

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 beauftragt 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 Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/ILM
 - Ermittlung von Überschwemmungsgebieten in Affalterbach, Af3 in der Fassung vom 07.06.2019, Dr. Blaszy – Dr. Overland, Echling am Ammersee
 - Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Nr. 181 "Bachappner Feld in Affalterbach" Landkreis Pfaffenhofen in der Fassung vom 01.02.2021, Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung - Bebauungsplan Nr. 181 "Bachappner Feld in Affalterbach" der Stadt Pfaffenhofen a.d.ILM in der Fassung vom 29.01.2021, Hook & Partner Sachverständigen PartG mbH, Landshut

B1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA1) gem. § 4 BauNVO je Einzelehaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
 - Allgemeines Wohngebiet (WA2) gem. § 4 BauNVO je Hausgruppeneinheit sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig
 - Allgemeines Wohngebiet (WA3) gem. § 4 BauNVO je Einzelehaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - GRZ 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl; z.B. GRZ 0,35
 - II Zahl der Vollgeschosse Typologie 1: zwei Vollgeschosse zwingend
 - US + II Zahl der Vollgeschosse Typologie 2: Untergeschoss zwingend + maximal zwei Vollgeschosse
 - WH 6,5 m Wandhöhe als Höchstmaß in Metern: z.B. WH 6,5 m
 - Höhenlage der Hauptgebäude
- Typologie 1 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) in Metern über Normalhöhennull: z.B. OK-EG 416,80; Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf um maximal ± 0,30 m bezogen auf die durch Planzeichen festgesetzte Höhe in Metern über Normalhöhennull abweichen.
- Typologie 2 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) in Metern über Normalhöhennull: z.B. OK-EG 423,30; Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf um maximal ± 0,30 m bezogen auf die durch Planzeichen festgesetzte Höhe in Metern über Normalhöhennull abweichen.

- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Lärmpflichtbereich
 - 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
 - Sonstige Festsetzungen
 - Ga / Ca Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) / Umgrenzung von Flächen für Carports (Ca)
 - M Umgrenzung von Flächen für Mülltonnenabstellflächen
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe Pkt. C 11.2 der Festsetzungen durch Text)
 - Flächrichtung bei Satteldächern bindend
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Maß der baulichen Nutzung
 - 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 aktuellem Böschungsverlauf
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen (Freileitung)
- Bauverbandszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStW (PAF9)
- Baubeschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 1 BayStW (PAF9)
- Hochwassergefahrenzone für ein 100-jährliches Hochwasser des Affalterbacher Grabens
- Höhenrichtlinien des Uplandes mit Angabe der Höhen in m ü. NNH (1m Raster); z.B. 429 m ü. NNH
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 1147 gemäß dem aktuellen Stand des noch laufenden Umliegungsverfahrens (Flumeordnung)
- Gehölzbestand zu roden
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit Parzellennummer
- vorgeschlagene öffentliche Rad- & Fußweg / öffentlicher Fußweg
- Vorschlag zur Straßenraumgestaltung
- vorgeschlagene Baumstandort in öffentlichen Flächen
- Schichtrodek - freizuhaltende Schichtfeld Kitz
- geplante Entwässerungsmulde

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 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 kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Grundflächenzahl Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO gelten bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl die gemäß Planzeichen gesondert gekennzeichneten "Vorgärten" als Bauland und sind in die Ermittlung einzubeziehen.
 - Bezugspunkte für die Höhe der Hauptgebäude
 - 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 Normalhöhennull abweichen.
 - Typologie 2 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude (Hangoberseite) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Untergeschoss. Die Oberkante Rohfußboden im Untergeschoss darf um maximal ± 0,30 m bezogen auf die durch Planzeichen festgesetzte Höhe in Metern über Normalhöhennull 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 Normalhöhennull abweichen.
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Öffentliches Grün
 - Gehölze zu erhalten
 - Grünfläche öffentlich
 - Grünfläche öffentlich mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"
 - Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen
 - Private Grundstückflächen zur Begrünung
 - Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern (siehe Pkt. C 9.3.1 der Festsetzungen durch Text)
 - Baum zu pflanzen (siehe Pkt. C 9.3.2 der Festsetzungen durch Text)
 - Vorgärten (siehe Pkt. C 9.3.3 der Festsetzungen durch Text)
- Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10a des Baugesetzbuchs - BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

- Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
- Bauliche Gestaltung (Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
 - Dächer
 - Dachform/-neigung: bei Hauptgebäuden sind gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° bis maximal 25°; Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 7° zulässig. Bei Pultdächern muss die Fächerneigung in Längsachse des Gebäudes verlaufen. Bei Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 7° zulässig.
 - Dacheindeckung: Dacheindeckungen sind nur bei Sattel- und Pultdächern und ausschließlich mit matten (nicht glänzenden) Dachziegeln oder gleichwertigen Betondachziegeln aus einem rotbraunen Farbspektrum auszuführen.
 - Dachaufbauten: sind unzulässig
 - Dachbegrünung: 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 begrünen. Bei Pult- und Satteldächern ist eine Dachbegrünung zulässig. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestabdeckung mit durchwurzelbarem Substrat 10 cm betragen. Ausfälle der Vegetationsdecke aufkommender Gehölzauswuchs ist demnach zu zulassen. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.
 - 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 Solarthermianlagen zulässig. Bei geneigten Dächern (Sattel- und Pultdächern) dürfen die Dachflächen nicht aufgeständert werden und die Firsthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik- und Solarthermianlagen aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,0 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche zu messen ist.
 - Fassadengestaltung: Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind dunkle Fassadenmaterialien und -anstriche.
 - Hausgruppen sind profittig mit demselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Das gleiche gilt für zusammenhängende Garagen und Carports. Zusammenhängende Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind mit demselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen.
 - Nickkästen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB): Je Haus ist mindestens ein Fiedermausquartier (z.B. mittels Nistkasten, Traufkasten, Spaltquartier) in die Fassade oder in der Dachhaut zu integrieren. Fiedermausquartiere sind an der Ost-, Süd- oder Westfassade der Gebäude zu situieren. Alternativ kann das Fiedermausquartier auch an Bäumen der dem Grundstück steten 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 Einführöffnung stets frei anliegen werden kann und nicht von Ästen versperrt wird.
- Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
 - 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 1,8 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 Sichtschutzgitter bis zu einer Höhe von 1,8 m über Oberkante Terrasse zulässig.
 - Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht notwendige Einfriedungen sind im öffentlichen Raum zulässig.
- Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Überwindung von Höhenunterschieden zugelassen. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden für einen höhenrichtigen Anschluss der Grundstücksfußflächen an die Oberkante Fertigfußboden (OK RFB) 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.
 - Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.
 - Stützmauern sind mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,2 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfußflächen zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die gemäß Planzeichen gesondert gekennzeichneten "Vorgärten", innerhalb welcher keine Stützmauern errichtet werden dürfen. Stützmauern müssen zu allen Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mindestens 1,0 m erhalten. Zur Abminderung von Geländeänderungen gegenüber angrenzender Baugrundstücke sind Stützmauern auch entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.
- Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
 - Grünordnung allgemein
 - Die Herstellung der unter 9.3 festgesetzten Maßnahmen hat spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des jeweiligen Wohngebietes zu erfolgen.
 - 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.
 - Öffentliches Grün
 - Gehölze zu erhalten
 - Die gemäß Planzeichnung als 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.
 - 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 PAF9 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 Wegeveränderungen dürfen dabei ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Darüber hinaus ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen die Errichtung naturnah ausgestalteter Ableitungs- bzw. Sickermulden zulässig.
 - Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen: Innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen sind 4 Obstbäume (regionaltypische Obstsorten) zu pflanzen. Der mittlere Pflanzabstand hat 8,0 m zu betragen. Mindestqualität: Obstbaum: Halb- oder Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm
 - Die Fläche ist als extensive Blumenwiese mit zertifizierten, gebiets eigenem Wildpflanzenanfang der Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Pfannenregion“ (Saatgutmischung Anteil Blumen 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 extensiven Pflege der Fläche ist der Einsatz von Düngemitteln nicht gestattet. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung naturnah ausgestalteter Ableitungs- bzw. Sickermulden zulässig.
 - Private Grundstückflächen zur Begrünung
 - Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern: Innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern ist pro Baugrundstück auf mindestens 60 % der Randlänge eine einreihige Strauchhecke, bestehend aus heimischen Sträuchern, zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Strauchhecke 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.
 - Baum zu pflanzen: zulässig sind Obstbäume (standortgerechte Obstsorten) Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu 2,0 m abgewichen 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.
 - Vorgärten: Die gemäß Planzeichen gesondert gekennzeichneten "Vorgärten" sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Geschlossene Pflanzungen und Hecken sind dabei nicht zulässig. Innerhalb dieser Flächen dürfen ausschließlich Hauszugeänge und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden. Eine Eindeckung dieser Flächen ist unzulässig.

- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Lärmpflichtbereich
 - Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauseitig eingeführten DIN 4109 zu treffen.
 - Lärmpflichtbereich III: Innerhalb des gemäß Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpflichtbereichs III müssen Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens das Gesamtausbaulärm-Maß R_w ges von ± 35 dB aufweisen.
 - Lärmpflichtbereich II: Innerhalb des gemäß Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpflichtbereichs II müssen Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens das Gesamtausbaulärm-Maß R_w ges von ± 30 dB aufweisen.
 - 77 zulässig.
 - Für die Befüllung 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.
- Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Das von Dach- und Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksfußflächen zur Versickerung zu bringen.
 - 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Errichtung von baulichen Nebenanlagen zulässig
- 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

- Alltasten Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitiger Aktenlage keine Alltasten (Abtastungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verschärfungen bekannt. Sollten sich im Zuge des Bauplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Alltasten im Bebauungsgebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- Ver- und Entsorgung Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- Denkmalschutz Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Stellplatzsatzung Für die Berechnung der Anzahl an Stellplätzen gilt, in der jeweils aktuellen Fassung, die Satzung über die erforderliche Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abloseträge für Kraftfahrzeugstellplätze der Stadt Pfaffenhofen a.d.ILM.
- Sichtbäume Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtbäume sind von sich behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstammige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenreihe mindestens 2,7 m beträgt.
- Abstellflächen für Mülltonnen Für die Bauparzellen 12/56 und 7 sind gemäß Planzeichnung Sammelstellen ("Mülltonnenabstellflächen") ausgewiesen. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich an Abholung der Mülltonnen auf der jeweils zugewiesenen Abstellfläche bereitzustellen.
- Landwirtschaftliche Immissionen Bedingt durch die Ortslage sind 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 Geruch- und Staubwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.
- Pflanzlisten
- Pflanzliste Obstbäume (Pflanzenamen bot./d.)
 - Malus sylvestris Wildapfel
 - Pyrus pyrausta Wildbirne
 - Pyrus celtarica Chinesische Wildbirne
 - Prunus avium Wildkirsche
- Kulturen:
 - Malus domestica in den Sorten Altkrone, Gewürzkuhn, Prinz Albert von Preußen
 - Pyrus communis in den Sorten Clapps Liebling, Gute Graue, Gräfin von Paris
 - Prunus avium in den Sorten Annabell, Kunzes Kirsche
- Hinweis: Die getroffene Auswahl kann durch weitere standortgerechte Obstsorten ergänzt werden, sofern diese der festgesetzten Pflanzenqualität entsprechen.

- Pflanzliste Sträucher (Pflanzenamen bot./d.)
 - Amelanchier ovalis Kupperleibsbirne
 - Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn
 - Daphne mezereum Seidelbast
 - Rubus fruticosus Brombeere
 - Vitium latana Wölfler Schneeball
 - Corylus avellana Hasel
 - Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 - Ribes alpinum Alpen-Johannbeere
 - Rubus idaeus Echtes Himbeere
 - Vitium opulus Gewöhnlicher Schneeball
- Hinweis: Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Straucharten ergänzt werden, sofern diese der festgesetzten Pflanzenqualität entsprechen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mindestens die Vorgaben der Bauvorschriften enthält (§ 7 Abs. 3 Nrn. 9, 12 und 15 Bauvorschriftenverordnung (BauVorfV)).
- Atenschutz
- Baufeldfreimachung: Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe darf die Baufeldfreimachung inkl. Gehölzbeisetzungen lediglich außerhalb der Vegetationszeit, d.h. von 1.10. bis 28.02.02, erfolgen. Auf die allgemeinen gültigen artenschutzrechtlichen Vorschriften, wie z.B. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen.
- Unabhängig der vorhandenen Nachtläden: Die bereits vorhandenen Nachtläden sind außerhalb der Vogelgefahrzeit (d.h. von 1.10. bis 28.02.02) umzunutzen, falls diese durch die Rodungen betroffen sind. Als Ersatzstandort dient der Baumbestand auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 163 Gemarkung Affalterbach.
- Vermeidung der Einleitung von wassergefährdenden Stoffen in den Affalterbach
- Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B.) UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Naturlandlampen 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 Beutefangverhalten von potenziell hier lebenden Fledermäusen und dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln reduziert werden.
- Abwehrender Brandschutz: Wenn Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf privaten Grundstücken erforderlich sind, ist darauf zu achten, dass die Flächen die notwendige Traglast aufweisen. Schotterflächen ist für die Herstellung der Flächen nicht zulässig. Bei der baulichen Ausfertigung der Flächen ist die Richtigkeit über die Flächen für die Feuerwehr zu beachten.
- Zugänglichkeit von DIN-Normen und Richtlinien In die 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 jedermann Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivarisch bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

E VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13b BauGB)

- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 12.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2020 bis 01.12.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2020 bis 01.12.2020 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2021 bis 08.03.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2021 wurde mit der Begründung erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2021 bis 08.03.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Pfaffenhofen a.d.ILM hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vom 25.03.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.03.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Pfaffenhofen a.d.ILM, den 26.03.2021

.....
I.V. Roland Dörfler
Zweiter Bürgermeister



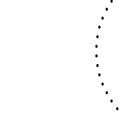
.....
Stadt Pfaffenhofen a.d.ILM, den

.....
I.V. Roland Dörfler
Zweiter Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 31.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermann 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 wird hingewiesen.
- Stadt Pfaffenhofen a.d.ILM, den

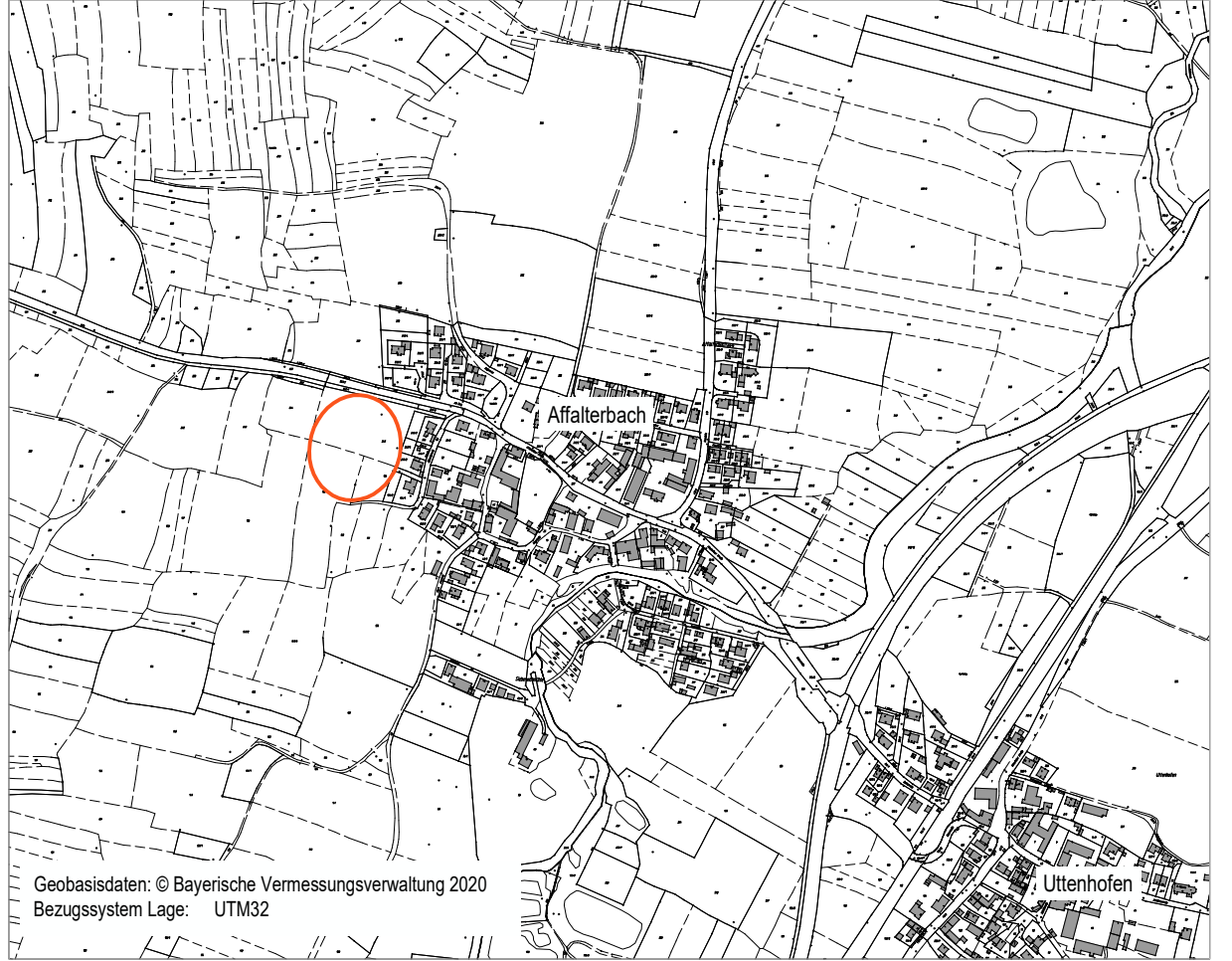
.....
I.V. Roland Dörfler
Zweiter Bürgermeister



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

BP NR.181 "BACHAPPNER FELD IN AFFALTERBACH"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



PLANVERFASSEN: PFAFFENHOFEN, DEN 25.03.2021

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner Baugeneure Vermessungstechniker Erschließungsplaner

Hohenwarter Straße 124 85276 Pfaffenhofen a.d.ILM
Tel: 08441 5046-0 Fax: 08441 5046-29 Mail: ua@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 1011.270