
GEMEINDE AFFING



Landkreis Aichach-Friedberg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Nr. 54 „Altenpflege und Wohnen am Iglhof“
mit teilräumlichem Angebotsbebauungsplan P+R

Ortsteil: Iglbach

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Fassung vom 27.01.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24080

Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
§ 1 Festsetzungen zum teilräumlichen Geltungsbereich 2 (TG 2).....	5
§ 2 Allgemein.....	7
§ 3 Art der baulichen Nutzung	7
§ 4 Maß der baulichen Nutzung	8
§ 5 Bauweise, Grenzabstände	10
§ 6 Garagen, Carports und Stellplätze.....	10
§ 7 Ver- und Entsorgung	10
§ 8 Grünordnung	11
§ 9 Boden- und Grundwasserschutz	12
§ 10 Abgrabungen und Aufschüttungen	12
§ 11 Allgemeine Artenschutzrechtliche Maßnahmen	12
§ 12 Immissionsschutz	13
§ 13 Gestaltungsfestsetzungen	14
§ 14 Inkrafttreten	15
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
1. Bepflanzung	16
2. Wasserwirtschaft	16
3. Immissionsschutz	17
4. Wärmepumpen-Systeme.....	18
5. Denkmalschutz.....	18
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	19
7. Überwachung	20
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	21
ANHANG	22

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Affing erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 „Altenpflege und Wohnen am Iglhof“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 27.01.2026 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- B) Planzeichnung in der Fassung vom 27.01.2026 mit:
- Teilräumlicher Geltungsbereich 1 (17.626 m²), M 1 : 1.000
 - Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (3.167 m²), M 1 : 1.000
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- C) Vorhaben- und Erschließungsplan (Fassungsdatum gem. Anlage) bestehend aus:
- Grundrissen
 - Ansichten
 - Schnitten
 - Lageplan
 - Parkdeck

Beigefügt sind:

- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 27.01.2026

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 „Altenpflege und Wohnen am Iglhof“ mit teilräumlichem Angebotsbebauungsplan P+R der Gemeinde Affing – Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange: BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung: Dokument LA24-423-G01-E01-01, vom 16.01.2026
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für den Bebauungsplan Nr. 54 „Altenpflege und Wohnen am Iglhof“ von Dr. Hermann Stickroth in der Fassung vom 11.08.2025

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 FESTSETZUNGEN ZUM TEILRÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH 2 (TG 2)

- (1) Innerhalb des TG 2 ist ein Park & Ride Platz zulässig.
- (2) Niederschlagswasser
 1. Eine Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in die kommunale Abwasserentsorgung ist nicht zulässig.
 2. Das anfallende Niederschlagswasser von Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück (P+R) zu versickern bzw. zu sammeln und schadlos zur Versickerung zu bringen. Fahr- und Stellplatzflächen sind mit angrenzenden Versickerungsflächen, Versickerungsmulden mit belebter Bodenzone, herzustellen.
 3. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, Versickerungsmulden etc.) vorzusehen.
- (3) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 1. Innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Ortsrandeingrünung herzustellen.
 2. Pflanzung einer zwei- bis dreireihigen Hecke bestehend aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen gem. Artenliste gem. §1 Abs. 2 Nr. 4. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 – 2,0 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Je 5 lfm ist ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse zu pflanzen.
 3. Mindestpflanzqualitäten:
 - a) Sträucher, h= 60 – 100 cm
 - b) Laubbäume, Hochstamm, StU mind. 16 bis 18 cm
 4. Artenliste
 - a) Bäume II Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x bepflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

– <i>Alnus x spaethii</i>	<i>Purpur-Erle</i>
– <i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
– <i>Gleditsia triacanthos 'Inermis'</i>	<i>Dornenlose Gleditschie</i>
– <i>Gleditsia triacanthos 'Shademaster'</i>	<i>Dornenlose Gleditschie</i>

- | | |
|--|----------------------------------|
| – <i>Gleditsia triacanthos 'Skyline'</i> | <i>Dornenlose Gleditschie</i> |
| – <i>Ostrya carpinifolia</i> | <i>Hopfenbuche</i> |
| – <i>Prunus avium</i> | <i>Vogel-Kirsche</i> |
| – <i>Quercus robur 'Fastigiata'</i> | <i>Säulen-Eiche, Stiel-Eiche</i> |
| – <i>Quercus robur 'Fastigiata Koster'</i> | <i>Pyramiden-Eiche</i> |

b) Sträucher

- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| – <i>Berberis vulgaris</i> | <i>Berberitze</i> |
| – <i>Cornus mas</i> | <i>Kornelkirsche</i> |
| – <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Roter Hartriegel</i> |
| – <i>Corylus avellana</i> | <i>Haselnuss</i> |
| – <i>Crataegus laevigata</i> | <i>Zweigrifflicher Weißdorn</i> |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Eingrifflicher Weißdorn</i> |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | <i>Pfaffenhütchen</i> |
| – <i>Frangula alnus</i> | <i>Faulbaum</i> |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | <i>Liguster</i> |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | <i>Heckenkirsche</i> |
| – <i>Prunus spinosa</i> | <i>Schlehdorn</i> |
| – <i>Rhamnus cathartica</i> | <i>Kreuzdorn</i> |
| – <i>Rosa canina</i> | <i>Hunds-Rose</i> |
| – <i>Rosa rubiginosa</i> | <i>Wein-Rose</i> |
| – <i>Sambucus nigra</i> | <i>Schwarzer Holunder</i> |
| – <i>Viburnum lantana</i> | <i>Wolliger Schneeball</i> |
| – <i>Viburnum opulus</i> | <i>Gewöhnlicher Schneeball</i> |

5. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Wiesensaatgutmischung anzusäen.
 6. Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
 - a) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 - b) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.
- (4) Ausgleichsmaßnahmen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1. Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan im Rahmen des teilträumlichen Geltungsbereichs 2 sind Wertpunkte (Ökopunkte) in Höhe von ca. 2.511 WP bereitzustellen.
 2. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 2 ALLGEMEIN

- (1) Gem. § 12 Abs. 3a Satz 1 i. V. m. § 9a Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- (2) Sofern das Erscheinungsbild unverändert bleibt, sind geringfügige Abweichungen von Vorhaben- und Erschließungsplan (Bsp.: Farbgestaltung der Gebäude, Materialwahl der Außenfassade, Position und Größe der Fenster und Türöffnungen, Grundrissaufteilung etc.) zulässig, wenn die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingehalten werden.

§ 3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Sonstiges Sondergebiet 1
 1. Der in der Planzeichnung mit SO 1 (SO 1, SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4) gekennzeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Pflegezentrum (Altenpflege) festgesetzt.
 2. Zulässig sind im SO 1.1, 1.2 und 1.4 alle Nutzungen, die dem Pflegezentrum dienen.
 3. Zulässig sind im SO 1.3 Nutzungen die dem betreuten Wohnen dienen.
- (2) Sonstiges Sondergebiet 2
 1. Der in der Planzeichnung mit SO 2 gekennzeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Parkdeck festgesetzt.
 2. Zulässig ist die Errichtung eines Parkdecks mit zwei Parkebenen.
- (3) Überbaubare Grundstücksfläche (ÜG)
 1. In den festgesetzten W 1, W 2.1, W 2.2 sind Wohngebäude für Wohnen und Mitarbeiterwohnen zulässig.
 2. In dem festgesetzten W 2.3 ist ein Wohngebäude nur mit Mitarbeiterwohnen im EG (Erdgeschoss) und allen darüber liegenden Geschossen zulässig.

§ 4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO
1. Für das festgesetzte W 1 ist eine GRZ von maximal 0,55 zulässig.
 2. Für das festgesetzte W 2.1 ist eine GRZ von maximal 0,9 zulässig.
 3. Für das festgesetzte W 2.2 ist eine GRZ von maximal 1,0 zulässig.
 4. Für das festgesetzte W 2.3 ist eine GRZ von maximal 0,74 zulässig.
 5. Für die festgesetzten SO 1 (SO 1, SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4) und SO 2 sind die maximal zulässigen Grundflächen in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der gedachte Schnittpunkt von Wand und Oberkante Abdichtung.
Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.
2. Höhenbezugspunkte
 - a) Für die festgesetzten nummerierten überbaubaren Grundstücksflächen (ÜG 1-13) gelten für die OK FFB folgende Höhenbezugspunkte:

ÜG	Höhenbezugspunkt
1	471,40 m ü. NHN
2	471,60 m ü. NHN
3	471,50 m ü. NHN
4	472,00 m ü. NHN
5	472,20 m ü. NHN
6	472,50 m ü. NHN

7	472,80 m ü. NHN
8	472,10 m ü. NHN
9	472,00 m ü. NHN
10	472,00 m ü. NHN
11	472,60 m ü. NHN
12	471,40 m ü. NHN
13	472,00 m ü. NHN

- b) Für die festgesetzten SO 1 (SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4) gelten für die OK FFB folgende Höhenbezugspunkte:

SO 1.1	471,80 m ü. NHN
SO 1.2	472,60 m ü. NHN
SO 1.3	471,70 m ü. NHN
SO 1.4	471,60 m ü. NHN

- c) Von den gem. unter 2a) und 2b) festgesetzten Höhenbezugspunkten darf um maximal +/- 0,50 m abgewichen werden.

3. Maximal zulässige Wandhöhen (WH)

- Im W 1 und W 2.2 ist eine WH von maximal 6,50 m zulässig.
- Im W 2.1 und W 2.3 ist eine WH von maximal 8,50 m zulässig.
- Im SO 1.1 und SO 1.2 ist eine WH von maximal 6,70 m zulässig.
- Im SO 1.3 ist eine WH von maximal 6,50 m zulässig.

4. Maximal zulässige Gesamthöhen (GH)

- Im W 1 ist eine GH von maximal 11,50 m zulässig.
- Im W2.1, W 2.2 und W 2.3 ist eine GH von maximal 14,00 m zulässig.
- Im SO 1.1 ist eine GH von maximal 13,50 m zulässig.
- Im SO 1.2 ist eine GH von maximal 11,50 m zulässig.
- Im SO 1.3 ist eine GH von maximal 14,20 m zulässig.
- Im SO 1.4 ist eine GH von maximal 4,00 m zulässig.

§ 5 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. In den festgesetzten W (W 1, W 2.1, W 2.2) gilt die offene (o) Bauweise.
2. In dem festgesetzten SO 1 (SO 1, SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4) gilt die abweichende (a) Bauweise. Es gilt entsprechend die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Garagen (Tiefgaragen) zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 6 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

Es gilt die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 01.10.2025.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen ist ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zulässig.

(2) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Versorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(3) Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

- a) Das im teilräumlichen Geltungsbereich 1 anfallende Niederschlagswasser ist vor Einleitung in den Iglbach zurückzuhalten.
- b) Für die Rückhaltung ist innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches 1 ein Rückhaltevolumen von insgesamt mindestens 200 m³ herzustellen.
- c) Der maximale Gesamtabfluss aus dem teilräumlichen Geltungsbereich 1 in den Iglbach beträgt 13 l/s. Dieser Wert darf auch bei Aufteilung des Rückhaltevolumens nicht überschritten werden.
- d) Die Rückhalteanlagen sind mit einem Notüberlauf an den Iglbach auszuführen.

Hinweis: Das erforderliche Rückhaltevolumen kann in einer zentralen Rückhalteanlage oder auf mehrere Rückhaltemaßnahmen innerhalb des Plangebiets aufgeteilt werden. Maßgeblich ist die Einhaltung des festgesetzten Gesamtvolumens.

§ 8 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Private Grundstücksfläche

1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.
2. Innerhalb der festgesetzten W 1, W 2.1 und W 2.3 ist je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der 2. Wuchsklasse gem. Artenliste unter § 7 Abs. 3 zu pflanzen.

Zudem sind 8 Laubbäume gem. der in der Planzeichnung festgesetzten Standorte sowie der in Satz 1 genannten Qualität und Art zu pflanzen. Von diesen Standorten darf um maximal 4 m abgewichen werden. Diese Neupflanzungen dürfen auf die zu pflanzenden Bäume gem. Satz 1 angerechnet werden.

3. Innerhalb des festgesetzten SO 1 ist je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der 2. Wuchsklasse gem. Artenliste zu pflanzen.

(2) Mindestpflanzqualitäten:

1. Sträucher, h= 60 – 100 cm

2. Laubbäume, Hochstamm, StU mind. 16 bis 18 cm

(3) Artenliste - Bäume II Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x bepflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

– <i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
– <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
– <i>Gleditsia triacanthos 'Inermis'</i>	Dornenlose Gleditschie
– <i>Gleditsia triacanthos 'Shademaster'</i>	Dornenlose Gleditschie
– <i>Gleditsia triacanthos 'Skyline'</i>	Dornenlose Gleditschie
– <i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
– <i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
– <i>Quercus robur 'Fastigiata'</i>	Säulen-Eiche, Stiel-Eiche
– <i>Quercus robur 'Fastigiata Koster'</i>	Pyramiden-Eiche

(4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 9 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

§ 10 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen unter §4 Abs. 2 zulässig.

§ 11 ALLGEMEINE ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

- (1) Eingriffe in den Gehölzbestand sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen auszuführen, also nicht in der Zeit vom 1.3. bis zum 30.09. eines Jahres.

- (2) Initiale Bauarbeiten (insbesondere die Abdeckung des Dachs) sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen auszuführen, also nicht in der Zeit vom 1.3. bis zum 30.09. eines Jahres.
- (3) Für das SO 1.3 ist eine ökologische Baubegleitung zwingend erforderlich.
- (4) Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.

§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ

- (1) Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 1. An der gem. Planzeichnung durch Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Schallschutzmaßnahmen festgesetzten Gebäudefassade sind schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.) oder sonstige pegelmindernde Maßnahmen auszustatten (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster um mindestens 15 dB(A)).
 2. Im Plan in der Anlage 1 sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) der Gebäude innerhalb des Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt.

Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämm-Maß des Gebäudes aufweisen.

An den Fassaden, welche mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts nicht zum Lüften geeignet.

An den Fassaden, welche nicht mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet.
 3. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
 4. Schlaf- und Kinderzimmer, ohne ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade nachts, sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.
 5. Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im

Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ermittelt werden.

Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

6. Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkon, Loggia usw.) sind nur zulässig, wenn der Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm tagsüber von 64 dB(A) nicht überschritten wird. Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Art. 62 BayBO der Nachweis erbracht, dass geringere Beurteilungspegel anliegen, können diese bei der Festlegung der Zulässigkeit herangezogen werden. Bei der Berechnung der Beurteilungspegel dürfen Pegelminderungen durch vorgelagerte Maßnahmen (z.B. Wintergärten, Loggien, Schiebeverglasung oder anderen Pufferräumen oder durch Prallschieben) berücksichtigt werden.
- (2) Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmimmissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze
 1. Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.
 2. Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.
 3. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.
 4. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).
 5. Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

§ 13 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen
 1. Für die festgesetzten W 1 und W 2 (W 2.1 und W 2.2) sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
 2. Für die festgesetzten So 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

3. Für das festgesetzte SO 1.4 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
 4. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
- Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
- (3) Einfriedungen
1. Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig.
 2. Einfriedungen sind ohne Sockelmauer mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen.

§ 14 INKRAFTTRETEN

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 „Altenpflege und Wohnen am Iglhof“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Iglbach – West“ in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Iglhof“ vollständig ersetzt.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

1.1 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

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 Gelände- / Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technischen Regelwerke

Alle Normen können bei der Gemeinde Affing während den allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen sind bei der DIN Media GmbH zu beziehen (DIN Media GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

3.2 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Baudenkmal

Innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches befindet sich eine Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) das dem Denkmalschutz unterliegt: Schloss Iglhof (D-7-71-112-16)

5.2 Bodeneingriffe

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Herrschaftssitz Iglbach“ (D-7-7531-0209).

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von

Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Für den Teilbereich des Bodendenkmals wird auf Art. 7 Abs. 1 BayDSchG verwiesen:

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Für alle umgebenden Bereiche wird zusätzlich auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sowie Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG verwiesen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

7. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Affing überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

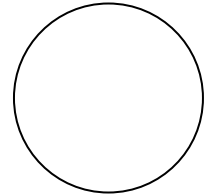
Ausgefertigt

Gemeinde Affing

Affing, den

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

In Kraft getreten

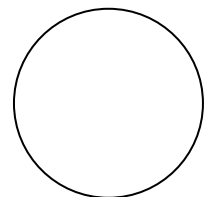
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 „Altenpflege und Wohnen am Iglhof“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Affing

Affing, den

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

ANHANG

