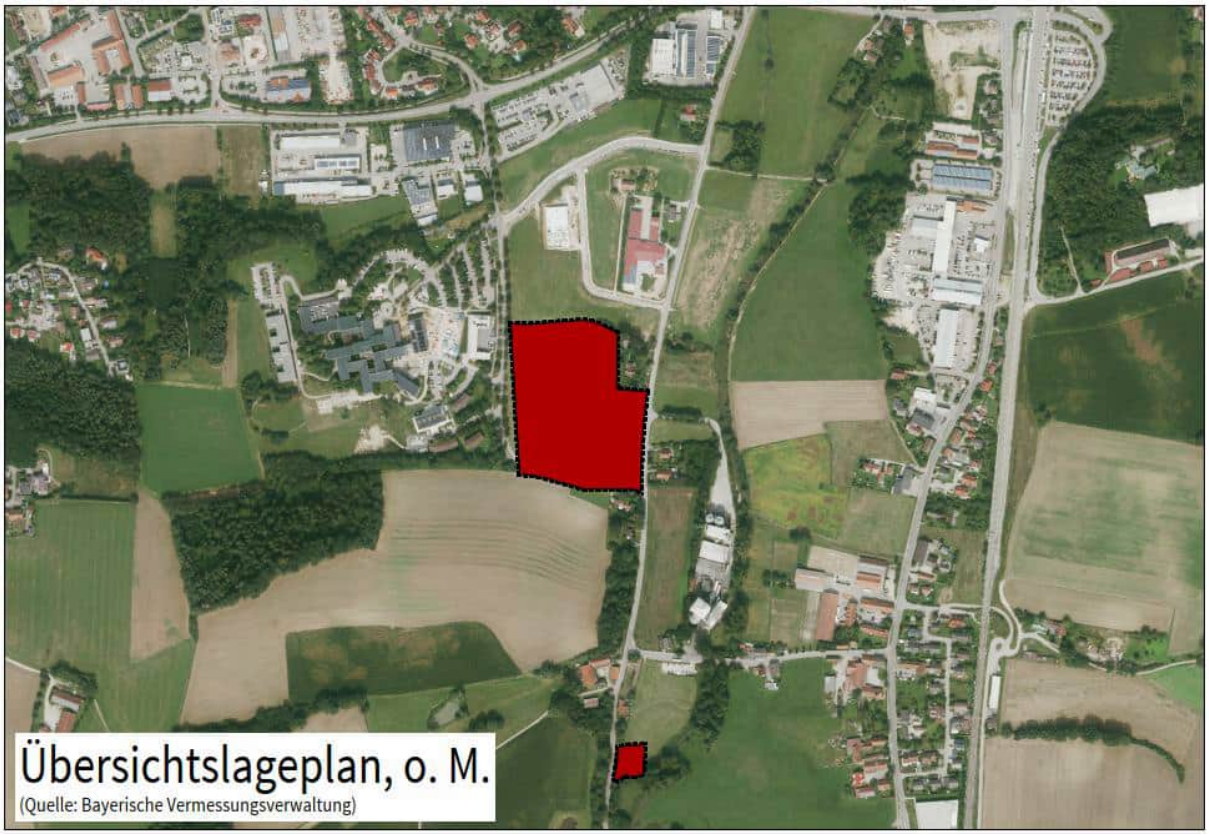
GEMEINDE HETTENSHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 29
„Östlich der Ilmtalklinik“
Festsetzungen durch Text



Planungsstand: Entwurf vom 27.07.2026

Gesonderter Teil der Begründung
Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 27.07.2026

Anlagen

- Bericht zur Baugrund- und abfalltechnischen Untersuchung vom 14.08.2020 und Bericht zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vom 22.12.2021 (NICKOL&PARTNER AG)
- Pflege- und Entwicklungskonzept zu den Ausgleichsflächen mit Erläuterungsbericht vom 25.02.2026 (Ohnes & Schwahn GmbH & Co.KG., München)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) der Fledermäuse vom 14.03.2020 (Dr. Doris Gohle, Dipl. Biologin, München)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Allgemeiner Teil, Vögel, Reptilien vom 14.04.2020 (Ohnes & Schwahn GmbH & Co. KG)
- Schalltechnische Untersuchung vom August 2024 (C. Hentschel Consult)
- Verkehrsuntersuchung vom Oktober 2023 (GEVAS Humberg & Partner GmbH)
- Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Vorabzug) vom 04.07.2022 (ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 27.07.2026

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

D) Festsetzungen durch Text

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Teilgebiete werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. Mischgebiet

1.2.1. Die Teilgebiete werden als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie Abs. 3 (ausnahmsweise Zulassung Vergnügungsstätten) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2.2. Es sind mindestens 45 % und maximal 55% der zulässigen Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN277-1 für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. Ebenso muss der Anteil der Wohnnutzung mindestens 45% und darf höchstens 55 % der zulässigen Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN277-1 betragen. Der Nachweis kann übergreifend für das gesamte Mischgebiet (MI1 und MI2) erbracht werden.

1.2.3. Zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen gemäß der nachfolgenden Sortimentenliste sind nicht zulässig.

Sortimentenliste:

Nahrungs- und Genussmittel	Back- und Konditoreiwaren	nahversorgungsrelevant
	Metzgerei- und Fleischereiwaren	nahversorgungsrelevant
	Obst und Gemüse	nahversorgungsrelevant
	Lebensmittel, Naturkost und Reformwaren	nahversorgungsrelevant
	alkoholfreie und alkoholische Getränke Spirituosen	nahversorgungsrelevant
Gesundheits- und Körperpflege	Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Wach-, Putz- und Reinigungsmittel, etc.)	zentrenrelevant
	Parfümeriewaren	zentrenrelevant
	freiverkäufliche Apothekerwaren und Pharmazeutika	zentrenrelevant
	Sanitätsbedarf (medizinische und orthopädische Artikel)	zentrenrelevant
	Hörgeräte	zentrenrelevant
Schreibwaren, Papier, Bücher	Zeitungen, Zeitschriften	zentrenrelevant
	Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulartikel	zentrenrelevant
	Büromaschinen, Organisation	zentrenrelevant
	Bücher	zentrenrelevant
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung	zentrenrelevant
	Kinderbekleidung	zentrenrelevant
	Wäsche, Nachtwäsche, Miederwaren, Dessous	zentrenrelevant
	Sportbekleidung, Bademoden	zentrenrelevant
	sonstige Bekleidung (Berufsbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Motorradbekleidung etc.)	zentrenrelevant
Schuhe, Lederwaren	Lederwaren, Taschen, Koffer,	zentrenrelevant

	Regenschirme	
	Schuhe	zentrenrelevant
	Sportschuhe	zentrenrelevant
Hausrat, Glas, Porzellan	Geschenkartikel	zentrenrelevant
	Glas, Porzellan, Keramik	zentrenrelevant
	Haushaltswaren, Bestecke, Schneidwaren	zentrenrelevant
Sportartikel, -geräte, Fahrräder, Camping	Fahrräder und Zubehör	nicht-zentrenrelevant
	Camping- und Outdoorartikel	nicht-zentrenrelevant
	Reiter- und Anglerbedarf	nicht-zentrenrelevant
	Sportartikel	zentrenrelevant
	Sportgeräte	zentrenrelevant
	Sportgroßgeräte	nicht-zentrenrelevant
Spielwaren, Hobby	Spielwaren	zentrenrelevant
	Baby- und Kleinkindausstattung	zentrenrelevant
	Künstlerbedarf, Bastelbedarf, Bastelzubehör	zentrenrelevant
	Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware Stoffe, Wolle	zentrenrelevant
	Musikinstrumente und Zubehör	zentrenrelevant
	Jagdbedarf, Waffen, Pokale	zentrenrelevant
Einrichtungsbedarf	Wohnmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Gartenmöbel, Küchen	nicht-zentrenrelevant
	Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe, Antiquitäten	zentrenrelevant
	Haus-, Bett- und Tischwäsche	zentrenrelevant
	Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen	zentrenrelevant
	Bettwaren, Matratzen	zentrenrelevant
Elektroartikel und Leuchten	Elektrogroßgeräte (weiße Ware: Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, etc.)	nicht-zentrenrelevant
	Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)	nicht-zentrenrelevant
	Unterhaltungselektronik und Zubehör (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, Videorekorder, etc.)	nicht-zentrenrelevant

	Informationstechnik (Computer und Zubehör, Hardware, Software, etc.)	nicht-zentrenrelevant
	Telekommunikation und Zubehör	nicht-zentrenrelevant
	Bild- und Tonträger (Schallplatten CDs, Video, etc.)	nicht-zentrenrelevant
	Leuchten	nicht-zentrenrelevant
Uhren und Schmuck	Uhren	zentrenrelevant
	Schmuck	zentrenrelevant
Foto, Optik	Foto	zentrenrelevant
	Optik, Augenoptik	zentrenrelevant
Bau- und Gartenmarktsortiment	Bauelemente, Baustoffe	nicht-zentrenrelevant
	Türen, Fenster, Wintergärten	nicht-zentrenrelevant
	Rollläden, Markisen	nicht-zentrenrelevant
	Kamine, Kachelöfen	nicht-zentrenrelevant
	Bodenbeläge (Fliesen, Teppich, Auslegware, etc.)	nicht-zentrenrelevant
	Farben und Lacke, Tapeten	nicht-zentrenrelevant
	Maschinen und Werkzeuge	nicht-zentrenrelevant
	Eisen-, Metall-, Kunststoffwaren, Elektroinstallationsmaterial	nicht-zentrenrelevant
	Bad, Sanitär, Heizung, Klima	nicht-zentrenrelevant
	Kfz- und Motorrad-Zubehör	nicht-zentrenrelevant
	zoologischer Bedarf	nicht-zentrenrelevant
	Tiernahrung, Tierpflege	nahversorgungsrelevant
	Holz	nicht-zentrenrelevant
	Blumen (Schnittblumen)	zentrenrelevant
	Pflanzen (Topf- und Freilandpflanzen), Sämereien	nicht-zentrenrelevant
	Gartenartikel und Gartengeräte	nicht-zentrenrelevant
	Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau	nicht-zentrenrelevant
	Sauna- und Schwimmbadanlagen	nicht-zentrenrelevant
Kfz-Handel	Kraftfahrzeuge, Reifen	nicht-zentrenrelevant

1.2.4. Folgende Waren und Sortimente sind vom Ausschluss gemäß der Sortimentenliste ausgenommen:

a. Nahrungs- und Genussmittel
b. Blumen, Sanitätsbedarf, freiverkäufliche Apothekerwaren, Pharmazeutika, Hörgeräte, Zeitungen, Zeitschriften, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulartikel, Bücher, sowie Hausrat, Glas und Porzellan
c. Drogeriewaren und Bekleidung als Randsortiment.

1.2.5. Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanter Ausrichtung (Gastronomie, personenbezogenes Handwerk/Service, Gesundheitswesen, Körperpflege und Wellness) sind ausschließlich im Teilgebiet MI2 und im Erdgeschoss des Teilgebiets MI1 zulässig.

1.2.6. Ausnahmsweise können Waren zugelassen werden, die von im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden.

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

2.1. zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird jeweils für die einzelnen Bauräume festgesetzt.

Teilgebiete WA1 und WA2

2.2. Die festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) darf durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % der festgesetzten GR überschritten werden. Abweichend hiervon darf für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, z. B. Tiefgaragen) eine Gesamtgrundfläche von bis zu 0,8 der jeweiligen Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern diese baulichen Anlagen mit einer Mindestüberdeckung von 0,5 m, gemessen ab Oberkante Rohdecke, überdeckt sind.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen ist der festgesetzte Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten wird (Abweichung gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO). Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als Oberkante der Attika.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1. Bauweise

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.1.2. Mischgebiet

Es wird eine abweichende Bauweise mit bis zu 62 m festgesetzt.

3.2. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Abweichend hiervon wird folgendes festgesetzt:

- es sind Terrassenüberdachungen zwischen Doppelhäusern und Hausgruppen auch innerhalb der Abstandsflächen zulässig, sofern sie
  a) eine Tiefe von maximal 5,0 m,
  b) eine Höhe von maximal 3,0 m und

aufweisen und ausschließlich der Überdachung von Terrassen dienen.

3.3. Unterirdische Bauwerke: Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Unterirdische Bauwerke – insbesondere Tiefgaragen - sind allgemein zulässig.

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

4.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind allgemein und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Hettenshausen. Abweichend hiervon sind für Wohnnutzungen die erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnfläche herzustellen:

- bis einschließlich 40 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplatz je Wohnung

Bei der Berechnung der Wohnfläche werden Terrassen, Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze nicht angerechnet.

Ergänzend gilt

Teilgebiet WA2:

Der Stellplatzbedarf wird um 2 Stellplätze je Bauparzelle reduziert (insgesamt um 10 Stellplätze); jedoch um maximal 10% des errechneten Stellplatzbedarfs pro Parzelle. Die

Anzahl der reduzierten Stellplätze ist in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach Festsetzung durch Planzeichen B.4.1 und 4.2 nachzuweisen.

Teilgebiet MI1:

Der Stellplatzbedarf wird um insgesamt 21 Stellplätze reduziert; jedoch um maximal 10% des errechneten Stellplatzbedarfs für das Teilgebiet MI1. Die Anzahl der reduzierten Stellplätze ist in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach Festsetzung durch Planzeichen B.4.1 und 4.2 nachzuweisen.

5. Wohnungsstruktur (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Gebäude dürfen Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 45 m² insgesamt höchstens 1/3 der gesamten Wohnfläche des jeweiligen Gebäudes umfassen. Bei der Berechnung der Wohnfläche werden Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze nicht angerechnet.

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

6.1. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Sie sind – bis auf ggf. unterschiedlicher Höhenfestsetzungen (Staffelung) und Außenanlagengestaltung – profilgleich auszuführen.

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

7.1. Dachform/-deckung

Es sind ausschließlich begrünte Flachdächer bis max. 6° Dachneigung zulässig.
Dächer sind vollständig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind technische Anlagen, Aufzugsüberfahren, Lüftungsanlagen, Attika, Dachterrassen, (Wartungs-) Wege, Randstreifen o.Ä..

7.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in anderer Form, Neigung und Deckung als das Hauptdach zulässig. Dachaufbauten aller Art (z. B. Aufzugüberfahrten, technische Anlagen, usw.) sind bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Alle Dachaufbauten sind nur innerhalb der Attika zulässig und müssen um das Maß ihrer Höhe über Dachhaut von der Außenkante der Attika zurückversetzt werden und eingehaust werden.

7.3. Dachterrassen

Maximal 20% der jeweiligen Dachfläche, gemessen als projizierte Dachfläche nach den Außenmaßen des Gebäudes, sind als Dachterrasse zulässig.

7.4. Fassadengestaltung

Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z. B. Faserzementplatten) auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender, stark reflektierender oder dunkler Ausfertigung sind unzulässig. Dunkle Fassadenmaterialien sind zulässig, sofern sie der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

7.5. Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.6. Außengestaltung

7.6.1. Zufahrten

Zufahrten, Zuwegungen und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Tiefgaragenzufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

7.6.2. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen. Grelle und leuchtende Farben sowie Gabionenwände sind ausgeschlossen.

7.6.3. Geländeveränderungen

Abgrabungen sind bis zu 2,5 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 2,5 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig. Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden. Stützwände zur Geländeabfangung sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie dürfen eine Ansichtshöhe von 1,2 m nicht überschreiten und sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen und müssen zu öffentlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Der Abstand der Stützwände untereinander muss mind. 1,0 m (Terrassierung) betragen.

Die Außenwände von unterirdischen Bauwerken (oberirdisch in Erscheinung tretende Teile) sowie Sichtschutzwände zwischen Hausgärten stellen keine Stützwände dar und sind allgemein zulässig.

Notwendige Böschungen und Stützmauern zur Herstellung öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind ohne Beschränkung der maximalen Neigung und ohne Beschränkung einer maximalen Ansichtshöhe zulässig.

7.6.4. Schottergärten

Schottergärten, Steingärten sowie sonstige überwiegend mit mineralischen Materialien (z. B. Schotter, Kies, Splitt, Lava, Glas oder vergleichbare Materialien) gestaltete Flächen sind unzulässig. Zulässig sind lediglich untergeordnete mineralische Flächenanteile, soweit sie aus funktionalen Gründen erforderlich sind (z. B. Traufstreifen o.Ä.).

8. Werbeanlagen

8.1. Teilgebiete MI

8.1.1. Je Betrieb ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,5 m über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen einer Werbeanlage ist auf maximal 5 m^2 beschränkt.

8.1.2. Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind in folgendem Umfang zulässig:
- bis max. 1 m unter der jeweiligen Traufe
- je Betrieb max. 30 m^2 Ansichtsfläche gesamt; je Werbeanlage bis zu 10 m^2 Ansichtsfläche

8.1.3. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, lichtwechselnde oder unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Eine grelle oder aufdringlich wirkende Farbgebung (Blendwirkung) der Werbeanlagen ist unzulässig.

8.2. Teilgebiete WA

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach den Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO.

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

9.1. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

10. Flächen für die Ver- und Entsorgung (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

10.1. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

11. Schallschutz

Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen bzw. bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

11.1. Bau-Schalldämm-Maß und Lüftungseinrichtung

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Nutzung mindestens folgendes Gesamtbauschalldämm-Maß R´w,ges aufweisen:

Raumart	$R'_{w,ges}$	
	MI 1; MI 2 WEST	**MI 2 OST; WA1; WA2**
Büroräume und ähnliches.	42 dB	38 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.	47 dB	43 dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	52 dB	48 dB

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. An Fassaden mit alternativen Maßnahmen nach Festsetzung durch Text D.10.2.1 a) oder b) kann auf die fensterunabhängige Lüftungseinrichtung verzichtet werden.

11.2. Grundrissorientierung

Grundrissorientierung gegenüber Verkehrslärm

Planzeichen 

Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig. Spalte (A) gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Alternativ besteht die Möglichkeit

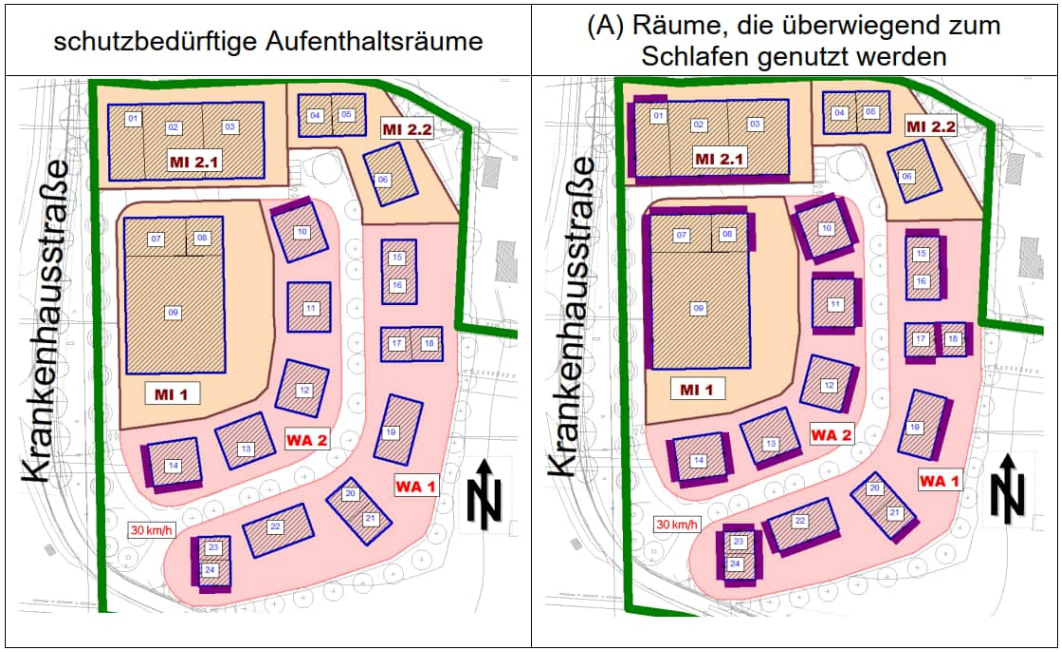
a) dass der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält.

b) dass vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien,

Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

c) Kann eine Maßnahme nach Punkt a) oder b) nicht umgesetzt werden, ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme zulässig.

Nebenräume wie Dielen, Bäder, WC‘s, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.



11.2.1. MI 2 – West Grundrissorientierung gegenüber Gewerbelärm

Hinter der mit Planzeichen ▬ gekennzeichneten Fassade sind dann schutzbedürftige Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und ähnliches) sichergestellt ist, dass >0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm : 1998 für ein Mischgebiet eingehalten wird. Eine Pegelminderung von 10 dB muss mindestens erreicht werden.



11.2.2. Nutzungsaufnahme WA 2

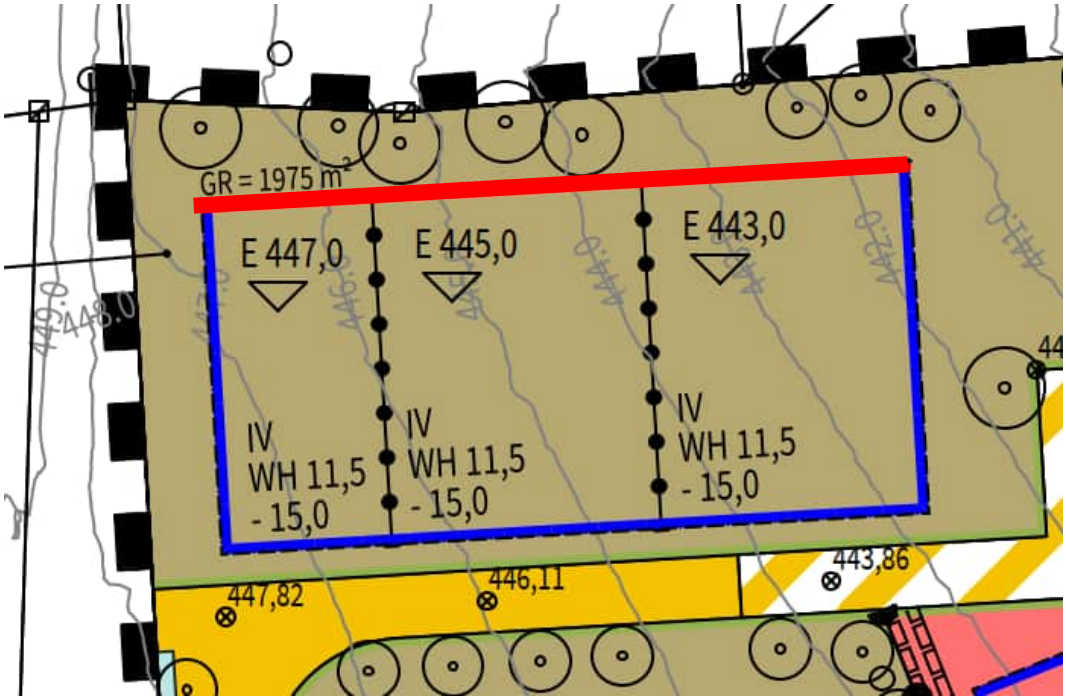
11.2.2.1. Planzeichen ★ in Punkt 10.2.2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung § 9 mit Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Nutzung im WA 2 mit Planzeichen ★ gekennzeichnet erst zulässig ist, wenn die lärmabschirmende Wirkung im Bauquartier MI 2 mit dem Planzeichen ▬ gekennzeichnet, mit festgesetzter Höhe in dargestellter Länge hergestellt ist.

11.2.2.2. Lärmschutzeinrichtung (LSE) mit festgesetzter Mindesthöhe und Dämmung

Mindesthöhe: Höhenbezugspunkt + 11,5 m Wandhöhe

Dämmung : bewerteten Schalldämmmaß von R´w > 25 dB



11.2.2.3. Die Lärmschutzeinrichtung (LSE) dient als Schutz von baulichen Anlagen und Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Als bauliche und sonstige technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gelten auch Gebäude mit dem vorbenannten Schalldämmmaß, soweit sie die vorbeschriebene Lärmschutzeinrichtung ersetzen.

11.2.2.4. Abweichend von der Auflage nach Punkt 11.2.2.1 bis 11.2.2.3 ist eine Nutzungsaufnahme im WA 2 mit Planzeichen gekennzeichnet, auch zulässig, wenn an der mit Planzeichen (siehe Punkt 11.2.2.1) gekennzeichneten Fassade durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und ähnliches) sichergestellt ist, dass >0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm: 1998 für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten wird. Eine Pegelminderung von 10 dB muss mindestens erreicht werden.

12. Grünordnung

12.1. Grünordnung allgemein

12.1.1. Die Freiflächen der Baugebiete sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

12.1.2. Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind ausschließlich standortgerechte heimische Arten und dem Klimawandel angepasste Baumarten gem. der Artenliste zu verwenden.

12.1.3. Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzend festgesetzte Bäume betragen:

a) für Bäume 1. Ordnung (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang,
b) für Bäume 2. Ordnung (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18/20 cm Stammumfang,
c) für Bäume 3. Ordnung (Endwuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang,
d) für Obstbäume (Hochstamm) 12/14 cm Stammumfang.

12.1.4. Die Decken der Gemeinschaftstiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden mit einem vegetationsgerechten Bodenaufbau von mindestens 0,5 m vollflächig zu überdecken und zu begrünen.

12.2. Grünordnung für Baugrundstücke

12.2.1. Die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen.

12.2.2. Die mit Geh- und Leitungsrechten belasteten Grundstücksteile dürfen nicht bepflanzt werden.

12.2.3. Pro angefangene 250 m^2 der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß der Artenliste zu pflanzen.

12.2.4. Befestigte Flächen außerhalb der überbauten Grundstücksfläche sind in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.

12.3. Grünordnung auf Verkehrsflächen

Für die als zu pflanzend festgesetzten Bäume sind gemäß der Artenliste zu verwenden. Vom dargestellten Standort kann abgewichen werden; die Gesamtanzahl ist einzuhalten.

12.4. Artenliste

Bäume I. Wuchsordnung (Endwuchshöhe > 20 m),

Pflanzqualität: 3 x v. Hochstamm m.B., Stammumfang 20-25cm.

Abies alba	Weiß-Tanne
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Ginkgo biloba	Ginkobaum, Fächerbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Metasequoia glyptostroboides	Urweltmammutbaum
Platanus acerifolia	syn. P. x hybrida, P. hispanica, Platane
Populus nigra ‘Italica’	Pyramidenpappel, Säulenpappel, Ital. Pappel
Quercus cerris	Zerreiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia americana ‘Nova‘	syn. T. flaccida ‘Novia‘, Amerikanische Linde
Tilia tomentosa ‘Brabant‘	Brabanter Silberlinde
Ulmus-Hybride ‘New Horizon‘	Schmalkronige Stadtulme

II. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10-20 m)

Pflanzqualität: 3 x v. Hochstamm m.B., Stamm-umfang 18-20cm.

Acer campestre	Feldahorn, Maßholder
Acer platanoides ‘Allershausen‘	Spitzahorn
Acer platanoides ‘Cleveland‘	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides ‘Deborah‘	Spitzahorn
Acer platanoides ‘Royal Red‘	Rotblättriger Spitzahorn
Carpinus betulus ‘Fastigiata‘	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus ‘Lucas‘	Säulen-Hainbuche
Celtis australis	Südlicher oder Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel, Türkische Hasel
Fraxinus americana ‘Autum Purple‘	syn. Fraxinus americana ‘Junginger‘, Weisesche
Fraxinus pennsylvanica ‘Summit ‘	Rotesche

Ginkgo biloba ‘Festigiata Blagon‘	Säulen-Fächerbaum
Gleditsia triacanthos ‘Inermis‘	Dornenlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos ‘Shademaster‘	Dornenlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos ‘Skyline‘	Dornenlose Gleditschie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liquidambar styraciflua ‘Worplesdon‘	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus pubescens	Flaum-Eiche
Sophora japonica	syn. Styphnolobium japonicum, Schnurbaum
Sophora japonica ‘Regent‘	syn. Styphnolobium japonicum, Schnurbaum
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia X Euchlora	syn. Tilia x europaea ‘Euchlora‘, Krimlinde
Tilia X Euchlora ‘Pallida‘	syn. T. x intermedia ‘Pallida‘, T. x vulgaris ‘Pallida‘, Kaiserlinde
Tilia X Flavescens ‘Glenleven‘	Kegellinde
Ulmus-Hybride ‘Columella‘	Säulen-Ulme
Ulmus X Hollandica ‘Lobel‘	Schmalkronige Stadtulme

III. Wuchsordnung, (Endwuchshöhe <10 m)

Pflanzqualität: 3 x v. Hochstamm m.B., Stamm-umfang 16-18cm.

Acer campestre ‘Elsrijk’	Feldahorn
Acer campestre ‘Huibers Elegant’	syn. A. campestre ‘Elegant’, Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn, Burgen-Ahorn, Dreilappiger Ahorn
Acer platanoides ‘Columnare‘	Säulenförmiger Spitzahorn
Alnus X Spaethii	Erle, Purpurerle
Amelanchier arborea ‘Robin Hill‘	Felsenbirne
Cornus mas	Konelkirsche, Gelber Hartriegel, Herlitze, Dirlitze

Crataegus lavallei ‘Carrierei‘	syn. C. carrierei, Apfelahorn
Eriolobus trilobatus	syn. Malus trilobata, Dreilappiger Apfel
Fraxinus ornus	Blumenesche, Manna-Esche
Fraxinus ornus ‘Louisa Lady‘	Blumenesche
Fraxinus ornus ‘Mecsek‘	Kugelförmige Blumenesche, Manna-Esche
Gleditsia triacanthos ‘Sunburst‘	Gold-Gleditschie
Parrotia persica	Persischer Eisenholzbaum
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Gewöhnliche Mehlbeere	Sorbus aria
Sorbus aria ‘Magnifica‘	Mehlbeere
Sorbus intermedia ‘Brouwers‘	Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere
Sorbus X Thuringiaca ‘Fastigiata‘	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Tilia cordata ‘Rancho‘	Amerikanische Stadtlinde

sowie

Obstbäume, Pflanzqualität: 3 x v. Hochstamm m.B., Stammumfang 12-14 cm.

Pflanzliste für Heckenpflanzung

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sambucus nigra	Holunder
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpura	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Folgenden Arten werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen:

Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer (einschließlich aller Sorten)
Thuja spp	Thujen / Lebensbäume

13. Ausgleichsflächen

13.1. Ausgleichsfläche A1(ca. 7.340 m²)
Teilfläche Fl.-Nr. 1525, Gemarkung Hettenshausen
Umbau Ackerfläche A1 (ca. 2.865 m²) der Ilmleite zu Magergrünland (z.B. Sandmagerrasen, Kalkmagerrasen, artenreiche Glatthaferwiese) und
Umbau artenarmes Grünland A1 der Ilmleite zu Magergrünland (z.B. Sandmagerrasen, Kalkmagerrasen, artenreiche Glatthaferwiese)

13.2. Ausgleichsfläche A2 (ca. 710 m²)
Teilfläche Fl.-Nr. 1525, Gemarkung Hettenshausen
Umbau Ackerfläche A2 (ca. 710 m²) der Ilmleite zu Magergrünland (z.B. Sandmagerrasen, Kalkmagerrasen, artenreiche Glatthaferwiese)

13.3. Ausgleichsfläche A3 (586 m²)
Teilfläche Fl.-Nr. 1525, Gemarkung Hettenshausen
Errichtung "Binnendüne" A3 (586 m²) als Aufhügelung mit lehmigen Sand (Höhe: bis ca. 1,0 m).

13.4. Externe Ausgleichsfläche A4(1.687 m²)
Teilgeltungsbereich A.2), Fl.-Nr. 545, Gemarkung Hettenshausen
Errichtung einer „Seige“ (mähbare Nassmulde / temporäres Kleingewässer) A4 (783 m²) (auf vormals artenarmer Intensivwiese im Talraum der Ilm) zur Belebung des Mikroreliefs und Umbau artenarme Intensivwiese A4 (449 m²) im Talraum der Ilm zu einer artenreichen Frisch-/Feuchtwiese oder auch Glatthaferwiese (auf vormals artenarmer Intensivwiese).

13.5. Die genauen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der einzelnen Ausgleichsflächen sind dem als Anlage beigefügten „Pflege- und Entwicklungskonzept (PEK) zu den Ausgleichsflächen“ vom 28.02.2026 (Ohnes & Schwahn GmbH & Co. KG) zu entnehmen.
Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

14. Flächen oder Maßnahmen zur Vermeidung, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

14.1. Vermeidungsmaßnahmen

Um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art 1 VRL zu vermeiden oder zu mindern, sind folgende Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen (vgl. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Allgemeiner Teil, Vögel, Reptilien vom 14.04.2020 (Ohnes & Schwahn GmbH & Co. KG):

V1: Vorhandene Gehölze (Allee entlang der Krankenhausstraße, Nordost- und Ostrand des Gebietes) bleiben erhalten und ihre Kronen und Wurzelbereiche werden gegen Schädigungen gesichert. Falls dies in Einzelfällen nicht möglich ist, müssen vorhandene Gehölze vor ihrer Entfernung durch neue Pflanzungen in gleichem Umfang ersetzt werden.

V2: Die Böschungen im Osten und Süden des Gebietes werden während der Bauarbeiten abgesperrt und nicht befahren oder anderweitig genutzt (z. B. als Lagerplatz o. ä.).

V3: Der Bau auf der zentralen Ackerfläche wird außerhalb der Brutzeit begonnen. Günstig ist der Zeitraum Anfang September bis Ende März.

V4: Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen Vogelkollisionen (sog. Scheibenopfer bzw. Vogelschlag) an vogelgefährdenden großflächigen Glasflächen (transparent oder stark spiegelnd) sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem, bedrucktem, etc. Glas (Vogelschutz-Glas) zu entschärfen (die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Verluste zu verhindern).

V5: Mögliche Beeinträchtigungen von Amphibien werden vermieden, indem die Entstehung von länger (>1 Woche) wasserführenden Gewässern während der Bauzeit verhindert wird. Sollten länger wasserführende Bereiche z. B. aufgrund anhaltender Niederschläge nicht zu verhindern sein, erfolgen während der Amphibienlaichzeit entweder geeignete Maßnahmen zur Absperrung dieser Bereiche mittels Amphibienzäunen oder sich ggf. einstellende Tiere werden abgesammelt und in geeignete Gewässer in der Umgebung verbracht.

V6: Für die Beleuchtung im Vorhabenbereich sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu wählen und die Lichtkegel müssen seitlich und nach oben so abgeschirmt werden, dass Streulicht auf die umliegenden Gehölze vermieden wird. Die Lampengehäuse müssen insektendicht schließen und dürfen nicht über 60°C warm werden.

V7: Zur Erhaltung von Fledermaus-Jagdhabitaten erfolgen im Vorhabenbereich Neupflanzungen von Gehölzen. Vorgesehen ist dies z. B. am westlichen und nördlichen Randbereich des Projektgebiets. Als Gehölze werden ausschließlich heimische Arten verwendet, um die heimische Insektenfauna als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse zu fördern.

V8: Am südlichen und östlichen Rand des Gebietes (Böschungsbereiche der derzeitigen "Schafweide") erfolgt eine Entwicklung artenreicher und extensiver Magergrünlandbestände.

14.2. Die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind naturnah zu gestalten und zu erhalten

15. Natur- und Artenschutz

15.1. Bei großflächigen Glaselementen (> 8,0 m^2), Fensterbändern und Eckverglasungen ist den Belangen des Vogelschutzes nach dem Stand der Technik Rechnung zu tragen. Es sind Verglasungen (wie z.B. reflexionsarme und nicht spiegelnde Verglasungen) und/oder Gestaltungen zu wählen, welche die Spiegelung und Transparenz (wie z.B. Markierungen am Glas, vorgehängte Konstruktionen) reduzieren.

15.2. Die Beleuchtung darf ausschließlich durch Leuchten mit nach unten strahlenden Gehäusen, auf die Flächen beschränkten Leuchtkegeln sowie insektenfreundlichen Leuchtmitteln nach dem Stand der Technik erfolgen

16. Flächen für die Wasserwirtschaft, Ableitung von Niederschlagswasser

16.1. Niederschlagswasser auf öffentlichen Verkehrsflächen ist den festgesetzten Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.6. sowie dem Vorfluter zuzuleiten.; die Flächen sind, wo technisch möglich, offen und naturnah zu gestalten.

16.2. Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist gedrosselt (z.B. Dachflächen, Zisternen) den festgesetzten Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.6. sowie dem Vorfluter zuzuleiten.

E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.
3. Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.
4. 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.
5. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies 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.
6. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
7. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe sowie der angrenzenden Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
8. Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Hettenshausen eingesehen werden.
9. Mit dem Bauantrag ist unaufgefordert ein Nachweis nach Punkt 1 und 2 der Festsetzung, der Gemeinde Hettenshausen vorzulegen. Die unter Festsetzung durch Text D.10.2.1 a), b) und c) beschriebenen Vorbauten sind so auszuführen, dass vor einem für die Belüftung notwendigen und öffenbaren Fenster, der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten wird. Im kritischsten Fall ist eine Pegelminderung von 10 dB zu erreichen.
10. Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um die Mindestanforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein seltenes Ereignis von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts und dem Hubschrauberlandeplatz am Krankenhaus.

11. außenliegende Klima- und Heizgeräte

    Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN45680 zu beachten.

12. Grünordnung

    Zum Schutz der Kinder ist bei der Spielplatzbepflanzung auf Pflanzarten zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftige Pflanzen gekennzeichnet wurden.

    Die Herstellung der Grünflächen sowie das Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen hat im Zusammenhang mit der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen; spätestens jedoch in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude.

13. Brandschutz

    Bei den zukünftigen Planungen der öffentlichen Flächen und privaten Bauvorhaben sind alle Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes – Art. 15 Abs. 1 BayBO – zu berücksichtigen. Ausreichende Flächen für die Aufstellung und Bewegung von Feuerwehrfahrzeugen gemäß DIN 14090 sind vorzusehen.

    Die Löschwasserversorgung muss nach dem DVGW – Merkblatt W 331 und Arbeitsblatt W 405 der DVGW sichergestellt werden. Für die Planung von Hydranten ist das DVGW – Arbeitsblatt W 400 zu beachten.

    Gebäude mit Aufenthaltsräumen und Brüstungshöhen von über 8 m Höhe sind mit zwei voneinander unabhängigen baulichen Rettungswegen auszustatten. Alternativlösungen, wie z.B. anleiterbare Stellen mit einer Brüstungshöhe von bis zu 8 m, sind ebenso zulässig.

14. Untergeschosse und Tiefgaragen sollten einschließlich Lichtschächten und Sparteneinführungen nach den anerkannten Regeln der Technik gegen drückendes Grundwasser gesichert werden. Für Bauwasserhaltungen ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

15. Werbeanlagen sind nur während der Betriebszeiten auszuleuchten.

16. Baugebot (§ 176 BauGB)

    Die Eigentümer werden dazu verpflichtet innerhalb einer bestimmten Frist die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erstmals zu bebauen.