DACHNEIGUNG	40 - 45°					
WANDHÖHE	4.5 m	4.5 m/ 7.5 m	4.5 m	4.5 m/ 7.5 m	7.5 m	8.5 m
BEZUGSHÖHE	Angabe in Meter über Normalnull für jeweilige Parzelle für Hang- bzw. Erdgeschoss in Planzeichnung					



Übersichtsplan, M 1:7.500

A.1) Planzeichnung, M 1:1.000

Bebauungsplan Nr. 154
"Heißmanning-Weingartenfeld"
mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 92
"Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen an der Ilm beschließt aufgrund

- der §§ 1 bis 4c, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 154 „Heißmanning-Weingartenfeld" mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

A.1) Planzeichnung
A.2) Planzeichnung - schallschutztechnische Festsetzungen
B.) Festsetzungen durch Planzeichen
C.) Hinweise durch Planzeichen
D.) Festsetzungen durch Text
E.) Hinweise durch Text
F.) Verfahrensvermerke

Stand: jeweils 06.07.2017
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 06.07.2017 von Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer
- Eingriffsermittlung in der Bauleitplanung vom 06.07.2017 von Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer
- Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP" vom 06.07.2017 von Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer
- Bodengutachten vom 30.03.2016 von Schubert & Bauer GmbH
- Schallschutzgutachten vom März 2017 von C. Hentschel Consult
- Verkehrsuntersuchung vom März 2017 von gevas humberg & partner
- Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH
- Entwässerungskonzept vom 13.06.2017 von WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 z.B. 0.4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
2.2 z.B. (0.8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
2.3 z.B. H+E+D — Geschossentwicklung
2.4 H — Hangeschoss
2.5 E — Erdgeschoss
2.6 D — Dachgeschoss
2.7 z.B. E 433.50 — Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalnull
2.8 z.B. H 431.00 — Höhe Fertigfußboden Hangeschoss in Meter über Normalnull
2.9 z.B. WA1.3 — Zuordnung Haustyp Nutzungsschablone

3. Baugrenzen, Bauweise

3.1 o — offene Bauweise
3.2 E — nur Einzelhäuser zulässig
3.3 ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
3.4 H — nur Hausgruppen zulässig
3.5 M — nur Mehrfamilienhäuser zulässig
3.6 Baugrenze
3.7 Baulinie
3.8 Firstverlauf

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsfläche
4.2 Geh-/Rad- und Wirtschaftsweg
4.3 Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung

5.1 Anlagen der Elektrizität / Fernwärmeversorgung (Energiezentrale)
5.2 Mülltonnenbereitstellungsflächen

6. Flächen für Grünflächen, Bäume und Sträucher

6.1 Öffentliche Grünfläche
6.2 Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz
6.3 Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
6.4 Öffentliche Grünfläche zur Biotopentwicklung
6.5 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche (vgl. Hinweise durch Planzeichen)
6.6 A4 — Ausgleichsfläche für vorliegenden Bebauungsplan, 2.197 m²
6.7 Private Grünfläche als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
6.8 Anpflanzungen von Einzelbäumen; mit Festsetzung der Art
6.9 Anpflanzungen von Einzelbäumen; ohne Festsetzung der Art
6.10 Anpflanzungen von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung
6.11 Erhalt von vorhandenen Gehölzbeständen (schematische, lageunscharfe Darstellung)

Analog Bebauungsplan Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"

6.12 Private Grünfläche als Trenngrün zur Öffentlichen Grünfläche mit Wiese, Baum- und Strauchpflanzung

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Fläche für Niederschlagswasserückhaltung

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Umgrenzung für Garagen, Carports und Stellplätze
8.2 GA — Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen
8.3 St — Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen
8.4 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger
8.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
8.6 Sichtflächen
8.7 Ein- und Ausfahrtsbereich
8.8 Teilbereich Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" in der jeweils gültigen Fassung

C.) Hinweise durch Planzeichen

1. geplante Grundstücksgrenzen
2. bestehende Grundstücksgrenzen
3. Vorschlag Straßenraumgestaltung
4. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
5. 378/31 — Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalnull
6. 480/1 — Flurstücksnummer
7. 480/1 — aufzuhebende Flurstücksnummer
8. +397.00 — Höhenangabe in Meter über Normalnull bestehendes Gelände
9. +395.01 — Höhenangabe in Meter über Normalnull geplantes Gelände
10. Gebäudevorschlag
11. z.B. 38 — Parzellennummerierung
12. Biotop gemäß der amtlichen Biotopkartierung Bayern
13. Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan Nr. 116 "Zwischen Oberfeldweg und Moosburger Straße"
13.1 A1 — Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 116 "Zwischen Oberfeldweg und Moosburger Straße" vom 02.10.2004 2.000 m²
13.2 A2 — Teil der Ausgleichsfläche zu z. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 "Zwischen Oberfeldweg und Moosburger Straße" vom 07.08.2014 ursprüngliche Ausgleichsfläche gesamt 6.361 m² mit vorliegender Planung verbleiben davon 3.001 m² (d.h. 3.360 m² müssen anderweitig ersetzt werden)
13.3 A3 — Ersatz für o.g. Ausgleichsflächendefizit, 3.360 m²
14. Kaltluftbahn
15. Bushaltestelle
16. Überschwemmungsgrenzen Bestand
17. Wassergraben
18. bestehender Regenwasserkanal
19. bestehender Schmutzwasserkanal
20. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
21. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm
22. z.B. 15.0 — Maßangaben in Meter

D.) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
Die Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern, ausgehend von der festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens im Hang- bzw. Erdgeschoss. Die Oberkante des Fertigfußbodens ist für jede einzelne Parzelle in Metern Über Normalnull festgesetzt und der Planzeichnung zu entnehmen. Die Höhenfestsetzung gilt nach oben eingehalten, wenn sie maximal bis zu 25 cm unter- oder überschritten wird. Die maximale Wandhöhe ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.2 Ermittlung der Grundflächenzahl bei Hausgruppen (WA 3)
Für die den Mittelhäusern zugeordneten Parzellen, die ausschließlich der Anordnung von Garagen und Carports dienen, gelten die Obergrenzen für die Grundflächenzahl des § 17 BauNVO nicht. Die gemeinsam aus Haus- und Garagenparzelle ermittelte Grundfläche darf einen Höchstwert von 0.8 nicht überschreiten.

2.3 Abweichende Abstandsflächenregelung (WA 4) gemäß BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 3
Für den Haustyp WA 4 ist eine Abstandsfläche von 0.50 H, mindestens jedoch 3 m einzuhalten.

3. Baukörper

3.1 Die Firstrichtung der Baukörper gemäß Planzeichnung ist einzuhalten.

3.2 Die Baukörper sind deutlich rechteckig zu gestalten. Ein Seitenverhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite von mindestens 1.2:1 ist einzuhalten.

3.3 Doppelhäuser sind profilgleich zu planen und die einzelnen Doppelhaushälften hinsichtlich der Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Der zuerst bei der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingereichte Antrag ist dabei maßgebend.

3.4 Zulässig sind weiße oder pastellfarbene Anstriche bzw. Bekleidungen sowie naturbelassene oder braun lasierte Holzverschalungen. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sowie Glasfassaden sind unzulässig.

4. Anzahl der Wohneinheiten

4.1 Die Anzahl der Wohneinheiten ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

5. Dächer

5.1 Dachform
Es sind grundsätzlich nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°- 45° zulässig. Die Dachüberstände dürfen an den Traufseiten maximal 50 cm und an den Giebelseiten maximal 30 cm betragen.
Garagen, Carports, Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten und Nebengebäude sind als Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.

5.2 Dachdeckung
Als Dachdeckung dürfen nur rote und nicht glänzende Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine verwendet werden. Bei Doppelhäusern müssen beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachdeckung ausgeführt werden.
Die Dachflächen von Garagen, Carports, Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten und Nebengebäuden sind zu begrünen. Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer Aufbaudicke (Vegetationsschicht) von mindestens 10 cm auszuführen.

5.3 Vorbauten, Dachaufbauten und -einschnitte
Vorbauten, Wintergärten, Vordächer und Dachaufbauten sind in anderer Form, Neigung und Deckung als das Hauptdach zulässig und in Summe auf maximal ein Drittel der Gebäudelänge zu begrenzen. Dacheinschnitte sind ausschließlich bei Haustyp WA 4 zulässig.
Die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern wird auf maximal ein Drittel der Gebäudelänge begrenzt.
Einzelne Dachgauben dürfen eine maximale Gesamtbreite von 1.8 m nicht überschreiten.

5.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie
Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig und der Dachneigung anzupassen. Auf Dächern von Garagen und Carports dürfen die Anlagen aufgeständert werden, jedoch die Dachhaut – gemessen jeweils in der Vertikalen – um nicht mehr als 1.0 m überragen.

6. Baugrenz- Baulinienüberschreitung / Grundstückszufahrten

6.1 Errichtung der festgesetzten Baulinien ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen von maximal 25 cm zulässig.

6.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO durch vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Ziffer 1 und 2 BayBO wird zugelassen.

6.3 Zufahrt Grundstück Fl.-Nr. 1265/14 Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
Eine Zu- bzw. Ausfahrt ist nur im Bereich des Planzeichens (Ein- und Ausfahrtsbereich) zulässig.

6.4 Zufahrt Haustyp WA 4
Zu- bzw. Ausfahrten der Haustypen WA 4 sind nur im Bereich des Planzeichens (Ein- und Ausfahrtsbereich) zulässig.

7. Geländeveränderungen

7.1 Abgrabungen, Aufschüttungen und Auffüllungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 1.5 m vom natürlichen Gelände zulässig. Aufschüttungen und Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) erfolgen.

7.2 Böschungen
Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden. Böschungsfuß bzw. Böschungsoberkante müssen mindestens 1.0 m von der Grundstücksgrenze entfernt angelegt werden.

7.3 Stützwände sind nur bis zu 80 cm Ansichtsfläche zulässig. Grenzständige Stützwände sind nur zulässig, soweit sie zur Herstellung der Zufahrten des Grundstücks erforderlich sind. Im Übrigen sind sie mind. 1.0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu errichten.

8. Geh-, Rad- und Wirtschaftswege

Die geplanten Geh-, Rad- und Wirtschaftswege entlang vorhandener kartierter Biotopflächen sind geländenah herzustellen. Übermäßige Abgrabungen oder Auffüllungen sind zu vermeiden und die Wegedecke ist in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Dies gilt nicht für Geh- und Radwege entlang der Anton-Schranz-Straße.

9. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1.10 m. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.
Einfriedung öffentliche Grünfläche
Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sind notwendige Einfriedungen zulässig (z.B. Regenrückhaltebecken, Spielplatz)

10. Sichtflächen

Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Zulässig sind nur Zäune, Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, die sich weniger als 80 cm über die Fahrbahnhebene erheben. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Pflanzungen sind zulässig, wenn eine maximale Wuchshöhe von 50 cm über der Fahrbahnhebene dauerhaft eingehalten wird. Einzelbäume gemäß Planzeichnung sind zulässig.

11. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

11.1 Anzahl der erforderlichen Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm. Abweichend von dieser Stellplatzsatzung sind für den geförderten Wohnungsbau oder bei Wohnungen mit Vermietung analog der EOF Vermietungsrichtlinien bei Wohnungen mit einer Größe bis 70 m² pro Wohnung 0,5 Stellplätze und bei Wohnungen größer 70 m² je 1 Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen.

11.2 Garagen und Carports dürfen nur in den der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Als Bedachung sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig. Werden Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, müssen sie zusammengebaut werden. Vor Zufahrten zu Garagen oder Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mindestens 5.0 m einzuhalten, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie.

11.3 Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

11.4 Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Offene Stellplätze (nicht überdacht) und Zufahrten in privaten Flächen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine usw.).

11.5 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Jedoch darf die Summe der Grundflächen aller Nebenanlagen einschließlich der Garagen und Carports ohne deren Zufahrten eine Gesamtgröße von 75 m² je Baugrundstück nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Größenbeschränkung sind die Baugrundstücke mit dem festgesetzten Haustyp WA 4. Unbeschadet hiervon gelten die zulässigen Höchstwerte der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

11.6 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind zulässig.

12. Unterirdische Bauwerke (z.B. Tiefgaragen, Behälter)

Unterirdische Bauwerke (und deren Zufahrten) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen die Höchstwerte der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um mehr als 50 vom Hundert überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8.
Die Deckenoberkante unterirdischer Bauwerke außerhalb von oberirdischen Gebäuden ist mindestens auf 60 cm unter das fertige Geländeniveau abzusenken. In Bereichen außerhalb von befestigten Flächen sind die betreffenden baulichen Anlagen mit einer Oberbodenschicht von mindestens 30 cm abzudecken und zu begrünen.

13. Grünordnung

13.1 Öffentliche Grünfläche
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen- oder Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten. Als Straßenbegleitgrün ist zusätzlich die Verwendung von Schotterrasen bzw. bodendeckende Bepflanzung zulässig.

13.2 Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz
Diese Flächen sind als Freianlagen, Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten. Zusätzlich ist der Spielplatz fachgerecht mit standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen (keine Giftpflanzen). Wasserdurchlässige Wege, Fallschutzbeläge, Spielgeräte und Geländemodellierungen sind zulässig.

13.3 Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen anzulegen und zur Entwicklung einer Allgäuer-Hochstaudenflur extensiv zu pflegen (Mahd im ein- bis mehrjährigen Rhythmus zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs. Mähgut ist abzutransportieren. Mähzeitpunkt außerhalb der Vogelbrutzeiten).
Der vorhandene Gehölzbestand entlang der westlichen und südlichen Baugebietsgrenze (durchgewachsene Weiden) ist entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen zu standortgerechten und naturnahen Gehölzbeständen zu entwickeln.
Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten.
Vorhandene Einfriedungen sind rückzubauen.

13.4 Öffentliche Grünfläche zur Biotopentwicklung
Die vorhandene Vegetation im Bereich der bestehenden Feuchtbrachen ist zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen einmal jährlich zu mähen (Mähzeitpunkt außerhalb der Vogelbrutzeiten), das Mähgut ist abzutransportieren, auf jegliche Düngung sowie auf den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten.
Die Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

13.5 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Ausgleichsflächen
Diese Flächen sind entsprechend den naturschutzfachlichen Zielsetzungen zu pflegen und zu entwickeln.
Entwicklungsziel: naturnahes Fließgewässer mit uferbegleitender Hochstaudenflur, gewässerbegleitende auetypische Gehölzstrukturen und extensive Feuchtwiesen.
Entfernung von angrenzenden Hausgartenflächen ist eine Einfriedung herzustellen, um eine mißbräuchliche Nutzung der Ausgleichsfläche zu verhindern.
Einfriedungen entlang der öffentlichen Fußwege sind zum Schutz der Ausgleichsflächen zulässig. Weitergehende Einfriedungen der Ausgleichsflächen sind nicht zulässig.
Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten.
Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

13.6 Private Grünfläche als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

13.7 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm).
Anderweitig festgesetzte Bäume werden hierbei angerechnet. Pkw-Stellplätze in den Baugrenzen WA 4 sind mit Schnitthecken aus Laubgehölzen (z.B. Carpinus betulus - Hainbuche) einzugrünen. Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.

13.8 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art
Festgesetzte Baumarten:
- A = Tilia cordata „Greenspire" - Amerikanische Stadtlinde oder vergleichbare Art
  Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 25-30 cm
- B = Alnus spaethii - Purpur-Erle
- C = Prunus padus „Schlaes Tiefurt" - Traubenkirsche
- D = Sorbus intermedia Brouwers - Schwedische Mehlbeere
- E = Prunus avium „Plena" - Gefüllttblühende Vogelkirsche
- F = Malus fachsnaeki - Schalloch-Apfel
- G = Prunus x schmittii - Spiegelrinden-Kirsche
  oder jeweils vergleichbare Arten
  Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

13.9 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art
Festgesetzte Baumarten:
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Alnus incana (Grau-Erle)
- Betula pendula (Weiß-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Salix alba (Silber-Weide)
- Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
- Ulmus minor (Feld-Ulme)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Stückzahlen und Standort (c.a.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

13.10 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung
Artenauswahl:
- Corrus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Salix triandra (Mandel-Weide)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Pflanzung: mindestens als zweireihige Hecke
Pflanzraster 1,00 x 1,50 m,
min. 3-5 Stück einer Art sind zusammen zu pflanzen
Mindestpflanzqualität Sträucher: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
Flächengröße und Standort (c.a.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Zeitpunkt der Pflanzungen
Die festgesetzten Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind spätestens im Laufe der ersten Pflanzperiode nach Abnahme der hergestellten Straßen und Wege durchzuführen.
Die festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

13.11 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche
Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt zum Teil innerhalb des Bebauungsplangebietes auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A4 (2.197 m²). Der verbleibende Bedarf an Ausgleichsflächen wird über das städtische Ökokonto auf folgenden Flächen nachgewiesen:

Gemarkung Haimpertshofen:	
Fl.-Nr. 478	1.118 m²
Fl.-Nr. 479	2.482 m²
Gemarkung Ilterhofen:	
Fl.-Nr. 310/12	4.168 m²
Fl.-Nr. 340/0	1.290 m²
Fl.-Nr. 343/0	4.162 m²
Gemarkung Förnbach:	
Fl.-Nr. 308	1.521 m²
Fl.-Nr. 204	1.460 m²
Fl.-Nr. 203	1.232 m²
Fl.-Nr. 221	869 m²
Ausgleichsflächen gesamt:	20.497 m²

Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

14. Wasserwirtschaft

14.1 Baugebiet, ohne Parzellen 22 und 23
Anfallendes, unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist in einem Regenrückhaltebecken (RW) und mit einem Drosselabfluss von 10 l/s in den Heißmanninger Graben einzuleiten.

14.2 Parzellen 22 und 23
Das anfallende, unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser der Parzellen Nr. 22 und 23 ist jeweils in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Grauwasser im Haus zu verwenden. Das ungenutzte Wasser ist mit einem maximalen Drosselabfluss von 1.1 l/s je Zisterne über eine getrennte Einleitung in den Heißmanninger Graben abzuleiten.

14.3 Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.

15. Schallschutztechnische Festsetzungen

15.1 Bauschalldämm-Maß
Das Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich II-III gemäß Tabelle 7, DIN 4109-1:2016-07 Schallschutz im Hochbau. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" sind durch ein entsprechendes Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile gegen Außenlärm zu schützen.

15.1.1 Lärmpegelbereich II
Wohn- und Schlafräume R'w,res = 30 dB
Büro- und Arbeitsräume R'w,res = 30 dB.

15.1.2 Lärmpegelbereich III
Wohn- und Schlafräume R'w,res = 35 dB
Büro- und Arbeitsräume R'w,res = 30 dB.

15.2 Grundrissorientierung

15.2.1 Planzeichen
Zum Beiläufen notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind unzulässig. Alternativ siehe unter Punkt 15.3 Hinweise.

15.2.2 Planzeichen
Zum Beiläufen notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer sind unzulässig. Alternativ siehe unter Punkt 15.3 Hinweise.

A.2) Planzeichnung - schallschutztechnische Festsetzungen

15.3 Hinweise
Alternativen zu Punkt 15.2

15.3.1 Alternative 1: Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) besitzt.

15.3.2 Alternative 2: Vor dem zu öffnenden Fenster ist ein Vorbau (Prallscheiben, verglaste Loggien/Laubengang, Wintergärten, lichtdiffundierende Schiebeblenden für Schlafräume oder dergleichen) vorzusehen. Die Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.

16. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

17. Leitungsrechte

Innerhalb der als Fläche mit „Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger" festgesetzten Flächen haben die Versorgungsträger das Recht, die für die Versorgung des Gebiets erforderlichen Leitungen zu verlegen, zu unterhalten sowie zu erneuern und die Fläche zum Zwecke der Kontrolle, Erhaltung und Erneuerung der Leitungen zu betreten und zu befahren und durch von ihr beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen. Die Fläche ist von Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten.

E.) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe sind im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
3. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht.
4. Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Bemessung von Versickerungsanlagen vorzulegen und die Versickerungsfähigkeit anhand von Sickerversuchen nachzuweisen.
   Versickerungsanlagen müssen die Anforderungen der einschlägigen Vorschriften und Regelwerke erfüllen. Hierzu zählen insbesondere:
   - NWFreiV — Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser
   - TRENGW — Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
   - DWA-M 153 — Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser
   - DWA A 138 — Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

   Es ist die Entwässerungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beachten.
5. Löschwasserversorgung
   Für das Plangebiet wird der Grundschutz durch den öffentlichen Wasserversorger zur Verfügung gestellt (96 m³/Stunde über zwei Stunden).
6. Abfallbehälter sind grundsätzlich straßennah in die Gebäude bzw. in gleichrohe Einfriedungen zu integrieren, zusammenzufassen und gegen Einblick zu schützen. Freistehende Mülltonnen oder -container sind unzulässig. Die Anlagen für die Müllaufbewahrung sollen so groß dimensioniert sein, dass eine Mülltrennung nach dem Trennprinzip gewährleistet ist. Zur Abhaltung sind die Abfallbehälter in direkter Nähe zur öffentlichen Erschließungsstraße eigenverantwortlich bereit zu stellen. Da die Stichstraßen als Eigentümerwege ausgelegt sind und für Müllfahrzeuge keine Möglichkeit zum Wenden besteht und somit nicht befahren werden können, sind die Müllbehälter der betroffenen Anwohner eigenverantwortlich und rechtzeitig an in der Planzeichnung festgelegten Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen und nach Entleerung zeitnah dort wieder abzuholen.
7. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm zu beantragen.
9. Die Vertiefeschränke des Stromversorgers werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt und sind dort kostenfrei zu dulden. Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz erfolgt über Erdkabel.
10. Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität soll zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
11. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen