

Bebauungsplan Nr. 12

"Ilmbogen"

- 9. Änderung -

beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

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 die

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Ilmbogen“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) Planzeichnung
- B.) Festsetzungen durch Planzeichen
- C.) Hinweise durch Planzeichen
- D.) Festsetzungen durch Text
- E.) Hinweise durch Text
- F.) Verfahrensvermerke

Stand: 07.10.2026

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

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung vom 28.08.2026 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)

Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt diese 9. Änderung einzelne Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 "Ilmbogen" bzw. wird um einzelne Festsetzungen ergänzt. Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert fort.

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

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

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

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

- 2.1  Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 20 BauNVO)
- 2.2  Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
- 2.3  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
vier Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß Festsetzungen durch Text D.2.2
- 2.4  Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16 und 18 BauNVO)
- 2.5  Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen
in Meter über Normalhöhennull Rohfußboden Erdgeschoss (§§ 16 und 18 BauNVO)
- 2.6  Flachdach, Dachneigung bis max. 5° (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

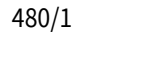
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

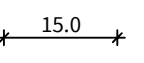
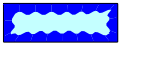
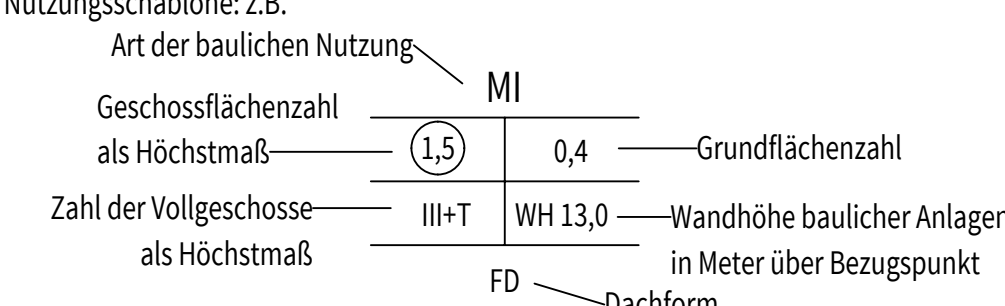
 Baugrenze (§ 23 BauNVO) für Hauptgebäude und Einhausung Tiefgaragenzufahrt

- Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

C.) Hinweise durch Planzeichen

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
-  Flurstücksnummer
-  bestehende Gebäude

-  Maßangaben in Meter
-  festgesetztes Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀
-  Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}
- Nutzungsschablone: z.B.


Art der baulichen Nutzung
Geschossflächenzahl als Höchstmaß  0,4 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß III+T WH 13,0 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
FD Dachform

D.) Festsetzungen durch Text

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

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO folgende Warenbereiche des Einzelhandels, Dienstleistungsbetriebe und sonstige Einrichtungen nicht zulässig:

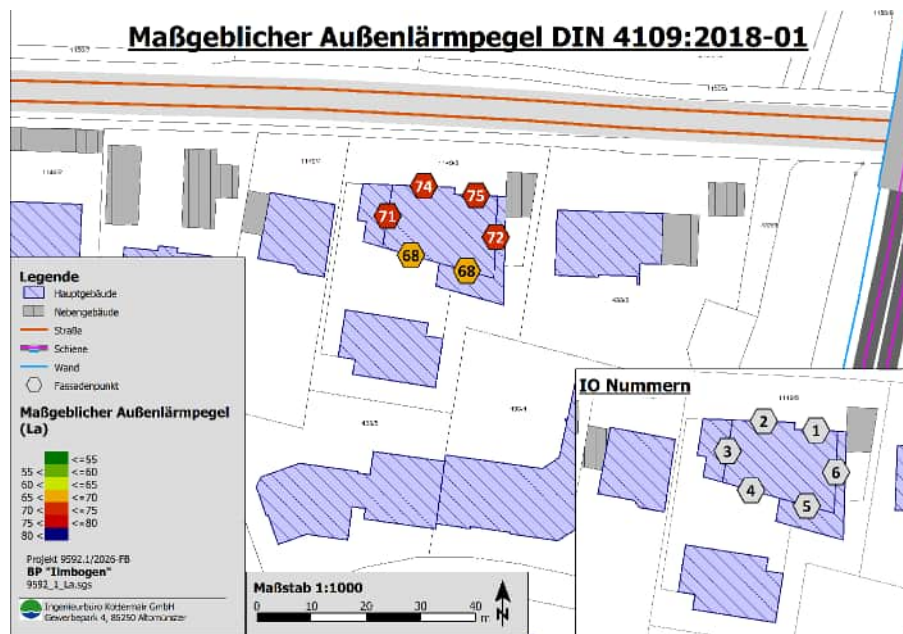
- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art,
- Dienstleistungsbetriebe mit folgender zentrenrelevanter Ausrichtung: Gastronomie (Bar, Café, Imbiss, Restaurant), personenbezogenes Handwerk/Service (Friseur, Tattoo, Fotograf, Bestattung, Schlüsseldienst, Schneiderei, Nähstudio, Wäscherei, Reisebüro, Coaching), Gesundheitswesen (Physiotherapie, Facharzt, Allgemeinarzt, Zahnarzt, Heilpraktiker, Kieferorthopäde, Logopäde), Körperpflege und Wellness (Massage, Fußpflege, Yoga, Hypnose, Sonnenstudio, Nagelstudio, Kosmetiksalon),
- Vergnügungsstätten und vergleichbare Einrichtungen, insbesondere Spielhallen.

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

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Wandhöhe baulicher Anlagen wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß Festsetzung B.2.5 bis zur Oberkante der Attika des Terrassengeschosses
Der untere Bezugspunkt nach B.2.5 gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten wird.
- Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Das vierte Geschoss ist ausschließlich als Terrassengeschoss zulässig. Das Terrassengeschoss ist um mind. 3,0 m von Osten und um mind. 5,15 m von Westen von der Gebäudeaußenwand zurückzuversetzen.

- Schallschutztechnische Festsetzungen

- Für schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. An allen Fassadenseiten sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten etc.) zulässig.
- An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich auch aus der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer 9592.1 / 2026 - FB, vom 28.08.2026, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, sowie der nachfolgenden Grafik, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel an die Eingabeplanung des (Wohn-)Gebäudes (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.



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 Bauantragsstellung geltenden Fassung.
- Es finden die Satzungen der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung Anwendung.
- Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet (HQ_{extrem}) der Ilm. Entsprechend sind die baulichen Anlagen und Anlagenteile in einer hochwasserangepassten Bauweise auszugestalten. Fachliche Empfehlungen hierzu gibt die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>
Weiter wird aufgrund der Lage in einem Risikogebiet auch auf § 78c Abs. 2 WHG (Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten) hingewiesen.

- Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit Wohnnutzungen zu führen.
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Hauptplatz 18, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patent- und Markenamt.

F.) Verfahrensvermerke

- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat in seiner Sitzung am 18.06.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____. ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.10.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis _____. 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. In der Bekanntmachung vom _____. wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.10.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis _____. beteiligt.
- Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom _____. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____. als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Pfaffenhofen, den _____.

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____. gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung 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, den _____.

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)



Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 12

"Ilmbogen"

9. Änderung



ENTWURF

DER ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 07.10.2026

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


Mitglied im Berufsverband der Ingenieure
Bayerischer Ingenieurverband

A.) Planzeichnung, M 1:1.000

(Quellen: Bayerische Vermessungsverwaltung)

