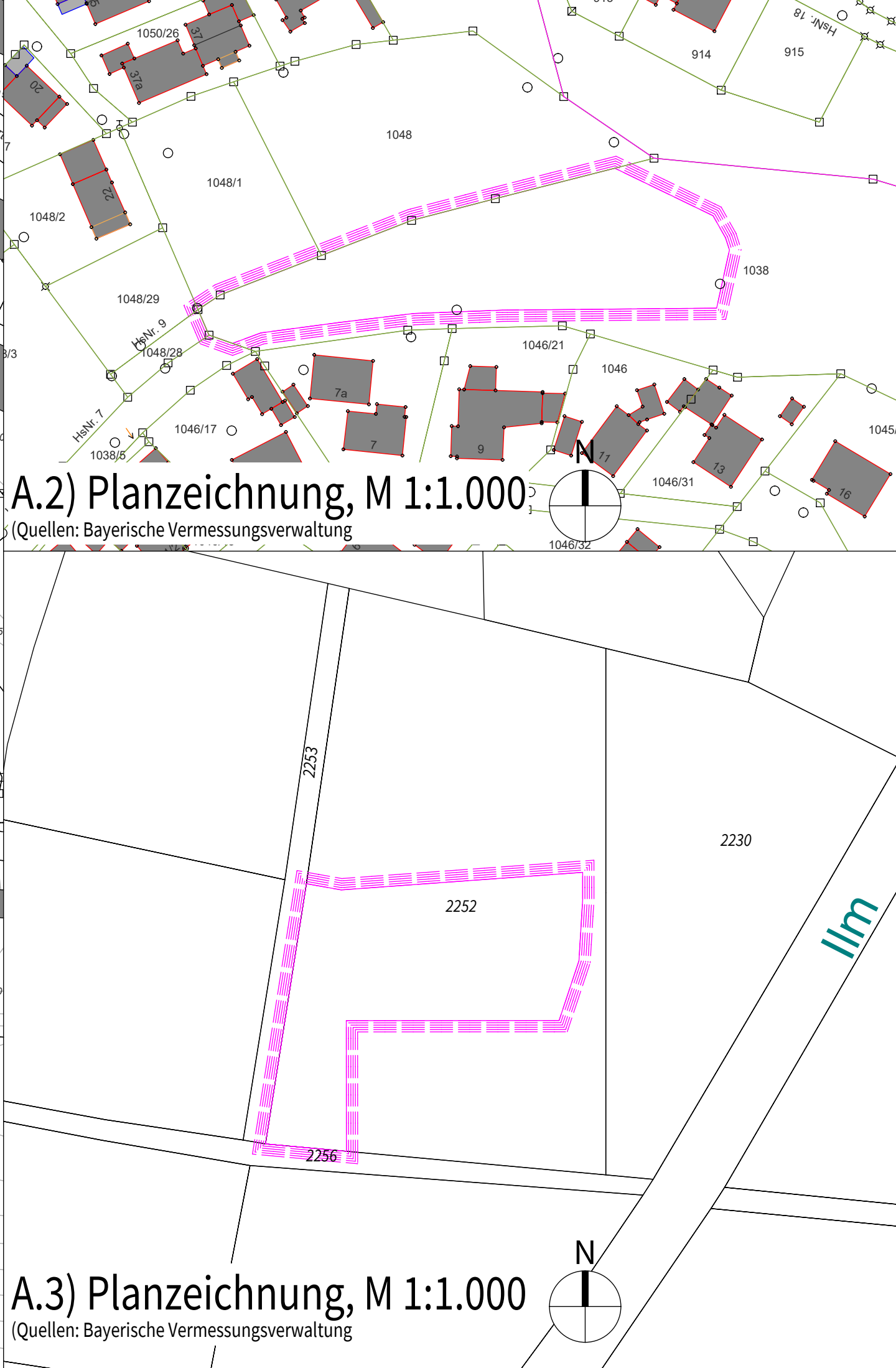
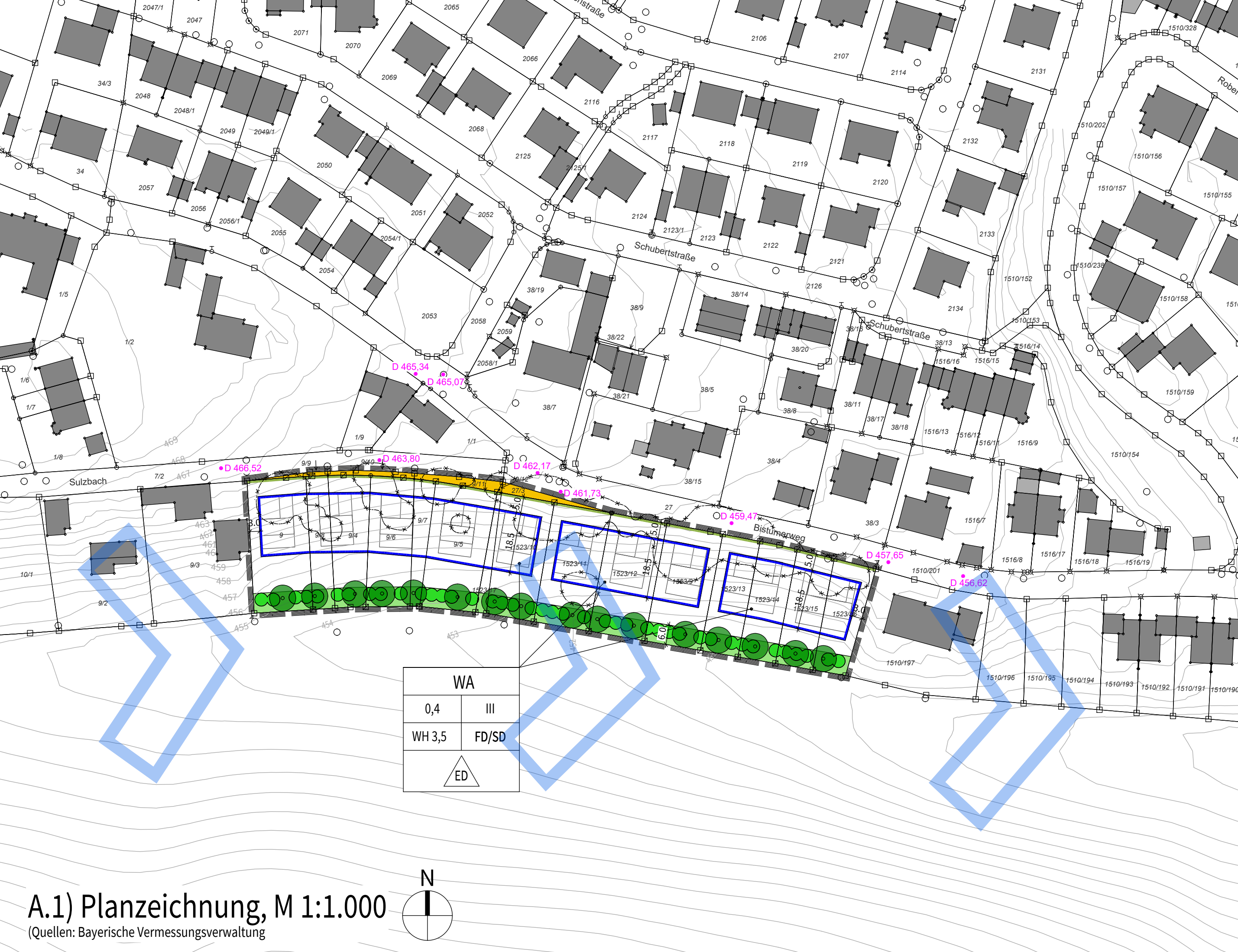




A.2) Planzeichnung, M 1:1.000

(Quellen: Bayerische Vermessungsverwaltung)

A.3) Planzeichnung, M 1:1.000

(Quellen: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bebauungsplan Nr. 197 "Sulzbach II"

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beschließt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 197 „Sulzbach II“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) Planzeichnungen
B.) Festsetzungen durch Planzeichen
C.) Hinweise durch Planzeichen
D.) Festsetzungen durch Text
E.) Hinweise durch Text
F.) Verfahrensvermerke
G.) Geländeschritte

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigelegt.

- Anlagen:
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sAP) vom August 2023 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)
 - Bericht zur Baugrunduntersuchung vom 14.09.2023 (Crystal Geotechnik GmbH)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß Festsetzungen durch Text (§ 4 BauNVO)
----	--
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
WH 3,5	Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16 und 18 BauNVO)
FD/SD	Flachdach bis 5° und Satteldächer bis 20° Dachneigung (§ 81 BayBO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
Baugrenze	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
- Nicht überbaute Grundstücksflächen, Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingu	
Anpflanzung von Einzelbäumen: Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Text D.7.4	
Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Text D.7.5	
- Sonstige Planzeichen

6.1	Grenze des teillräumlichen Geltungsbereichs 1 des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-----	---

C.) Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- 480/1 Flurstücksnummer
- Gebäudevorschlag
- bestehendes Gebäude
- Maßangaben in Meter
- Nutzungsschablone: z.B.

Art der baulichen Nutzung	WA	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	0,4	III
Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt	WH 3,5	FD/SD
	Dachform	Bauweise
- vorhandener Baumbestand (Lage ca.), innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, zu beseitigen
- Oberkante Kanaldeckel in Bestandsstraße
- Bereiche mit klimatischer Ausgleichsfunktion

D.) Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen ist die Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens von Hauptgebäuden darf maximal

auf der Höhe der Erschließungsstraße liegen (jeweils gemessen bei Gebäudemitte). Eine Unterschreitung der Höhe der Erschließungsstraße ist hingegen zulässig.

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern.

- Nutzungsichte (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Festsetzung auf jede Haushälfte.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und sind zwingend vollständig in das Hauptgebäude zu integrieren. Eine freistehende Garage ist unzulässig.
- Offene Stellplätze sind nur in direkter Anbindung an die nördlich gelegene öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig.
- Nebenanlagen
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig. Von Verkehrsflächen haben Nebenanlagen einen Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

4. Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die Hauptbaukörper sind so auszurichten, dass die längere Gebäudeseite in Nord-Süd-Richtung verläuft.
- Doppelhäuser sind profilgleich und in derselben Dachform und -eindeckung auszuführen

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)

- Dachgestaltung
Dachform Hauptdach
Es sind Flachdächer bis max. 5° Dachneigung und symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 20° zulässig.
Dachdeckung Hauptdach
Es sind rote oder rotbraune Dachziegel zulässig. Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Flachdächer sind nur begrünt mit umlaufender Attika zulässig.
Die Begrünung muss mindestens 80 v. H. der Gesamtdachfläche betragen. Die Substratschicht für extensiv begrünte Dachflächen muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen.
Dachform und -deckung von Nebenanlagen, Anbauten
Nebenanlagen, untergeordnete Anbauten, Vordächer, o.ä. bis zu einer Dachfläche von 9 m² sind mit einer anderen Dachdeckung als das Hauptdach zulässig. Dächer von Nebenanlagen und Anbauten ab jeweils 9 m² Dachfläche sind als begrüntes Flachdach auszuführen.
- Fassadengestaltung
Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Paneelfassaden auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender, stark reflektierender oder dunkler Ausfertigung sind unzulässig.
- Gebäudestaffelung
Eine Staffelung der Gebäude in Hangrichtung ist zulässig. Sofern eine Staffelung vorgenommen wird, muss der horizontale Versatz je Geschoss in Hangrichtung mindestens 2,0 m betragen. Unabhängig davon ist mindestens ein Geschoss je Gebäude zwingend mit einem horizontalen Versatz von mindestens 2,0 m in Hangrichtung gegenüber dem darüber liegenden Geschoss auszuführen.

- Systemschnitte zur Gebäudestaffelung z.B.

2,0 m	2,0 m	2,0 m
-------	-------	-------
- Balkone und Terrassen
Balkone sind unzulässig. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Außengestaltung
 - Stellplätze, Zufahrten
Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdruchlässigen Belägen zu befestigen.
 - Aufsichtungen und Abgrabungen
Aufsichtungen und Abgrabungen sind bis zu 1,5 m zulässig, ausgenommen hiervon sind straßenseitig erforderliche Aufsichtungen bis zum Rohfußboden Erdgeschoss. Diese sind ohne Begrenzung zulässig.
Zur Überwindung der Höhenunterschiede werden Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zugelassen. Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungfuß- bzw. ihrer Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.
- Stützmauern
Stützmauern sind mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,5 m zugelassen. Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzständige Stützwände sind nur zulässig, soweit sie zur Herstellung der Zufahrten des Grundstücks erforderlich sind. Ansonsten haben Stützmauern zueinander und von der Grundstücksgrenze einen Abstand von 1,0 m einzuhalten.
Stützmauern sind ab einer sichtbaren Höhe von 0,8 m dauerhaft zu begrünen.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Sockel für Einfriedungen sind nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Hinterpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen sind straßenseitig bis zu 1,6 m Höhe und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m Höhe zulässig.
Zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind je Gebäude mindestens 20 m² und bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Gebäude mindestens 15 m² der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Wärme Gewinnung ist zulässig. Bei Flachdächern ist eine Aufständerung der Anlagen zulässig, sofern die maximale Höhe ab der Dachfläche - gemessen jeweils in der Vertikalen - 1,5 m nicht überschreitet.

7. Grünordnung

- Nicht überbaute private Grundstücksflächen
Diese Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen gem. Festsetzungen durch Text D.7.3 zu bepflanzen. Zusätzlich sind je angefangener 100 m² Grundstücksfläche mind. 1 Strauch zu pflanzen, wobei die Strauchpflanzung gem. Festsetzung B.5.3 und D.7.5 hier nicht angerechnet wird.
Zur Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:
Standortgerechte, heimische Straucharten (Anteil mind. ca. 40 %), sowie Ziersträucher (Anteil max. ca. 60 %)
Mindestpflanzqualität: Strauch, 2v, Höhe 60-100 cm
Nebenanlagen und befestigte Flächen für Zufahrten, Pkw- und Fahrradstellplätze, Terrassen, private Zuwegungen und Platzgestaltungen sind zulässig. Die verbleibenden Grünflächen sind als Rasen-/Wiesenfläche oder mit bodendeckender Bepflanzung zu gestalten.
- Private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingu
Diese Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Strauchhecken gem. Festsetzungen durch Planzeichen B.5.2 und B.5.3 zu bepflanzen.
Nebenanlagen und befestigte Flächen sind in diesen Flächen nicht zulässig. Die verbleibenden Grünflächen sind als Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu pflegen: Ansaat mit zertifiziertem Regio-Magerrasen-Saatgut (Unterbayerisches Hügelland - Hu) mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % in der Ansaatmischung.
Pflege: max. 2-malige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd frühestens ab Mitte Juli durchzuführen ist. Ab Mitte Juni bei wüchsigen Flächen. Anfallendes Mähgut ist abzutransportieren und einer fachgerechten Verwendung zuzuführen. Auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten.
- Anpflanzung von Einzelbäumen:
Bäume 3. Wuchsordnung ohne Festsetzung durch Planzeichen
In den Vorgartenbereichen nördlich der geplanten Bebauung ist je Doppelhaushälfte, sowie je Einfamilienhaus mindestens ein weiterer Baum zu pflanzen.
Zur Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:
heimischer, standortgerechter Laubbau 3. Wuchsordnung oder nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbau (sog. "Klimabaum") 3. Wuchsordnung, oder Obstbaum in lokaltypischer Sorte mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, bzw. bei Obstbäumen Halb- oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, der Standort kann innerhalb des Vorgartenbereichs frei gewählt werden, Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.
- Anpflanzung von Einzelbäumen:
Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.2
Zur Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:
heimische, standortgerechte Laubbäume 1. + 2. Wuchsordnung
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Sorbus domestica (Speierling)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (vom dargestellten Standort kann bis 10m abgewichen werden).
Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze der Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“. Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mind. 4 m Abstand, zu sonstigen Grundstücksgrenzen mind. 2 m Abstand einzuhalten.
- Anpflanzung von Strauchhecken nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.3
Zur Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:
heimische, standortgerechte Laubgehölze (Straucharten)
z.B.
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Cornus sanguinea – Hartriege
- Corylus avellana – Haselnuss
- Crataegus monogyna – Weißdorn
- Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare – Liguster
- Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
- Prunus spinosa – Schlehdorn
- Rosa canina – Heckenrose
- Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball
Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
Die Gehölze sind als mindestens 2-reihige Hecke in einem Raster von 1,00 x 1,50 m zu bepflanzen. Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mind. 4 m Abstand, zu sonstigen Grundstücksgrenzen mind. 2 m Abstand einzuhalten.
- Zeitpunkt der Pflanzungen
Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz

- Artenschutz
Je Einfamilien- oder Doppelhaus ist in mindestens 5 m Höhe über Gelände 1 Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten an der Fassade anzubringen. Alternativ ist an Dachvorsprüngen ein Nistkasten für Mauergegler oder Mehlschwalben anzubringen. Als geeignete Fassaden für Vogelquartiere kommen die Nord- und Ostseiten der Gebäude infrage. Für Fledermausquartiere kommen auch die West- und in geringer Anzahl die Südseiten der Gebäude infrage. Ferner dürfen sich keine Äste oder andere Hindernisse in der „Anflugschneise“ befinden.

- Vermeidungsmaßnahme D1:
Gehölzbesichtigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.
Um nicht möglicherweise überwinternde Fledermause zu gefährden muss die Fällung der Altbäume am Oberhang entlang der Straße (s. Eichen, 2 Pappeln, 2 Hainbuchen, 1 Traubenkirsche, 1 Walnuss, 1 Ahorn, 1 Apfelbaum) im Oktober erfolgen.
- Ausgleichsmaßnahme A1
Als Ausgleich für den Verlust eines strukturreichen Gehölzkomplexes aus Bäumen und Gebüsch sind Ersatzpflanzungen von Gehölzstrukturen (50% Bäume, 50% Gebüsche/Hecken) im Gesamumfang von 2.800 m² (entsprechend des verloren gegangenen Bestandes) in räumlicher Nähe, mindestens jedoch innerhalb des Stadtgebietes durchzuführen.
Als Pflanzgut sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, darunter Arten mit erwiesenem Wert für heimische Insekten ("Bienenweide") und Vögel (Beeren, Früchte, Dornen tragende Bäume und Sträucher wie z.B. Weißdorn, Salweide, Eberesche, Schlehe, Hundsrose). Ein Teil des Ausgleichs wird auf den festgesetzten „Private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingu“ gem. Festsetzung B.5.1 und den darauf herzustellenden Baum- und Strauchpflanzungen gem. Festsetzung B.5.2 und B.5.3 erbracht (Gesamtfläche ca. 700 m²). Der verbleibende Ausgleich (Gesamtfläche ca. 2.100 m²) wird auf der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen) auf FL.Nr. 1038, Gmk. Pfaffenhofen a.d. Ilm gem. D.8.4 nachgewiesen.
- Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche
Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von 19.658 Wertpunkten wird auf folgenden externen Ausgleichsflächen der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm nachgewiesen: (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen)
Teilfläche der FL.Nr. 1038, Gmk. Pfaffenhofen a.d. Ilm (Geltungsbereich 2) 8.080 Wertpunkte
Teilfläche der FL.Nr. 2252, Gmk. Pfaffenhofen a.d. Ilm (Geltungsbereich 3) 11.578 Wertpunkte
Gesamt 19.658 Wertpunkte

E.) Hinweise durch Text

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.
- Es finden die Satzungen der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung Anwendung.
- Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
- Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zur Bemessung von Versickerungs- und Regenwasserbehandlungsanlagen und zur Einhaltung ggf. vorgegebener Drosselabflüsse vorzulegen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich anzustreben, aufgrund der Baugrundverhältnisse jedoch nur eingeschränkt möglich und im Einzelfall zu prüfen. Sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, kann eine Einleitung in den Mischwasserkanal unter Beachtung der Vorgaben der jeweils gültigen Entwässerungssatzung erfolgen. Insbesondere sind der dort festgelegte zulässige Drosselabfluss sowie ggf. erforderliche Retentionsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Ein Anspruch auf Entwässerung im Freigefälle besteht nicht. Soweit erforderlich, sind Schmutz- und Niederschlagswasser mittels Pumpenanlagen auf den privaten Grundstücken in den öffentlichen Kanal zu fördern.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Talsohle) kann es zu oberflächlichem Wasserabfluss aus angrenzenden Flächen kommen. Dies ist bei Planung und Nutzung zu berücksichtigen.

- Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.
- Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstoffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Belastetes Bodenmaterial darf nur bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (EBV bzw. der BBodSchV) eingebaut werden.
- Bedingt durch die Lage im Dorfgebiet ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten und -flächen mit den üblichen Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts und an den Wochenenden, zu rechnen. Auf erhöhte Lärmimmissionen während der Erntezeit wird hingewiesen.
Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft, sind vor allem in der Erntezeit als ortsüblich hinzunehmen.
Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausfüllungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBG), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschieben, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.
- Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen in der Entwurfphase zu erstellen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.
- Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- Hinweise zu Luft-Wärmepumpen:
Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führt.
Der Beurteilungspegel der von der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenen Immissionsorten die reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.
Geräuscharterien kommen in den Immissionsorten nicht tonhellig (s. TA-Lärm Anhang A.3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. TA-Lärm Nr. 7.3 und Anhang A.1.5 sowie DIN 45680 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

F.) Verfahrensvermerke

- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat in der Sitzung vom 08.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2025 hat in der Zeit vom 31.07.2025 bis 15.09.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2025 hat in der Zeit vom 31.07.2025 bis 15.09.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2026 bis 16.02.2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2026 bis 16.02.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während der üblichen Dienststunden im Stadtbauamt, Hauptplatz 18, 2. OG, gegenüber Zimmer 2.05 öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 26.03.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.03.2026 als Satzung beschlossen.

Pfaffenhofen a.d. Ilm, den

(Thomas Herker, Erster Bürgermeister)

7. Ausfertigt:
Pfaffenhofen a.d. Ilm, den

(Thomas Herker, Erster Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pfaffenhofen a.d. Ilm, den

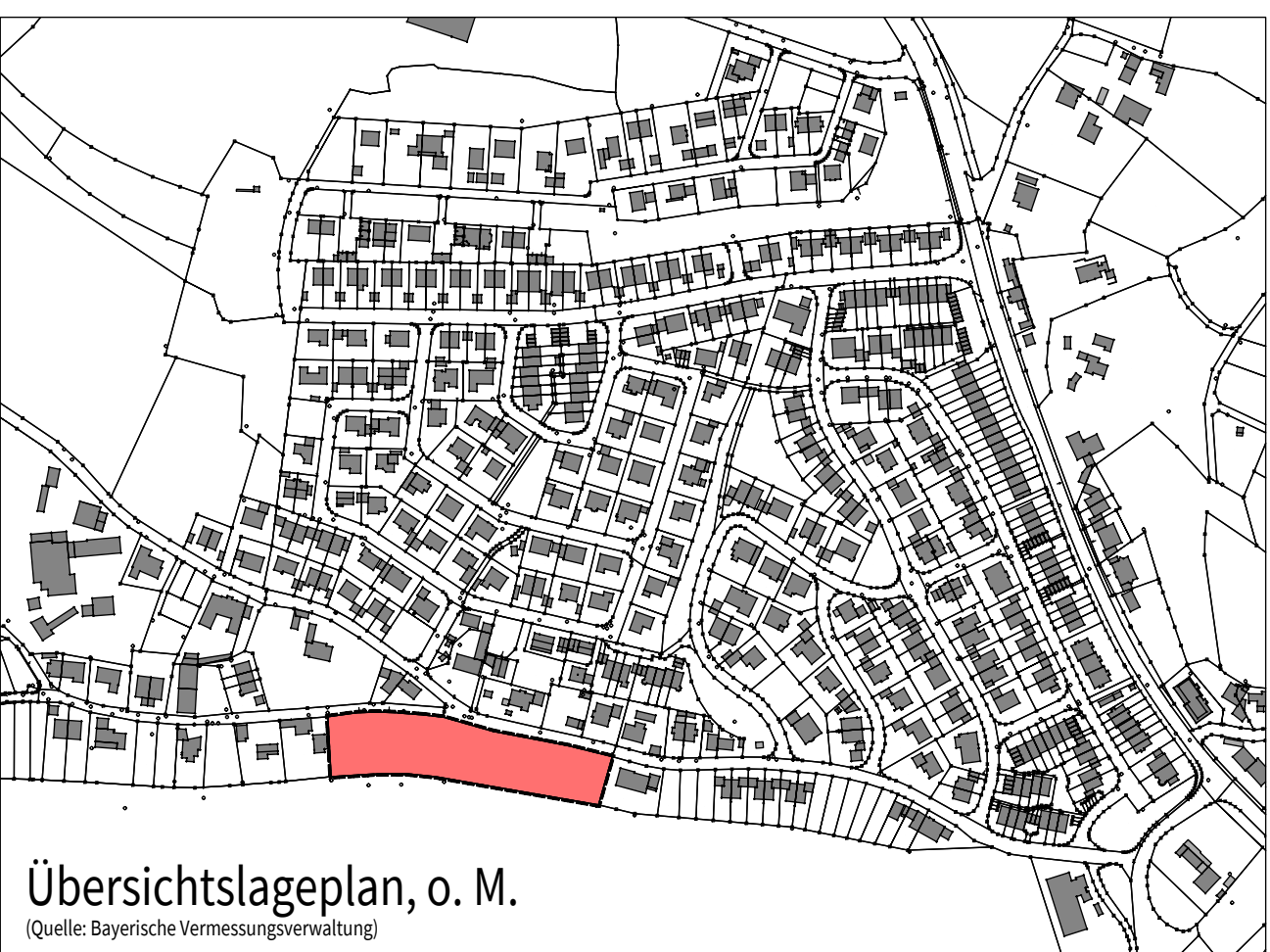
(Thomas Herker, Erster Bürgermeister)



Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 197

"Sulzbach II"



Übersichtslageplan, o. M.

(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 26.03.2026

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM



GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN

