



Projekt-Nr. 3778-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282/994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

### „Nord-Ost 1“

Markt Pfaffenhofen a. d. Roth



Teil B: Textliche Festsetzungen

Fassung vom 28. April 2022 mit redaktionellen  
Änderungen/Ergänzungen vom 28. Juli 2022



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
§ 1	Art der baulichen Nutzung	4
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3	Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4	Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	5
§ 5	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
§ 6	Verkehrsflächen	6
§ 7	Ver- und Entsorgung, Erschließung	6
§ 8	Grünordnung	6
§ 9	Boden- und Grundwasserschutz	7
§ 10	Abgrabungen und Aufschüttungen	8
§ 11	Artenschutz	8
§ 12	Gestaltungsfestsetzungen	8
§ 13	Inkrafttreten	9
<b>III.</b>	<b>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>10</b>
1	Arten- und Pflanzliste	10
2	Denkmalschutz	11
3	Niederschlagswasser	12
4	Baugrundgutachten	13
5	Immissionsschutz	13
6	Wärmepumpen-Systeme	14
7	Artenschutz	14
8	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
<b>IV.</b>	<b>Inkrafttreten und Ausfertigung</b>	<b>16</b>

## Präambel

Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth, Landkreis Neu-Ulm, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 und des § 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

# Bebauungsplan „Nord-Ost 1“

## Satzung

### I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Nord-Ost 1“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 28. April 2022 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 28. Juli 2022 den Bebauungsplan „Nord-Ost 1“, Markt Pfaffenhofen a. d. Roth bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 28. April 2022 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 28. Juli 2022 liegt dem Bebauungsplan „Nord-Ost 1“, Markt Pfaffenhofen a. d. Roth bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nord-Ost 1“, Markt Pfaffenhofen a. d. Roth wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Plan-einschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

#### (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in der Planzeichnung mit **WA 1, WA 2, WA 3** und **WA 4** gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

#### (2) Zulässig sind innerhalb der **WA**:

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kulturelle, kirchliche, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

#### (3) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb der **WA** nicht zulässig.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

#### (1) Grundflächenzahl (GRZ)

1. Es wird folgende maximale GRZ festgesetzt:

- a) **WA 1, WA 2:** 0,35
- b) **WA 3, WA 4:** 0,50

2. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Errichtung von Tiefgaragen im **WA 3** und **WA 4** bis zu einer maximalen GRZ von 0,80 überschritten werden.

#### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG).
2. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Satteldächern ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
3. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Pultdächern ist der Schnittpunkt der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.
4. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Flachdächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.
5. Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) in Meter über Normalnull wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die festgesetzte maximale OK FFB EG darf um max. 0,30 m unter- oder überschritten werden. Bei abweichenden Grundstückszuschnitten ist eine Interpolation der festgesetzten maximalen Höhe der OK FFB EG zulässig.
6. Es wird folgende maximale Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen festgesetzt:
  - a) **WA 1, WA 2, WA 3:** max. WH 6,50 m
  - b) **WA 4:** max. WH 9,50 m

- (3) Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (GFZ)
1. Im **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** sind maximal zwei Vollgeschosse (II) mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zulässig.
  2. Im **WA 4** sind maximal drei Vollgeschosse (III) mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zulässig. Bei Flachdächern ist das dritte Vollgeschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss (SG) zu errichten.
  3. Staffelgeschosse müssen bei Einzelhäusern zu allen Seiten um mindestens 1,50 m von der Außenwand zurückversetzt werden.

### § 3 Bauweise, Grenzabstände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

(1) Bauweise

1. Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Im **WA 1** sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im **WA 3** sind nur Hausgruppen zulässig. Im **WA 2** und **WA 4** sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Gebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

### § 4 Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- (1) Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- (2) Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.
- (3) Auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen ist die Errichtung von maximal 8,0 oberirdischen Stellplätzen zulässig. Die darüber hinausgehende Anzahl an Stellplätzen ist in Tiefgaragen nachzuweisen.
- (4) Tiefgaragen sind ausschließlich im **WA 3** und **WA 4** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

**§ 5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- (1) In den mit **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte bzw. bei Hausgruppen je Hausgruppeneinheit maximal eine Wohnung zulässig.
- (2) In den mit **WA 4** gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal acht Wohnungen zulässig.

**§ 6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Der in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ gekennzeichnete Bereich wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Folgenutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist erst dann zulässig, sofern die Fläche für eine notwendige Erschließung weiterer Wohnnutzungen benötigt wird.

**§ 7 Ver- und Entsorgung, Erschließung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

- (1) Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Versorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

- (2) Abwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

- (3) Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

**§ 8 Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- (1) Öffentliche Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der festgesetzte Standort ist nicht verbindlich. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise unter Ziff. 1.

## (2) Private Grundstücksflächen

1. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise unter Ziff. 1 zu pflanzen. Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume auf dem Grundstück können hierauf angerechnet werden.
2. Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.
3. Flachdächer und Pultdächer sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm betragen. Bei der Dachbegrünung ist auf eine artenreiche Zusammensetzung in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise unter Ziff. 1 zu achten. Ausnahme hiervon bilden die zurückversetzten Staffelgeschosse bei einer 3-geschossigen Bauweise. Das Dach des 2. Obergeschosses darf in dem Fall mit Terrassen ausgebildet werden.

## (3) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 2 m<sup>2</sup> pro Gehölz zu entwickeln. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 15:1 umzusetzen. Der Anzahl nach sind mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen; der planzeichnerisch festgesetzte Standort kann um bis zu 5,0 m abweichen. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise unter Ziff. 1.

## (4) Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

## § 9 Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

Private Abstell-, Hof-, Stellplatz- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial o. Ä. auszubilden.

## § 10 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- (1) Das natürliche Gelände ist beizubehalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Garagen, Carports) und zur Erschließung der Grundstücke bis maximal OK FFB EG zulässig.
- (2) Im Anschluss (max. 2,50 m nach Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) an die notwendigen Geländeänderungen ist das natürliche Gelände wieder maßgeblich.
- (3) Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:1,5) oder Stützmauern auszugleichen. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 0,8 m betragen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mind. 1,0 m betragen.

## § 11 Artenschutz

- (1) Die vollständige Baufeldfreimachung des Baugebietes sowie die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Brutzeiten) erfolgen.
- (2) Schottergärten und Steingärten mit einer Gesamtgröße von mehr als 10 m<sup>2</sup> je Grundstück sind unzulässig.

## § 12 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

### (1) Dachformen, Dachneigungen

1. Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig.

a) <b>WA 1, WA 2, WA 3:</b>	Satteldach (SD)	20° bis 45°
	Flachdach (FD), Pultdach (PD)	0° bis 25°
b) <b>WA 4:</b>	Satteldach (SD)	maximal 30°
	Flachdach (FD), Pultdach (PD)	0° bis 25°

2. Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.
3. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung im **WA 3** darf um bis zu 5° abgewichen werden. Im **WA 1, WA 2** und **WA 4** ist die Firstrichtung frei wählbar.
4. Doppelhäuser und Hausgruppen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind mit derselben Dachform, -neigung und -indeckung zu versehen.

## (2) Dachaufbauten

1. Dachgauben sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
2. Die Errichtung von Dachgauben pro Dachseite eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte ist auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge mit einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig.
3. Nicht zulässig ist das Anbringen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).
4. Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte einzuhalten.
5. Der First von Dachgauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdachs liegen. Zwerchgiebel (Standgiebel) dürfen die maximale Wandhöhe nicht überschreiten.

## (3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind ausschließlich Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig.
2. Grelle und leuchtende Farben wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie glänzend reflektierende Materialien wie z.B. Alu-Paneele sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

## (4) Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.
2. Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen.
3. Generell unzulässig sind geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen), waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“), Gabionen, Sichtbeton und durchgängige Mauern. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen.

## § 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Nord-Ost 1“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Nord-Ost 1“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nord-Ost II“, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nord-Ost 1“ liegt, geändert und vollständig ersetzt.

### III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

##### Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- |                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| - Carpinus betulus    | Hainbuche          |
| - Fagus sylvatica     | Rotbuche           |
| - Acer platanoides    | Spitzahorn         |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn          |
| - Quercus robur       | Stieleiche         |
| - Larix decidua       | Europäische Lärche |
| - Tilia cordata       | Winterlinde        |
| - Tilia platyphyllos  | Sommerlinde        |
| - Pinus sylvestris    | Waldkiefer         |
| - Salix alba          | Silber-Weide       |
| - Ulmus laevis        | Flatter-Ulme       |

##### Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| - Sorbus torminalis | Elsbeere      |
| - Sorbus domestica  | Speierling    |
| - Sorbus aucuparia  | Eberesche     |
| - Sorbus aria       | Mehlbeere     |
| - Juglans regia     | Walnussbaum   |
| - Acer campestre    | Feldahorn     |
| - Prunus mahaleb    | Felsenkirsche |
| - Pyrus pyaster     | Holzbirne     |
| - Salix caprea      | Sal-Weide     |

##### Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - Prunus avium                    | Vogelkirsche          |
| - Prunus cerasus                  | Sauerkirsche          |
| - Prunus domestica ssp. domestica | Zwetschge             |
| - Pyrus communis                  | Kulturbirne in Sorten |
| - Malus domestica                 | Kulturapfel in Sorten |

### Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- |                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| - Corylus avellana     | Hasel                    |
| - Kornus mas           | Kornelkirsche            |
| - Cornus sanguinea     | Roter Hartriegel         |
| - Ligustrum vulgare    | Liguster                 |
| - Lonicera xylosteum   | Heckenkirsche            |
| - Prunus spinosa       | Schlehe                  |
| - Rosa canina          | Hunds-Rose               |
| - Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder       |
| - Viburnum lantana     | Woll. Schneeball         |
| - Crataegus laevigata  | Zweigrifflicher Weißdorn |
| - Crataegus monogyna   | Eingrifflicher Weißdorn  |
| - Rhamnus cathartica   | Echter Kreuzdorn         |
| - Rosa glauca          | Hecht-Rose               |
| - Rosa pimpinellifolia | Bibernell-Rosa           |

### Extensive Dachbegrünung (Liste nicht abschließend)

- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| - Sedum album             | Weißer Mauerpfeffer    |
| - Dianthus plumarius      | Federnelke             |
| - Sedum floriferum        | Fetthenne              |
| - Hieracium pilosella     | Kleines Habichtskraut  |
| - Sedum hybridum          | "Immergrünchen"        |
| - Mongolen-Sedum          | „Weihenstephaner Gold“ |
| - Sedum Koeleria glauca   | Schillergras           |
| - Reflexum                | Tripmadam              |
| - Petrorhagia saxifraga   | Steinnelke             |
| - Sedum sexangulare       | Milder Mauerpfeffer    |
| - Saxifraga paniculata    | Trauben-Steinbrech     |
| - Dianthus carthusianorum | Karthäusernelke        |
| - Saponaria ocymoides     | Polsterseifenkraut     |
| - Dianthus deltoides      | Heidenelke             |
| - Sempervivum-Hybriden    | Dachwurz, Hauswurz     |
| - Dianthus plumarius      | Federnelke             |
| - Thymus serpyllum        | Kriechender Thymian    |

## 2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes und im näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **3 Niederschlagswasser**

#### **Unverschmutztes Niederschlagswasser**

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth (Entwässerungssatzung – EWS) ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

#### **Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser**

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

#### **4 Baugrundgutachten**

Auf das Baugrundgutachten, Baugrunduntersuchung Bebauungsplan Nord-Ost 1, Kling Consult GmbH, vom 24. Januar 2022 wird hingewiesen, welches als Anlage der Begründung bzw. den Verfahrensunterlagen des Bebauungsplanes beigefügt ist.

#### **5 Immissionsschutz**

##### Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

##### Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe  $L_{WA}$  in dB(A)/Mindestabstand in Meter (m):  
45 dB(A): 4 m | 50 dB(A): 7 m | 55 dB(A): 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss. Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

Auf die von den Straßen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen.

## 6 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. [https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm). Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 7 Artenschutz

Um die negativen Wirkungen von Lichtquellen zu minimieren, ist eine insektenfreundliche und nachhaltige Außenbeleuchtung vorzusehen. Grundsätzlich sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3000 Kelvin) zulässig. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nur auf befestigte Flächen fällt; es darf keine Streuwirkung erzeugt werden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere sind die Beleuchtung und der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist zu verzichten.

## 8 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen.

Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

**IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan „Nord-Ost 1“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Pfaffenhofen a. d. Roth, den .....

.....  
*Dr. Sebastian Sparwasser*  
*Erster Bürgermeister*

(Siegel)