

BEBAUUNGSPLAN NR. 172 „SULZBACH III“

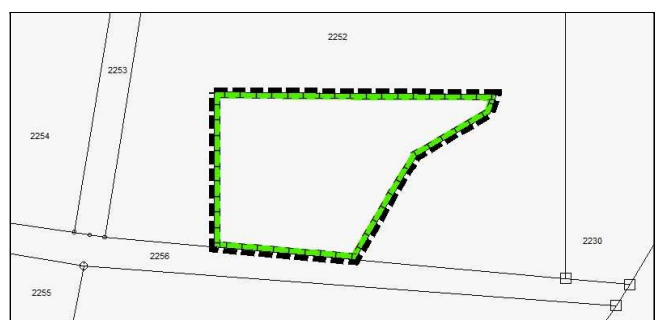
A.1) PLANZEICHNUNG



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Darstellung der Flurkarte als Eigentumsausschnitt und zur Maßnahme nicht geeignet. Planzeichnung M 1 : 1.000

A.2) PLANZEICHNUNG

GELTUNGSBEREICH 2 - AUSGLEICHSFLÄCHE



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Darstellung der Flurkarte als Eigentumsausschnitt und zur Maßnahme nicht geeignet. Planzeichnung M 1 : 1.000

PRÄAMBEL

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 172 „Sulzbach III“ als

Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 172 „Sulzbach III“ sind die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text, die Begründung, das Baugrundgutachten sowie das Immissionschutztechnische Gutachten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (s. Ziffer 1.1) der Festsetzungen durch Text)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauGB)

- 2.1 max. 2 Vollgeschosse zulässig

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

- 3.1 Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Überbaubare Fläche für Nebenanlagen (Garagen/ Carports und sonstige Nebengebäude), Terrassen auf den Nebenanlagen sind unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zulässig.
- 3.3 Überbaubare Fläche für Müllammelstelle
- 3.4 Nur Einzelhaus zulässig
- 3.5 Nur Doppelhaus zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Private Verkehrsfläche (Zur Erschließung der Bauparzellen; nicht eingezäunt)
- 4.4 Einfahrt Garagen/ Carports

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche (Ausgarnenutzung (s. Ziffer 8.1 der Festsetzungen durch Text))
- 5.2 Private Fläche zur Ortsrandeinsgrünung (s. Ziffer 6.2 der Festsetzungen durch Text)
- 5.3 Pflanzgebot – Baum (s. Ziffer 6.3 der Festsetzungen durch Text)
- 5.4 Pflanzgebot – Strauch (s. Ziffer 6.3 der Festsetzungen durch Text)
- 5.5 Umgrenzung der Ausgleichsfläche (s. Ziffer 10 der Festsetzungen durch Text)

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 6.2 Geltungsbereich 2 - Umgrenzung der Ausgleichsfläche
- 6.3 Firtichtung
- 6.4 Stützwall
- 6.5 Böschung
- 6.6 Bemaßungsbeispiel
- 6.7 Grundstücksgrenze (Beispiel)
- 6.8 Parzellennummer (Beispiel)

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Bebauung (Beispiel)
- 2. Nebenanlagen für Garagen/ Carports und sonstige Nebengebäude, Ausführung ausschließlich als Flachdach (Beispiel)
- 3. Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Metern ü. NHN (Gelände bestehend)
- 4. Baubestand mit Hausnummer (Hauptgebäude)
- 5. Baubestand (Nebengebäude)
- 6. Flurnummer
- 7. Flurstücksgrenze

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Betriebe des Betriebsbergungswesens,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 5 BauGB)

- 2.1 Zulässige Grundfläche: Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 i. V. m. § 19 BauNVO beträgt 0,4. Die max. zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Sätze 1, 2 und 3 BauNVO durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Garagen, Carports und Nebenanlagen einschließlich deren Zufahrten um bis um 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6. 2.2 Zahl der Vollgeschosse bei Wohngebäuden: Max. 2 Vollgeschosse (VG) zulässig. Bauweise: Das 1. VG ist im Erdgeschoss und das 2. VG im Dachgeschoss anzuordnen. Das Hanggeschoss ist nicht als VG auszubilden. Definitionen: Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen. Hanggeschosse sind Geschosse, bei denen mindestens 2/3 ihrer Grundfläche innerhalb des Hanggeländes liegen müssen.

- 2.3 Wandhöhen: Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m. Wohngebäude Parzellen 1-4, 6-9 bergseitig: max. 6,50 m. Wohngebäude Parzelle 5 bergseitig: max. 5,00 m. Wohngebäude Parzellen 1, 4, 6-9 talseitig: max. 7,50 m. Wohngebäude Parzelle 5 talseitig: max. 8,00 m. Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bzw. FFOK-Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) Die FFOK – EG/ UG der Gebäude und baulichen Anlagen sowie Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude – sind auf die Höhenlage gemäß nachstehender Tabelle zu legen:

Grundstücke	FFOK – EG/ UG	Zulässige Höhendifferenz
Parzelle 1	470.000 m ü. NHN	-1,60 m
Parzelle 2	470.000 m ü. NHN	-1,60 m
Parzelle 3	469.600 m ü. NHN	-1,60 m
Parzelle 4	469.600 m ü. NHN	-1,60 m
Parzelle 5	469.200 m ü. NHN	+0,50 m / -0,50 m
Parzelle 6	469.600 m ü. NHN	+0,50 m
Parzelle 7	469.600 m ü. NHN	+0,50 m
Parzelle 8	470.000 m ü. NHN	+0,50 m
Parzelle 9	470.000 m ü. NHN	+0,50 m

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen ist Baugrenzen wird Bezug genommen. 3.3 Die Errichtung von Gartenhäusern ist auf der jeweiligen Parzelle auch außerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.

4. PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 Zufahrten Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten zu erfolgen.

5. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

- 5.1 Einzelhaus Max. 2 Wohnungen je Wohngebäude. 5.2 Doppelhaus Max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

6. BAULICHE GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 8 und Art. 81 BayBO)

- 6.1 Gestaltung der Wohngebäude: Dachform: Satteldach (SD). Dachneigung: Parzellen 1-4, 6-9: 25-30°; Parzelle 5: 20-25°. Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/ Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut. Dachüberstand: Ortung und Traufe max. 0,50 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m. Dachgauben: Bei Parzellen 1-4 und 6-9 nur talseitig zulässig bis max. 1/3 der Dachlänge. Nur Giebel- oder Schiepgauben; aneinandergeordnete Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig. Bei Parzelle 5 unzulässig. Zusätzlich, jedoch max. 1/3 der Dachlänge. Die Außenwände sind als Putzfassaden, Holzfasaden (z. B. Faserzementplatten) auszuführen. Als Fassadengestaltung sind helle, gedeckte Farbflächen zulässig. 6.2 Gestaltung der Nebenanlagen: Dachform: Flachdach (FD). Dachdeckung: Flachdach; Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen 10 cm. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig. 6.3 PV-Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird. Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie deren Dacherneuerung durch Sanierung oder Aufstockung sind je Haus bzw. Haushälfte mindestens 20 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. 6.4 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) Zu öffentlichem Grund sind nur offene Einfriedungen oder Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sockel sind bis maximal 0,20 m möglich. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m statthaft. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Hinterpflanzungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,60 m und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,00 m Höhe gestattet. Eine Einfriedung in Kombination mit den festgesetzten Pflanzgeboten zur Randeinsgrünung gemäß Ziffer 8.3 der Festsetzungen durch Text ist nur zur Innenseite des Grundstückes hin bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sockel sind hier unzulässig. Auf eine Bodenfreiheit von wenigstens 15 cm ist zu achten.

7. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN (ART. 81 ABS. 1 NR. 5 BAUBO)

- 7.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 1,50 m und Aufschüttungen bis max. 4,00 m zulässig. Ein direktes Aneingangsgrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Sie haben einen Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Geländeänderungen dürfen nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden und sind einheitlich auszubilden und aufeinander abzustimmen. 7.2 Stützmauern Stützmauern sind nur im Bereich von Zugängen und Zufahrten von 1,00 m über Geländeoberkante zulässig. Stützmauern müssen zu privaten Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Im Bereich der Parzelle 1 sind, angrenzend zum Übergang zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 10/5, Stützwandkonstruktionen gemäß Planzeichnung auch in einem geringeren Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig.

8. FREIFLÄCHEN UND GRÜNDORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 8.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. der aktuell gültigen Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu gestalten. Davon ausgenommen sind die als private Grünfläche zur Ortsrandeinsgrünung festgesetzten Bereiche. Für sie gelten die Festsetzungen gemäß Ziffer 8.3 und 8.4 der Festsetzungen durch Text des vorliegenden Bebauungsplanes. Eine Befestigung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. 8.2 Private Flächen zur Ortsrandeinsgrünung Auf der Fläche sind gemäß Ziffer 8.3 der Festsetzungen durch Text Pflanzgeboten umzusetzen. Die Bereiche zwischen den Baum-/ Strauchpflanzungen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Eine zusätzliche Einfriedung ist nur zu der nach ihnen gewandten Seite des Grundstückes gestattet. 8.3 Pflanzgebote Strauchpflanzungen — Tiefe der Grünfläche bis 3,00 m: Die Sträucher sind 1-reihig, mit einem Abstand von 1,20 m in der Reihe zu pflanzen. — Tiefe der Grünfläche größer 3,00 m bis 5,00 m: Die Sträucher sind 2-reihig, mit einem Abstand von 1,20 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 0,80 m, wobei die Reihen auf Lücke zu setzen sind, zu pflanzen. — Die Pflanzung hat jeweils in Gruppen von 7-9 Stück einer Art (Artenliste Ziffer 8.4.4 der Festsetzungen durch Text) zu geschehen. Die dazwischengeliegenden bzw. verbleibenden Räume sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und dürfen nicht gemäht werden. Die erforderlichen Pflanzenabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind entsprechend Ziffer 2 der Hinweise durch Text zu beachten.

Baumplanungen

- Gemäß Pflandarstellung sind im Straßenraum 9 Bäume wahlweise der Artenlisten 8.4.2 oder 8.4.3 der Festsetzungen durch Text zu pflanzen. Der vorgegebene Baum wird den Maßgaben der Begrünungssatzung angeschlossen. Weitere erforderliche Baumplanungen gemäß Begrünungssatzung sind nach den Artenlisten 8.4.1 bis 8.4.3 vorzunehmen. Vom Standort nach der Pflandarstellung kann bis zu 3,00 m abgewichen werden. Die Pflanzungen sind jedoch aufeinander abzustimmen und in Reihe zu pflanzen.

Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

Pflegemaßnahmen

- Die bestandserhaltende und ordnungsgemäße Nutzung und Pflege ist vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Ausfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind. Die Hecken sind alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise (20,00 m - 30,00 m) auf den Stock zu setzen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

Artenlisten

8.4.1 Gehölze 1. Ordnung

- Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil beachten).
 - Acer campestre (Feld-Ahorn),
 - Acer platanoides (Spitz-Ahorn),
 - Quercus robur (Eiche),
 - Tilia cordata (Winter-Linde) und andere standortheimische Arten.

8.4.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

- Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 10-12 (Straßenraumprofil, falls erforderlich).
 - Acer campestre (Feld-Ahorn),
 - Carpinus betulus (Hainbuche),
 - Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche) und andere standortheimische Arten.

8.4.3 Obstbäume

- Einzelgehölz: Hochstamm, 2 x verpfanz, Stammumfang 10-12 cm:
 - Äpfel:
 - Alexander Lucas,
 - Doppelte Philips,
 - Gelerts Butterbirne,
 - Grahams Jubiläum,
 - Haussäpfel,
 - Kaiser Wilhelm,
 - Roter Boskoop,
 - Roter Eisäpfel,
 - Wangenheimer Frühzwetschge.
 - Birnen:
 - Alexander Lucas,
 - Doppelte Philips,
 - Gelerts Butterbirne,
 - Grahams Jubiläum,
 - Haussäpfel,
 - Kaiser Wilhelm,
 - Roter Boskoop,
 - Roter Eisäpfel,
 - Wangenheimer Frühzwetschge.

8.4.4 Sträucher

- Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm:
 - Berberis vulgaris (Berberitze),
 - Cornus mas (Kornelkirsche),
 - Cornus sanguinea (Roter Hartriege),
 - Corylus avellana (Hasel),
 - Crataegus monogyna (Weißdorn),
 - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen),
 - Ligustrum vulgare (Liguster),
 - Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche),
 - Rhamnus cathartica (Kreuzdorn),
 - Rosa gallica (Eisgrose),
 - Rosa glauca (Röhlsträucher Rose),
 - Rosa majalis (Zimtrose),
 - Rosa rubiginosa (Weinrose),
 - Rosa spinosissima (Bibernelrose),
 - Rosa tomentosa (Filzrose),
 - Salix aurita (Ohrchen-Weide),
 - Salix caprea (Salweide),
 - Salix viminalis (Flecht-Weide),
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) und andere standortheimische Arten.

9. ARTENSCHUTZMASSNAHMEN

Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von Tieren ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

Leuchtmittel

Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. LED „warmweiß“ mit max. 2700 K oder naturlumbedampfte Leuchtmittel) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Strahler und Bodenleuchten sind nicht zulässig.

10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Der erforderliche Ausgleich von 5.540 Wertpunkten wird auf einem Teilbereich des Flurstückes 2252 der Gemarkung Pfaffenhofen, Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, durchgeführt. Die Fläche umfasst 823 m². Es werden folgen Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen festgelegt:

Entwicklungsziel:

Artreiche Feucht- und Nasswiese (G222*)

Pflegemaßnahmen:

Bei einer Ansaat im Frühjahr und Auflaufen von dominanten Ruderalarten und Ackerunkräutern ist 6-8 Wochen nach der Aussaat ein Schröpschnitt auszuführen. Bei starker Verunkrautung ist der Schröpschnitt 1-2-mal zu wiederholen. In den ersten 2 Jahren nach der Herstellung ist eine Entwicklungsphase zur Ausprägung durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Je nach Wichtigkeit und Entwicklung der Fläche kann die Beibehaltung der Entwicklungsphase auch über die ersten 2 Jahre hinaus nötig sein.

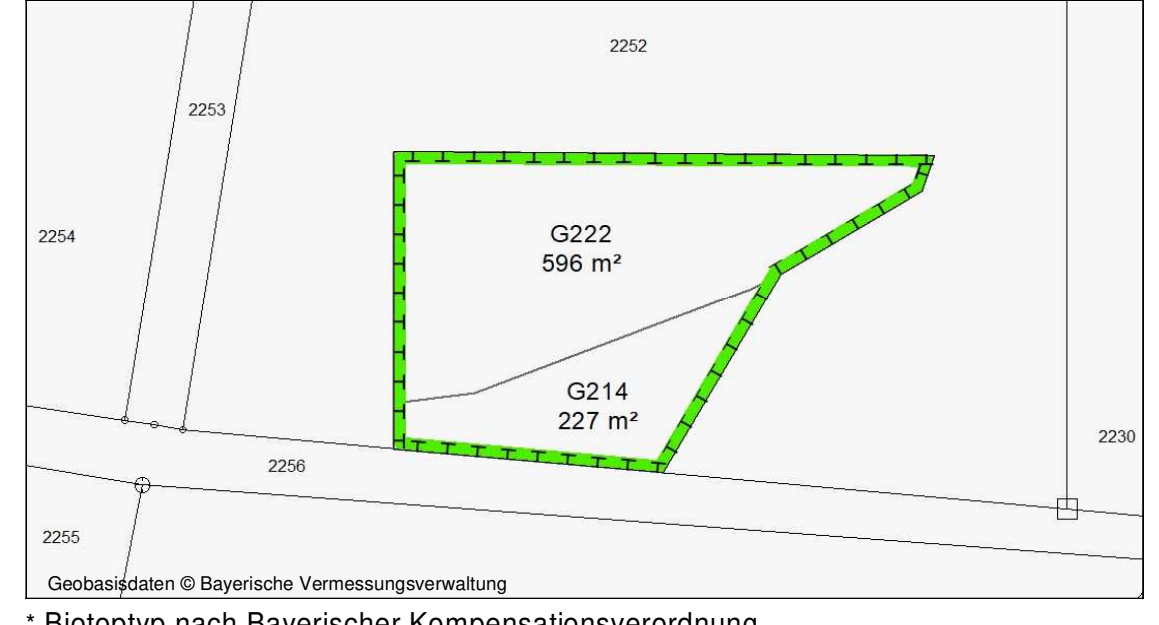
Danach erfolgt eine 1-malige Mahd mit Abtransport des Mahdgrades ab 15. September.

Entwicklungsziel:

Artreiches Extensivgrünland (G214*)

Pflegemaßnahmen:

Bei einer Ansaat im Frühjahr und Auflaufen von dominanten Ruderalarten und Ackerunkräutern ist 6-8 Wochen nach der Aussaat ein Schröpschnitt auszuführen. Bei starker Verunkrautung ist der Schröpschnitt 1-2-mal zu wiederholen. In den ersten 2 Jahren nach der Herstellung ist eine Entwicklungsphase zur Ausprägung durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Je nach Wichtigkeit und Entwicklung der Fläche kann die Beibehaltung der Entwicklungsphase auch über die ersten 2 Jahre hinaus nötig sein.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

• Biotopnetz nach Bayerischer Kompensationsverordnung.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Wohnhäuser auf den Parzellen 6 bis 9 (siehe A. PLANZEICHNUNG) sind mit einer automatisierten Lüftungsanlage auszustatten. Die Lüftungsanlage ist so zu dimensionieren, dass der erforderliche Luftaustausch gewährleistet ist. Die Ansaugung der Frischluft muss an der Südfassade erfolgen, in dem Geräuschdämmhäufigkeiten von < 10 % der Jahresstunden prognostiziert werden.

Die Gebäudegründrisse sind so zu organisieren, dass in den in der nachfolgenden Abbildung rot gekennzeichneten Fassaden (abschnitten) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zu liegen kommen, die zur Belüftung der Aufenthaltsräume notwendig sind. Wo dies nicht möglich ist, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit automatischen, schalldämmenden Belüftungslagen-systemen-Ührungen auszustatten, sodass ausreichend niedrige Innenpegel sichergestellt werden können. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Lüftwechselszahl ermöglichen.

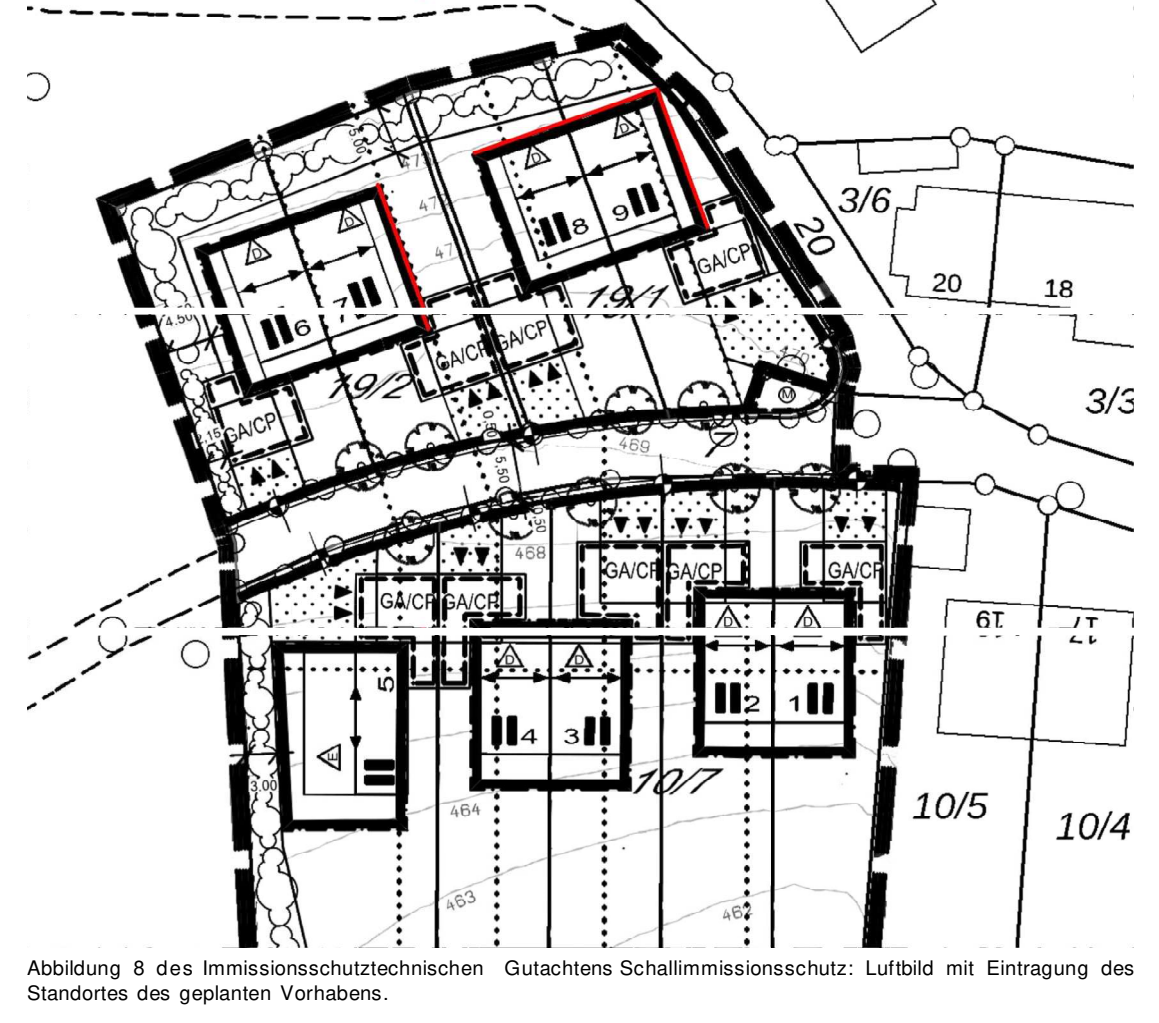


Abbildung 8 des Immissionschutztechnischen Gutachtens Schallimmissionschutz: Luftbild mit Eintragung des Standortes des geplanten Vorhabens.

Im Detail wird auf das Immissionschutztechnische Gutachten Luftreinhaltung in der Anlage 3 sowie Schallimmissionschutz in der Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1. GRUNDWASSERSCHUTZ

Schichtwasseravorkommen können nicht ganz ausgeschlossen werden. Sollten aufgrund temporär vorhandenen Grundwassers ggf. Bauwasserhaltungen erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Pfaffenhofen im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern in Schichtwasserhorizonte wird empfohlen, die Keller wasser-dicht auszubilden und etwaige Ölkants gegen Auftrieb zu sichern.

2. BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbaren Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhoben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenschicht ist bei einer Lagerdauer von vier Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Weizsäudern, Segge, Lupine) als Gründüngung anzubauen. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgabe der DIN 19731 sind zu beachten.

3. NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

4. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

5. DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLD) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Abfall von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

6. ABWASSERBESEITIGUNG

Schmutzwasser Die Stadwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm weisen darauf hin, dass das Schmutzwasser in den Parzellen 1 bis 5 aufgrund ihrer Lage unterhalb der Rückstauebene (Straßenniveau) mit einer Hebeanlage nach oben gesaugt werden muss.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung richtet sich nach der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm in der jeweils gültigen Fassung und ist im Zuge der nachgeordneten Verfahren nachzuschauen.

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserbeseitigungsanordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGNW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante sowie alle Gebäudeöffnungen mindestens 50 cm über dem geplanten Geländeniveau zu errichten. Bei allen geplanten Maßnahmen ist darauf zu achten, dass gem. § 37 WHG der Abfluss des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden darf.

7. ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Der angefallene Müll kann nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, dieser muss von den Abfallbesitzern zum Müllammelstelle gemäß Pflandarstellung gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV Vorschrift 43) wird verwiesen.

8. ALTLASTEN

Im Gebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche. Dennoch kann es auf einer Teilfläche zu Verunreinigungen des Untergrunds gekommen sein. Sollten bei Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf einen konkreten Altlastenverdacht oder eine sonstige schadhafte Bodenveränderung hindeuten, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und sind für die weitere Bauwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet durch betriebsbedingte Vorgänge auf dem landwirtschaftlichen Anwesen (Fl.Nr. 3 der Gemarkung Sulzbach) insbesondere während Betriebszeiten der Hopfenzulfranlage sowie durch den Abtransport der Hopfenabfälle an wenigen Tagen im Jahr zur Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) erhöhte Geräuschimmissionen auftreten können. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese ansonsten hinzunehmen.

10. IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trocknhalt) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen), auch zu den Zeiten nach 22:00 Uhr oder vor 06:00 Uhr sowie an Sonn- & Feiertagen, rechnen. Diese sind zu dulden. Ebenso sind die von der Hofstelle ausgehenden Immissionen wie Lärm (insbesondere durch den Betrieb der Hopfenerntetechnik, der Schweinehaltung, Fahrzeugverkehr) und Gerüche (Schweinehaltung) sowie auftretende Emissionen während der Hopfenerte zu dulden. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

11. DIN-NORMEN

In den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Hauptplatz 1, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm, an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften von § 10 Abs. 1 BauGB werden in der Bekanntmachung hingewiesen.