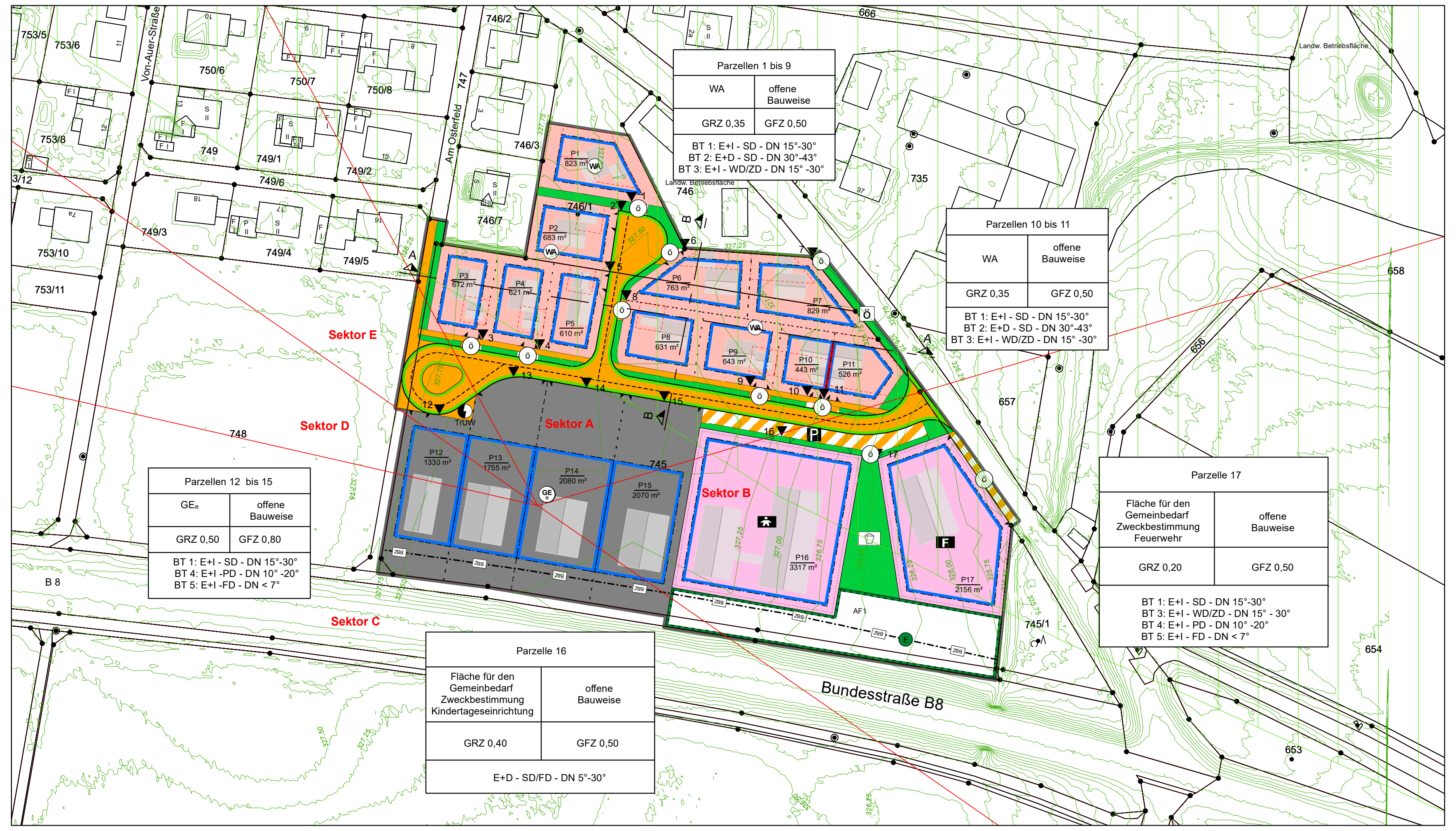


Parzellen 1 bis 9	
WA	offene Bauweise
GRZ 0,35	GFZ 0,50
BT 1: E+I - SD - DN 15°-30° BT 2: E+D - SD - DN 30°-43° BT 3: E+I - WD/ZD - DN 15° -30°	

Parzellen 10 bis 11	
WA	offene Bauweise
GRZ 0,35	GFZ 0,50
BT 1: E+I - SD - DN 15°-30° BT 2: E+D - SD - DN 30°-43° BT 3: E+I - WD/ZD - DN 15° -30°	

Parzellen 12 bis 15	
GEₑ	offene Bauweise
GRZ 0,50	GFZ 0,80
BT 1: E+I - SD - DN 15°-30° BT 4: E+I -PD - DN 10° -20° BT 5: E+I -FD - DN < 7°	

Parzelle 16	
Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung	offene Bauweise
GRZ 0,40	GFZ 0,50
E+D - SD/FD - DN 5°-30°	

Parzelle 17	
Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr	offene Bauweise
GRZ 0,20	GFZ 0,50
BT 1: E+I - SD - DN 15°-30° BT 3: E+I - WD/ZD - DN 15° - 30° BT 4: E+I - PD - DN 10° -20° BT 5: E+I - FD - DN < 7°	

Maßstab: 1:1.000

Planliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- GEₑ Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit eingeschränkter Nutzung
- Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung – Kindergarten/Kindergrippe“
- F Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Parzellen	
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
(Bautyp(BT)), Zahl der Vollgeschosse, Zulässige Dachform, zulässige Dachneigung	

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

- Baulinie
- Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Spielplatz

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§9 BauGB)
- P Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Zufahrt und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Grünflächen im öffentlichen (Straßen-)Raum

- Versickerungsmulden/Gräben (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB)
- Ö Öffentlicher Grünstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

- Umgrenzung einer Fläche zum Ausgleich
- E Ziel Entwicklung

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung Flächen für Garagen
- Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)
- Baubeschränkungenzone
- ▼1 Höhenbezugspunkt
- TrUW Trafostation Umspannwerk
- Sektoren zur Lärm-Kontigentierung
- Regionaler Grünzug
- 300,00 Höhenlininen in m ü. NHN

Planliche Hinweise

- 754 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Potenzieller Einfahrtbereich
- Potenzielle Bebauung

Präambel

Die Gemeinde Pfatter erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 Bau GB

1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt und umfasst die folgenden Grundstücke mit entsprechenden Flurnummer (Gemarkung Geisling): 745, Teilfläche 746/1, Teilfläche 747 und Teilfläche 763.

2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung ausgewiesen als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit folgender Einschränkung:

Im WA werden unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 BauNVO folgende, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, nicht zugelassen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Gewerbegebiet (GEₑ) gemäß § 8 BauNVO mit folgender Einschränkung:

Im Gewerbegebiet werden unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 BauNVO folgende, gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Vorhaben, nicht zugelassen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im Gewerbegebiet werden unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 BauNVO folgende, gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, nicht zugelassen: Vergnügungsstätten.

Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der **Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung – Kindergarten/Kinderkrippe“**. Zulässig sind nur Einrichtungen für die Kinderbetreuung, Kindergarten, Kinderkrippe, der Hauptnutzung dienende Nebengebäude (z.B. Flächen für Außenspielbereiche).

Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der **Zweckbestimmung „Feuerwehr“**. Zulässig ist die Unterbringung von Fahrzeughallen, Werkstätten, Umkleideräume, Übungsflächen, Räume für Verwaltung / Aufenthalt und Ausbildung sowie der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise auf den Parzellen P1 bis P9, P12 bis P17 sowie beim Zusammenlegen der Parzellen P10 und P11 zu einer Parzelle auf dieser Fläche.

Zulässig sind Doppelhäuser in offener Bauweise auf den Parzellen P10 und P11. Beim Bau der Doppelhaushälften sind die Außenwände auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Die festgesetzte Baulinie gilt ausschließlich für den Fall der Errichtung eines Doppelhauses. Bei einer Doppelhausbebauung hat sich der Nachbaude in Bezug auf Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachüberstand, Dachform und die Wandlänge zum Doppelhausnachbarn an den Erstbauenden anzupassen. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung.

3.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb der Nutzungsschablone festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung für z. B. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um 50% zulässig.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

3.4 Anzahl der Wohneinheiten

Innerhalb des Wohngebietes sind maximal 4 Wohneinheiten (WE) zulässig auf den Parzellen P1 und P7

Innerhalb des Wohngebietes sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig auf den Parzellen P2 bis P6, P8 bis P11. Bei Zusammenlegen der Parzellen P10 und P11 zu einer Parzelle sind maximal 6 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Im Gewerbegebiet ist pro Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig; (Sie müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.)

3.5 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Wandhöhe für Hauptgebäude ist abhängig vom Gebäudetyp, welche in den Regelquerschnitten festgesetzt sind, und beträgt entweder bis zu 4,50 m bei Satteldächern (SD) mit einem Erd- und Dachgeschoss (E+D), 6,50 m bei SD mit Erd- und einem Vollgeschoss (E+1) sowie Walm- und Zeltdächern (WD; ZD) oder 8,50 m bei Pult- und Flachdächern (PD; FD). Die zulässigen Gebäudetypen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ERFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe bis zur Höhe der Attika (oberer Abschluss der Wand) gemessen. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf DHHN 2016 für OK Erschließungsstraße und ERFOK anzugeben. Innerhalb des Baugebiets darf die Höhenlage ERFOK maximal 0,4 m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand.

Im Fall einer parzellenübergreifenden Bebauung in den Parzellen P10-P11 und P12-P15 gilt der höchste Höhenbezugspunkt.

Parzelle	Höhenbezugspunkt	Höhe (Höhenbezugssystem DHHN 2016)
P1	1	327,70 m
P2	2	327,73 m
P3	3	327,68 m
P4	4	327,54 m
P5	5	327,60 m
P6	6	327,86 m
P7	7	327,30 m
P8	8	327,58 m
P9	9	327,35 m
P10	10	327,28 m
P11	11	322,28 m
P12	12	327,69 m
P13	13	327,68 m
P14	14	327,55 m
P15	15	327,48 m
P16	16	327,25 m
P17	17	326,97 m

4 Bauliche Gestaltung

4.1 Stellung

Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zu einer der im Plan eingetragenen Baugrenzen.

4.2 Dachformen, Dachneigung

Zulässige Dachformen und -neigungen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen und in den Regelquerschnitten dargestellt.

4.3 Dachüberstand

Ortgang: maximal 0,50 m
Traufe : maximal 0,60 m

4.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur im Allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf erlaubt. Dachgauben sind mit einer Außenansichtsfläche von max. 2,5 m² zulässig mit folgenden Voraussetzungen:

Abstand der Gaube vom Ortgang: mindestens 2,50 m

Abstand der Gauben untereinander: mindestens 1,25 m

Gesamtbreite aller Gauben: maximal ¼ der Gebäudelänge

Die Dachneigung, -form und Eindeckung ist wie das Hauptdach auszuführen. Der First der Gaube darf den First des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

Dacheinschnitte sind als stehendes Format von maximal 3,00 m² der Ansichtsfläche erlaubt. Die Nutzung der Dächer für Anlagen zur Solarnutzung sowie Photovoltaikanlagen sind zulässig.

4.5 Vorsprung und Anbauten

An- und Ausbauten an Hauptgebäuden als (Kalt-)Wintergärten, Zwerchgiebel und Erker mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² sind nur im Allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. Zwerchgiebel sind mittig anzuordnen und dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

4.6 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Tonziegel und Betondachsteine in roten, rot-braunen und grauen Farbtönen sowie Anthrazit zulässig. Auffällig farbig gestaltete (glasierte) Dacheindeckungen sind unzulässig. Dachbegrünungen und Dachelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie (Solaranlagen usw.) sind zulässig.
Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie im Gewerbegebiet sind als Dachdeckungsmaterialien darüber hinaus auch Blech und Folie in gedeckter Farbe bzw. mattierte Materialien zulässig. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Flachdächer (0 Grad- 7 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden. Es ist ausschließlich die Verwendung von biozidfreien Dichtungsbahnen zulässig.

4.7 Äußere Gestaltung

Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Wände in auffallenden Mustern (z.B. Zyklopenmauerwerk), glänzenden Materialien sowie in grellen und dunklen Farben sind nicht zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig. Im Gewerbegebiet müssen Gebäude mit einer Länge von mehr als 25 m jeweils im Abstand von höchstens 15 m in ihrer Fassade eine Gliederung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, Toranlagen o. ä.).

4.8 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

5 Stellplätze, Zufahrten, Garagen und Nebengebäude

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfatter ist einzuhalten.

5.1 Lage der Stellplätze und Zufahrten im Baugebiet

Die Errichtung von Stellplätzen ist an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor den Garagen ist eine Aufstellfläche in einer Tiefe von mindestens 5 m zu errichten. Grundstückszufahrten sind ausschließlich in den festgesetzten Einfahrtbereichen möglich.

5.2 Ausführung der Stellplätze

Die Stellplätze und Zufahrten müssen wasserdurchlässige Beläge aufweisen, wie z. B. Rasengittersteine mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht. Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Entwässerungsmulde) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

5.3 Vorgaben zu Garagen

Lage: Garagen und offene Garagen (Carport) sind im Allgemeinem Wohngebiet ausschließlich innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen für Garagen zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie auf Gemeinbedarfsflächen dürfen Garagen und offene Garagen (Carports) nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen errichtet werden. Die Bauwerke bzw. ihre Dachüberstände müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zu den Verkehrsflächen einhalten. Die Aufstellfläche vor Garagen ist zu beachten. Die Höhenbezugspunkte in 3.5 gelten ebenfalls für Garagen.

Dachformen: wie Hauptgebäude oder als Flachdächer

Die Dachneigung hat sich an der Neigung des Hauptgebäudes zu orientieren. Beim Zusammenbau von Garagen an der Grundstücksgrenze sind Dachform und Dachneigung an die zuerst genehmigte Garage anzupassen. Bei Pultdächern darf die Dachneigung maximal 10° betragen. Werden Garagen als Grenzbebauung ausgeführt sind keine Dachterrassen möglich.

Dacheindeckung: Ton- oder Betonziegel in roten, rot-braunen und grauen Farbtönen sowie Anthrazit sind zulässig.

Wandhöhe: Für Garagen liegt die Wandhöhe bei maximal 3,00 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Rohfußbodenoberkante (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite. Abweichend von der BayBO gilt für Garagen mit Flachdach eine max. Wandhöhe von 3,50 m im Mittel, gemessen ab Höhenbezugspunkt in der Straßenachse bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. (Die Abweichung machen bauliche Erfordernisse bei Flachdächern notwendig, um eine Dachausbildung mit Attika zu ermöglichen.)

Grenzwandlänge: maximal 9,00 m

5.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Für die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird im WA und auf Gemeinbedarfsflächen auf 15 m2 überbauter Grundfläche begrenzt, im GEₑ sind diese nicht zulässig.

6 Werbeanlagen und Außenbeleuchtung

Für das Gewerbegebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gelten folgende Festsetzungen bezüglich Werbeanlagen und Außenbeleuchtung:

Mit den Betriebsgebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf eine Einzelgröße von 6 m² je Werbeanlage nicht überschreiten. Sie sind nach Stil und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Eine grelle oder aufdringliche wirkende Farbgebung der Werbeanlagen ist unzulässig. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig.

Fahnen und Masten sind bis zu einer Höhe von 10 m in der südlichen Hälfte des Gewerbegebietes zulässig. Mehrere Fahnen und Masten sind zu jeweils einer Gruppe je Grundstück zusammenzufassen. Je Grundstück sind maximal drei Fahnen und Masten zulässig.

Außenbeleuchtungen und auch Beleuchtungselemente, sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkungen für den KFZ-Verkehr entstehen. Innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m dürfen Anlagen der Außenwerbung und Lichtwerbeanlagen nicht angebracht werden. Außerhalb dieses Bereiches sind sie mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg abzustimmen. Darüber hinaus ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig: Grundsätzlich sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3000 Kelvin) zulässig. 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 ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine private, nächtliche Außenbeleuchtung ist zu verzichten.

7 Grünordnung und Freiraumgestaltung

7.1 Bepflanzung

Bepflanzung mit mindestens einem klimaresilienten Baum (siehe Pflanzenliste), bevorzugt heimischer Herkunft, pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche sowie dessen Erhaltung ist Pflicht. Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich des Baugebietes muss zum Straßenrand der B8 ein Mindestabstand von 8 m eingehalten werden.
Mindestens einer der geforderten Bäume auf privaten Flächen ist innerhalb der 5-Meter-Zone, gemessen ab Fahrbahnrand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, zu pflanzen.
Die Bepflanzung auf privaten Flächen ist spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude als abgeschlossen nachzuweisen. Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen, die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in den entsprechenden Arten zu ersetzen.

Pflanzenliste:

Acer campeste	Feldahorn	Heimisch
Acer platanoides	Spitzahorn	Heimisch
Alnus x spaethii	Purpurerle	Zuchtform
Carpinus betulus	Hainbuche	Heimisch
Celtis australis	Zürgelbaum	Südeuropa, Nordafrika
Cornus mas	Kornelkirsche	Heimisch
Corylus colurna	Baumhasel, Türkische Hasel	Südosteuropa, Mittelasien
Crataegus lavallei 'Carrierei'	Apfeldorn	Zuchtform, Frankreich
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Heimisch
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Heimisch
Quercus petraea	Traubeneiche	Heimisch
Quercus robur	Stiel-Eiche	Heimisch
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere	Heimisch
Tilia cordata	Winter-Linde	Heimisch
Ulmus minor	Feld-Ulme	Heimisch
Obstbäume als Hochstamm		Heimisch

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung – Kindergarten/Kinderkrippe“ ist die Verwendung von Baum- und Straucharten, deren Früchte oder andere Pflanzenteile Vergiftungserscheinungen hervorrufen können, nicht zulässig.
Außerdem ist im Gewerbegebiet in Richtung Süden eine Eingrünung aus standortheimischen Gehölzen vorzunehmen, die südlich der Gebäude und der versiegelten Flächen liegen und die östlich gelegene Ausgleichsfläche erweitern soll.
Im Gewerbegebiet ist zusätzlich zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Gestaltung der Verkehrs-, Grün- und Retentionsflächen regelt. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln. Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

7.2 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke im WA sind Hecken mit den in der Pflanzliste genannten Arten und Zäune aus senkrechten, dünnen Metallstäben, Holzlatten als auch Hanichelzäunen mit einer max. Höhe von 1,30 m, gemessen ab fertiger Fahrbahnrandhöhe über OK Straße bzw. natürlichem Gelände, zulässig. Im GEₑ und den Flächen für den Gemeinbedarf sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Die Einfriedungen können mit den in der Pflanzliste genannten Arten hinterpflanzt werden.
Empfohlen werden sockellose Einfriedungen. Sollten Sockelmauern errichtet werden, so darf deren Höhe 0,05 m nicht überschreiten. Es sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und OK hergestelltes Gelände bzw. Sockeloberkante ist ein Abstand von 0,10 m ab hergestelltem Gelände einzuhalten. Tore und Türen innerhalb der Einfriedungen an der Grundstücksgrenze dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

7.3 Grünstreifen und Sicker-/Abflussmulden

Die gekennzeichneten Flächen als Grünstreifen und Sicker-/Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

7.4 Geländemodellierungen

Aufschüttungen des natürlichen Geländes von bis zu 1,5 m sind im Rahmen der Erschließung zulässig. Die Geländeveränderungen sind in der Eingabeplanung anzugeben.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist das Gelände so herzustellen, dass es sich an den Grundstücksgrenzen an die anstehenden Geländeoberflächen angrenzender Grundstücke bzw. öffentlicher Verkehrsflächen anpasst. Dauerhafte Höhendifferenzen zwischen den angrenzenden Geländeoberflächen benachbarter Grundstücke dürfen 1,00 m nicht überschreiten.

8 Verkehr und Erschließung

Die Sichtdreiecke an Kreuzungsbereichen und Zufahrten sind dauerhaft von jeglichen Hindernissen freizuhalten (auch z. B. künftige Hecken/Zaunhöhe auf Privatgrund beachten).

9 Lärm-/Schallschutz und Schallemissionen

9.1 Geräuschkontingente

Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Osterfeld" und hier auf den Teilflächen „GE_E1 bis GE_E 4“, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 –22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m² in dB(A), ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren

Parzelle	Teilfläche	Kontingent			Sektor	Zusatzkontingent	
		Tag	Nacht			Tag	Nacht
P12	GE_E 1	65	53		A	0	0
P13	GE_E 2	60	51		B	0	18
P14	GE_E 3	60	49		C	5	19
P15	GE_E 4	60	41		D	0	9
					E	0	4

9.2 Zusatzkontingente

Sektor	Anfang	Ende
A	331,4	73,5
B	73,5	124,8
C	124,8	282,8
D	282,8	304,7
E	304,7	331,4

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360º; Norden = 0/360º, Osten = 90º, Süden = 180º, Westen = 270º). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.

Referenzpunkt UTM32	X	Y
Koordinaten	744094,63	5429178,96

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit dem Umgriff gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Am Osterfeld") nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.

9.3 Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

9.4 Schallschutz

Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.

Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude sind ausnahmsweise zulässig.

Unabhängig von festgesetzten Geräuschkontingenten haben die einzelnen Teilflächen im GE_E die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am nächstgelegenen benachbarten Gebäude im Gewerbegebiet einzuhalten.

9.5 Immissionsrichtwerte Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“

Feuerwehrübungen auf der Parzelle Feuerwehr sind so abzuhalten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten Kindergarten (am Tag) und P10 (am Tag und in der Nacht) eingehalten werden.

9.6 Schutz vor Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm, ausgehend von der südlich vorbeiführenden Bundesstraße 8, überschreitet im gesamten Geltungsbereich die jeweiligen Orientierungswerte der DIN 18005 und teilweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

Die in nachfolgender Tabelle beschriebenen Fassadenseiten geplanter Gebäude sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen II bis V zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Immissionsort	Fassade	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ in dB		
			für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
P2-5, P8-10 P6+7	Nord Ost	II	35	30	30
P1-P5, P8-10 P6+7	West, Süd, Ost West, Süd	III	40	35	30
Gewerbe, KiGa FFW	West, Ost Süd	IV	45	40	35
Gewerbe, KiGa	Süd	V	50	45	40

Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauteste Fassade.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 37 der DIN 4109 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
Für schutzbedürftige Schlaf- und Ruheräume im KiGa, die nur zu den Fassadenseiten Süd, West und Ost hin ausgerichtet oder belüftet werden können, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.
Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

10 Ver und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikations- und Stromleitungen, dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

11 Wasser

11.1 Regenwasser und Versickerung

Unverschmutztes Dachwasser und gering verschmutztes Oberflächenwasser muss auf den eigenen Baugrundstücken versickert werden und darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Sickerschächte sind unzulässig. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Darüber hinaus wird die Erstellung von Zisternen zur Niederschlagswassersammlung empfohlen. Das Verbot zur Einleitung in die Kanalisation gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Erschließungsflächen wird in seitlichen Grünstreifen / Sickermulden versickert.

Hinweis: für Extremwetterereignisse wurde vom Ingenieurbüro S² „ein Sturzflutgutachten (Überprüfung der Hochwasser- und Starkregenrisiken zur Erschließung des Sondergebiets Osterfeld, Geisling) erstellt. Dieses ist zu beachten und liegt im Anhang der Begründung bei.

11.2 Baugrund / Grundwasser

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen zur Festlegung des „Aufnehmbaren Sohldrucks“ und eventuell erforderlicher Zusatzmaßnahmen durchführen zu lassen. Es ist zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei der baulichen Ausbildung der Keller sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- und Schichtenwasser vorzusehen sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z. B. Keller, weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (z.B. Bodenaustausch im Grundwasserschwankungsbereich bis MHGW) sowie im hydraulischen Wirkbereich der Versickerungsanlagen darf sich nicht nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken. Für alle weitere Auffüllungen sind die boden- und ab-fallrechtlichen Anforderungen insbesondere der BBodSchV und der ErsatzbaustoffV zu beachten und einzuhalten.

11.3 Abwasser und Kanalisation

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die Entwässerungseinrichtung ist nicht zulässig. Es gilt § 15 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Pfatter.

12 Denkmalschutz (BayDSchG)

Der Gesamt Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bodendenkmales mit der Aktennummer D-3-7040-0250.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG
Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

13 Flächenzusammenstellung

Entsprechend der abgegrenzten unterschiedlichen Nutzungsbereiche ergeben sich:
Allgemeines Wohngebiet (WA): 7.168 m²
Gewerbegebiet (GE): 7.227 m²
Kindergarten: 3.317 m²
Feuerwehr: 2.161 m²
Spielplatz: 644 m²
Verkehrsfläche: 3.149 m²
Parkfläche (P): 415 m²
Versickerungsfläche, Grünstreifen: 804 m²
Ausgleich: 2.119 m²

14 Eingriffsregelung – naturschutzfachliche Ausgleichsflächen

14.1 Ausgleichsfläche 1 (AF1)

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Plangebietes an der südöstlichen Grenze eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2.119 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan „Am Osterfeld“ zugeordnet.

Entwicklungsziel: Feldgehölz mit Krautsaum

Herstellungsmaßnahmen:

- Stufiger Aufbau: Sträucher an den Randflächen, Bäume im Inneren
- Krautsaum an den Rändern der Ausgleichsfläche entwickeln lassen
- Grenzabstand beachten
    - Bei Bäumen größer als 2 m Höhe ist ein Abstand von 4 m einzuhalten
    - Bei Sträuchern größer als 2 m Höhe ist ein Abstand von 2 m einzuhalten

Pflanzenliste:

Gebietsheimische (autochthone) Pflanzen (Vorkommensgebiet, 6.1 südliches Alpenvorland) mit Herkunftsnachweis

Bäume

Mindestqualität: Heister 2 x v. H 100-150 cm, Pflanzraster 5m x 5m

Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn

Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H 60-100 cm, Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m

Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Cratagegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn

Pflegemaßnahmen:

- Pflanzen in den ersten 3 Jahren ca. 1-2x jährlich ausmähen/freistellen
- Förderung von Sukzessionsgehölzen
- Förderung und Belassen von Totholz
- Bei Bedarf, Auflichten, Verjüngen der Baumschicht durch Einzelbaum-Entnahme
- Krautsaum alle 2 bis 3 Jahre abschnittsweise einmalige Mahd im September mit insektenschonendem Mähwerk

14.2 Ausgleichsfläche 2 (AF2)

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 3842 der Gemarkung Pfatter, Gemeinde Pfatter eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.784 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan „Am Osterfeld“ zugeordnet.

Entwicklungsziel: Sumpfwald

- Flachwasserbereiche (Seige, Mulden)
- Feuchtwald/Auwald mit Erlen-Eschenbestände

Herstellungsmaßnahmen:

- Abgrabung von Oberboden (ca. 0,3 m) auf ca. 70 % der Fläche (>500 m² Abgrabungsgenehmigung nötig)
    - Herstellung von mehreren Muldenbereichen
    - Tiefe 30 cm, zum Rand flach auslaufen lassen, Lehmboden verdichten
- Initialbepflanzung gruppenweise mit Gehölzen im Inneren der Fläche an höheren Geländestellen, die durch die Modellierung entstanden sind
    - Erle, Traubenkirsche (Heister), einheimische standortgerechte Weide

Pflegemaßnahmen:

- In den ersten Jahren Pflegeschnitt 2-malige Mahd ab ca. 15.06
- Langfristig der Sukzession überlassen

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Osterfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.08.2024 hat am 24.09.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.08.2024 hat in der Zeit vom 18.09.2024 bis 18.10.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2025. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2025 bis 18.07.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2025 bis 18.07.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.12.2025 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.12.2025 bis zum 22.12.2025 statt.
7. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.02.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.02.2026 als Satzung beschlossen.

Pfatter, den …………..

……………………………………… (Siegel)

Johann Biederer, Erster Bürgermeister

Unterzeichner/in

8. Ausgefertigt

Pfatter, den …………..

……………………………………… (Siegel)

Johann Biederer, Erster Bürgermeister

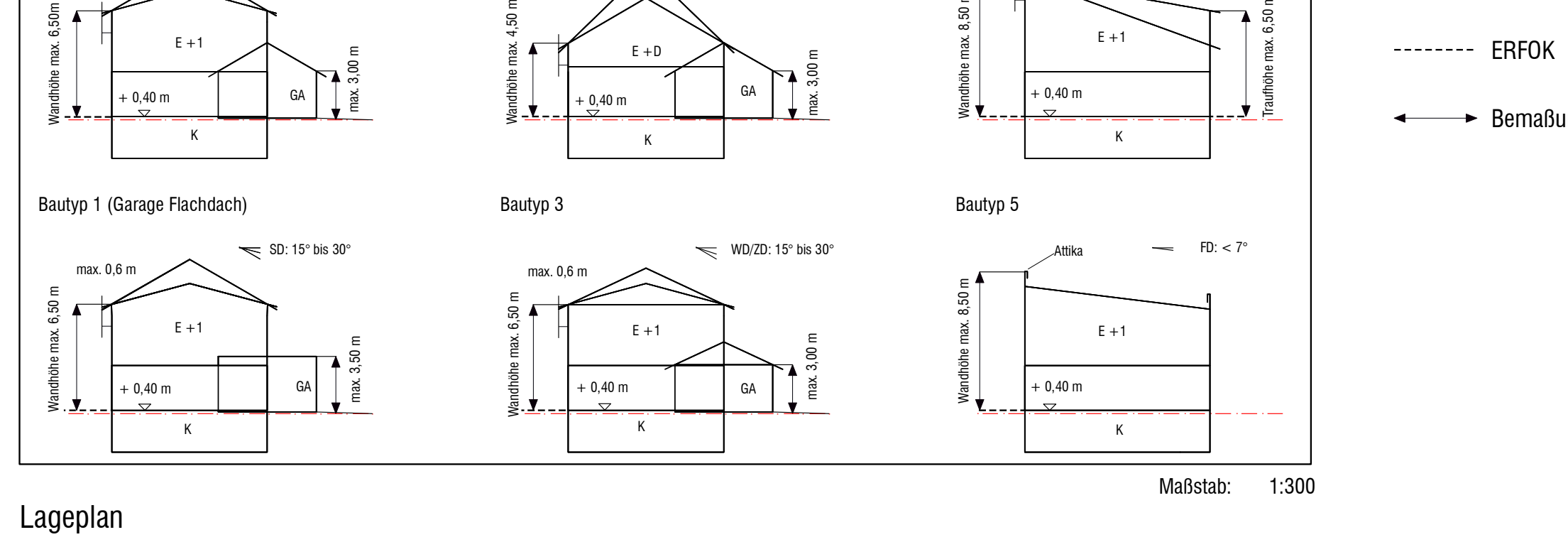
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ………….. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft 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.

Pfatter, den …………..

……………………………………… (Siegel)

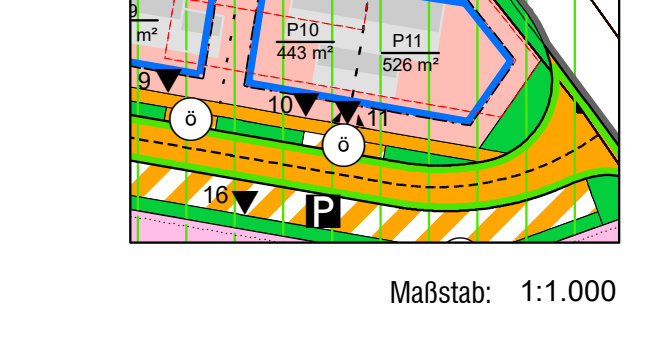
Johann Biederer, Erster Bürgermeister

Regelquerschnitt (Teil der Festsetzungen)



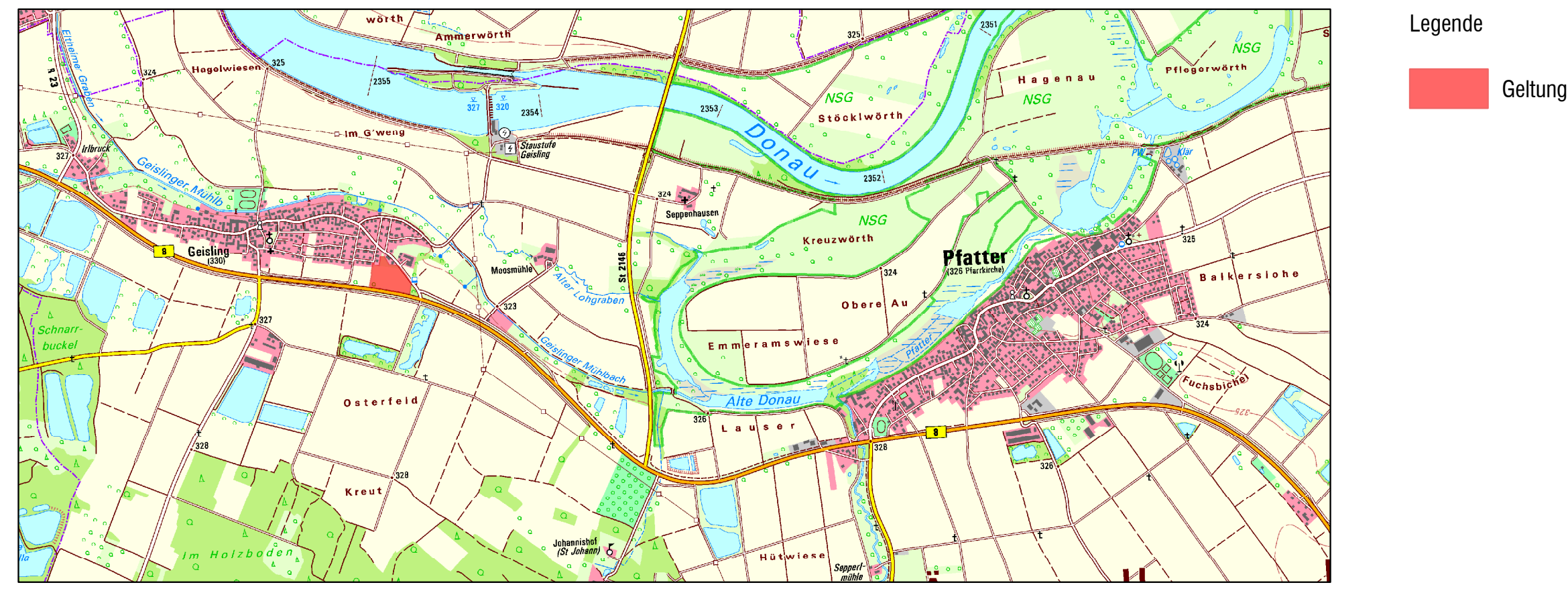
Maßstab: 1:300

Alternativdarstellung der Parzellen P10 und P11 als Einzelhaus (Teil der Festsetzungen)



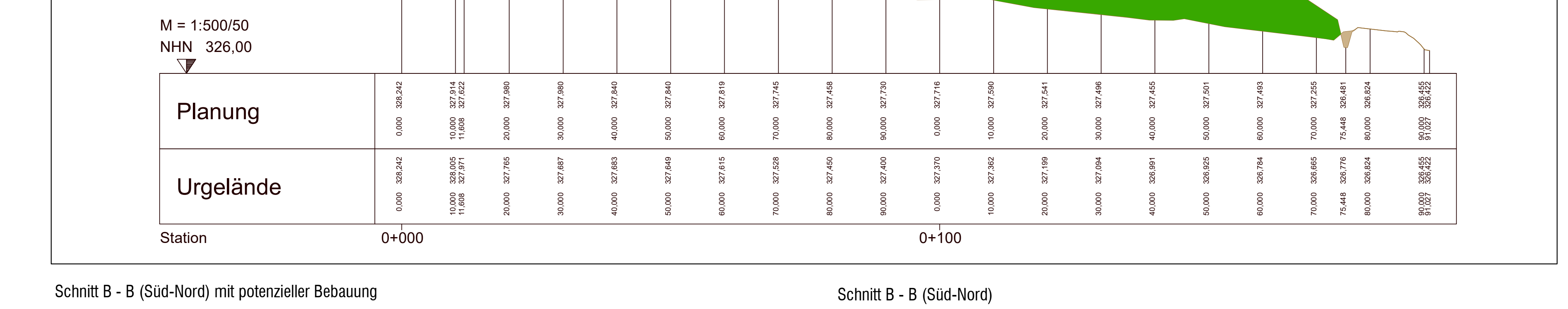
Maßstab: 1:1.000

Lageplan



Maßstab: 1:25.000

Schnitt A - A (West-Ost)

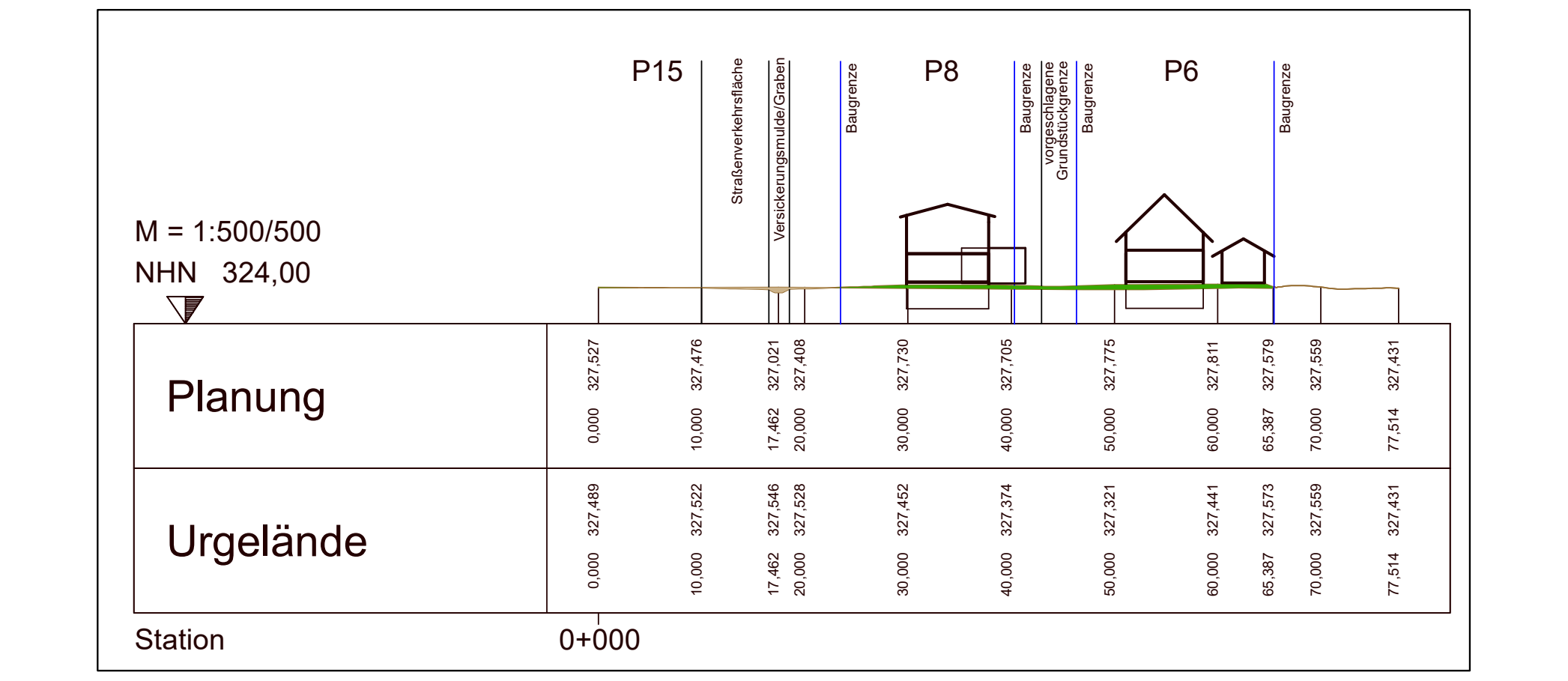


Planung	0,000	328,242		
	10,000	327,914		
	11,608	327,622		
	20,000	327,980		
	30,000	327,980		
	40,000	327,840		
	50,000	327,840		
	60,000	327,819		
	70,000	327,745		
	80,000	327,458		
	90,000	327,730		
	0,000	327,716		
	10,000	327,590		
	20,000	327,541		
	30,000	327,496		
	40,000	327,455		
	50,000	327,501		
	60,000	327,493		
	70,000	327,255		
	75,448	326,481		
	80,000	326,824		
	90,000	326,455		
	91,027	326,422		
Urgelände	0,000	328,242		
	10,000	328,005		
	11,608	327,971		
	20,000	327,765		
	30,000	327,687		
	40,000	327,683		
	50,000	327,649		
	60,000	327,615		
	70,000	327,528		
	80,000	327,450		
	90,000	327,400		
	0,000	327,370		
	10,000	327,362		
	20,000	327,199		
	30,000	327,094		
	40,000	326,991		
	50,000	326,925		
	60,000	326,784		
	70,000	326,665		
	75,448	326,776		
	80,000	326,824		
	90,000	326,455		
	91,027	326,422		

Legende Längsschnitte

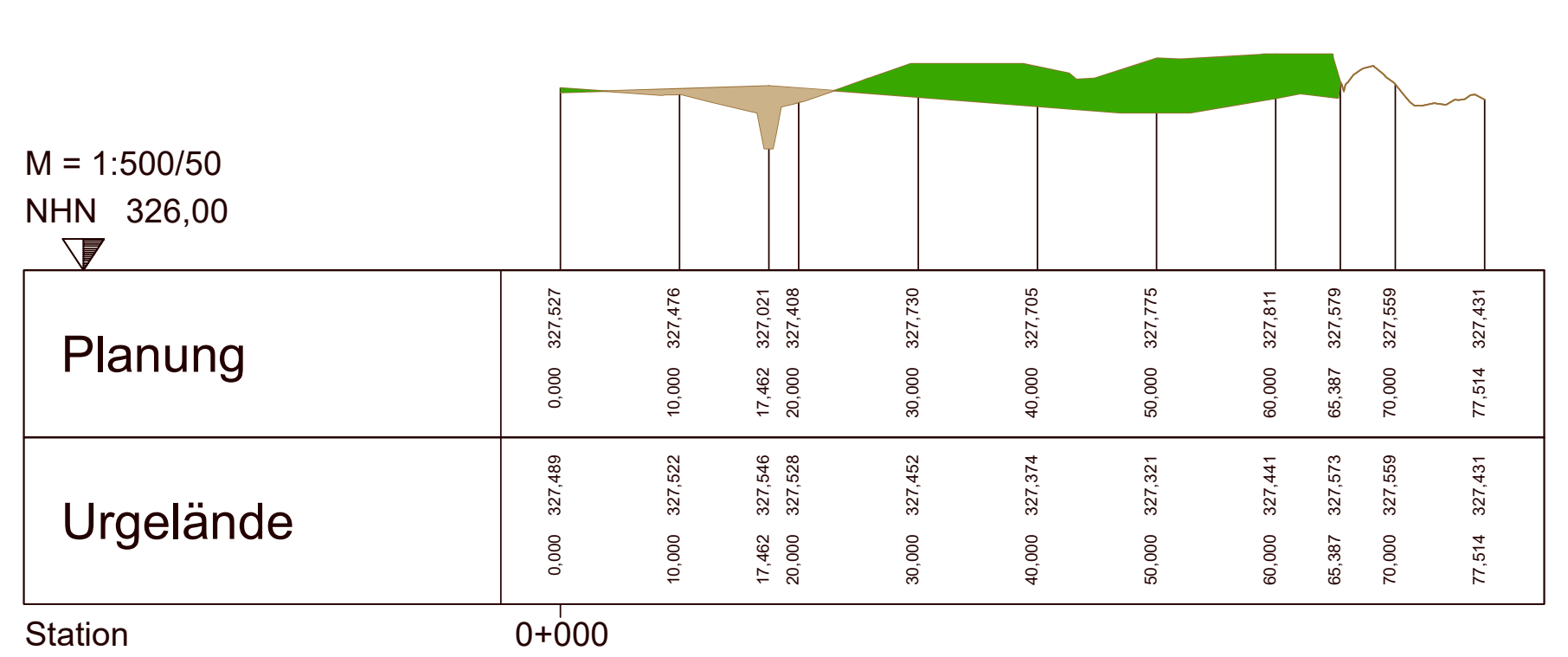
- ▨ Abtrag
- 🟩 Auftrag

Schnitt B - B (Süd-Nord) mit potenzieller Bebauung



Planung	0,000 327,527	10,000 327,476	17,462 327,021	20,000 327,408	30,000 327,730	40,000 327,705	50,000 327,775	60,000 327,811	65,387 327,579	70,000 327,559	77,514 327,431
Urgelände	0,000 327,489	10,000 327,522	17,462 327,546	20,000 327,528	30,000 327,452	40,000 327,374	50,000 327,321	60,000 327,441	65,387 327,573	70,000 327,559	77,514 327,431

Schnitt B - B (Süd-Nord)



Planung	0,000 327,527	10,000 327,476	17,462 327,021	20,000 327,408	30,000 327,730	40,000 327,705	50,000 327,775	60,000 327,811	65,387 327,579	70,000 327,559	77,514 327,431
Urgelände	0,000 327,489	10,000 327,522	17,462 327,546	20,000 327,528	30,000 327,452	40,000 327,374	50,000 327,321	60,000 327,441	65,387 327,573	70,000 327,559	77,514 327,431

Textliche Hinweise

1 Immissionsschutz

1.1 Verkehr und Gewerbe

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von den umliegenden Straßen ebenso ausgesetzt wie dem Gewerbelärm benachbarter Betriebe. Die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV und TA Lärm können teilweise überschritten werden.

1.2 Landwirtschaft

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweilig, trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben, Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch an Sonn- und Feiertagen und vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

1.3 Kindertageseinrichtung und Spielplatz

Der von Kindertageseinrichtungen, Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehende Kinderlärm gilt als sozial adäquat und zumutbar (§ 22 Abs. 1a BImSchG).

1.4 Wärmepumpen

Wärmepumpen müssen den Stand der Lärmminderung erfüllen. Sie sind so aufzustellen und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Nachtzeit am benachbarten Immissionsort (0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines Aufenthaltsraumes) eingehalten werden. Je nach Schallleistungspegel sind bei Aufstellung der Wärmepumpe im Freien folgende Mindestabstände einzuhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe in dB(A)	Erforderlicher Abstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem WA
45 dB(A)	3,4 m
50 dB(A)	6,7 m
55 dB(A)	12,4 m
60 dB(A)	22,4 m
65 dB(A)	31,8 m
70 dB(A)	48,8 m
75 dB(A)	79,2 m

Wenn die o.g. Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, ist die Wärmepumpe im Gebäude selbst unterzubringen oder mit einer schallgedämmten Einhausung zu versehen. (Quelle: „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen, Leitfaden, (Auszug Teil III), Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Februar 2011).

1.5 Schallschutzmaßnahmen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN- Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Bauamt der Gemeinde Pfatter eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.

Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Mit jedem Bauantrag kann ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Osterfeld" eingefordert werden. Die Berechnungen müssen dann gemäß § 12 BauVorlV den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan „Am Osterfeld") beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.
Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Pfatter – Haidauer Str. 40 – 93102 Pfatter zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

2 Bodenschutz

2.1 Geothermie

Geothermische Anlagen sind genehmigungspflichtig.

Bei Flächen > 3.000 m2 kann gemäß BBodSchV nach Rücksprache mit der Bodenschutzbehörde eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) erforderlich sein bzw. ein Bodenschutzkonzept vorgelegt werden müssen.

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten. Insbeson-dere ist vor den Bautätigkeiten der schützenswerte Oberboden (Humus) vorher abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zu verwerten.

Für die Entsorgung überschüssiger Massen ist rechtzeitig ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

2.2 Aushub

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde), das Landratsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2.3 Verfüllung

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-O oder BG-O im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde.

3 Wasser

3.1 Überflutung(sschutz)

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. 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 / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.2 Grundwasser

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden. Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg empfiehlt im Gemeindegebiet und im weiteren Umgriff auf eine Gebäudeunterkellerung zu verzichten.

Der Bodenaustausch im Grundwasserschwankungsbereich bis MHWG, sowie im hydraulischen Wirkbereich der Versickerungsanlagen darf sich nicht nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken.
Sind Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Bauwasserhaltung, Einbringen von Stoffen (Bodenaustausch) in das Grundwasser), so ist rechtzeitig mit der Kreisverwaltungsbehörde Kontakt aufzunehmen und die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis abzustimmen.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Benutzungen (auch Bauwasserhaltung) sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

3.3 Niederschlagswasser

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen. Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) dürfen nicht an das öffentliche Netz angeschlossen werden und sind im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

4 Wendeflächen

Es ist ganzjährig dafür Sorge zu tragen, dass die Wendeflächen z. B. durch parkende Autos, Schneeläger usw. nicht räumlich eingeengt werden.

1	Anpassung Festsetzungen und Textliche Hinweise	03.02.2026	Hörmann	03.02.2026	Voerkelius
Index	Art der Änderung	Datum geänd.	Name geänd.	Datum gepr.	Name gepr.

	Gemeinde Pfatter Haidauer Straße 40, 93102 Pfatter		Datum	Name
		bearbeitet:	05.08.2025	Voerkelius
		gezeichnet:	05.08.2025	Hörmann
		geprüft:	05.08.2025	Voerkelius
Landkreis:	Regensburg	Maßstab: s. Plan	Beilage: 1	
Planart:	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	Projektnummer: PFBPL002	Plan-Nr.: BBP 1.41	
		Koordinatenreferenzsystem: ETRS89/UTM - Zone 32		
Fassung:	Genehmigungsfähige Planfassung	Höhenbezugssystem: DHHN 2016 (NHN)		
Titel:	**"Am Osterfeld"**			

03.02.2026
Datum — Unterschrift Entwurfsverfasser

Datum — Unterschrift Gemeinde Pfatter

S² BERATENDE INGENIEURE
Stelzenberger, Scholz & Partner
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sarchinger Feld 1 · 93092 Barbing
Tel.: 09401 5284-0 · www.s2bi.de