



INHALT:

Vollzug der Baugesetze – Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsbescheides vom 23.22.2023 betreffend den Neubau von zwei Wohnhäusern mit 19 Wohneinheiten und Tiefgarage auf Fl.Nr. 1450/7 der Gemarkung Pfaffenhofen;
Rentensprechtage 2024 – Bekanntgabe der Beratungstermine

Landratsamt

Vollzug der Baugesetze;

Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsbescheids vom 23.11.2023 mit dem Aktenzeichen 30/602 BA VV III 20222068 betreffend den Neubau von zwei Wohnhäusern mit 19 Wohneinheiten und Tiefgarage auf Flurnummer 1450/7 der Gemarkung Pfaffenhofen

Der verfügende Teil der Genehmigung:

„Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm erlässt folgenden Baugenehmigungs-Bescheid:

1. Für die o.g. Baumaßnahme wird die bauaufsichtliche Genehmigung erteilt.
2. Der Genehmigung liegen die mit obigem Antrag eingereichten Bauvorlagen, geprüft am 23.11.2023, zugrunde.

3. **Bedingung:**

3.1. **Brandschutz Mittelgarage**

Mit der Ausführung der Mittelgarage darf erst begonnen werden, wenn die Vollständigkeit und Richtigkeit des Brandschutznachweises für die Mittelgarage durch einen Prüfsachverständigen für den vorbeugenden Brandschutz bescheinigt ist und die Bescheinigung I Brandschutz mit Brandschutznachweis dem Landratsamt Pfaffenhofen vorliegt.

Hinweis:

Ein Verstoß gegen diese Bedingung hat grundsätzlich die Baueinstellung zur Folge!

4. **Abweichungen:**

Von den Vorschriften der Bayer. Bauordnung oder den auf Grund der Bayer. Bauordnung erlassenen Vorschriften werden folgende Abweichungen gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO erteilt:

- von § 3 Abs. 1 Satz 1 GaStellV, weil die Tiefgaragenabfahrt eine Steigung von 19 % statt 15 % aufweist
- von § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung, weil die maximale Zufahrtsbreite von 10 m überschritten wird
- von § 4 Abs. 2 der Stellplatzsatzung, weil der Stauraum zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen von 5 m Länge unterschritten ist
- von § 6 Abs. 1 der Spielplatzsatzung, weil der Spielplatz nicht barrierefrei erreichbar ist

5. **Auflagen:**

5.1. **Bauordnungsrechtliche Auflagen:**

5.1.1. **Schnurgerüst**

Mit den Bauarbeiten darf erst nach Abnahme des Schnurgerüstes (Absteckung der Grundfläche der baulichen Anlage und Festlegung der Höhenlage) durch einen Baukontrolleur des Landratsamtes begonnen werden. Die Abnahme ist mindestens 1 Woche vor Baubeginn schriftlich oder telefonisch beim Landratsamt zu beantragen.

Einer Schnurgerüstabnahme ist die Einmessbescheinigung eines Prüfsachverständigen im Sinne der Verordnung über die Prüfsachverständigen, Prüfämter und Prüfsachverständigen im Bauwesen (PrüfVBau) oder einer Person mit ausreichenden Fachkenntnissen gleichgestellt. Aus dieser muss hervorgehen, dass die abgesteckte Grundfläche der baulichen Anlage und die festgelegte Höhenlage auf der Baustelle dem genehmigten Eingabeplan entspricht.

5.1.2. **Stellplätze**

Für das beantragte Bauvorhaben sind rechnerisch 31 Stellplätze erforderlich (Art. 47 BayBO i.V.m. der gemeindlichen Stellplatzsatzung). Durch die Anwendung des Carsharing-Modells werden 6 Stellplätze durch einen Carsharing-Stellplatz ersetzt. Somit sind auf dem Grundstück 25 Stellplätze und zusätzlich ein Carsharing-Stellplatz zu errichten und vorzuhalten. Die Stellplätze müssen bis zur Bezugsfertigkeit benutzbar sein.

5.1.3. **Fahrradabstellplätze**

Für das beantragte Bauvorhaben sind entsprechend der gemeindlichen Fahrradabstellplatzsatzung 35 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Die Fahrradabstellplätze müssen bis zur Bezugsfertigkeit benutzbar sein.

5.1.4. **Baubeginn**

Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn des Bauvorhabens und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten mindestens eine Woche vorher dem Landratsamt mittels des Formulars „Baubeginnsanzeige“ schriftlich zusammen mit den ggf. erforderlichen Bescheinigungen nach Art. 62a Abs. 2 und Art. 62b Abs. 2 BayBO mitzuteilen bzw. vorzulegen (Art. 68 Abs. 8 BayBO).

Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst dann begonnen werden, wenn diese Unterlagen dem Landratsamt im Original oder per Fax (lediglich gescannte Dokumente können nicht akzeptiert werden) vorliegen (Art. 68 Abs. 6 BayBO).

ZWANGSGELDANDROHUNG

Für den Fall, dass die Baubeginnsanzeige bei Beginn der Bauausführung oder Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts nicht oder nicht vollständig vorgelegt wird, wird ein Zwangsgeld in Höhe von € 1.000,00 angedroht. Die Androhung des Zwangsgeldes beruht auf Art. 29, 31 und 36 des Bayer. Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (VwZVG). Die Höhe orientiert sich am wirtschaftlichen Interesse des Bauherrn; sie erscheint angemessen, um den Bauherrn zur Erfüllung der Verpflichtung anzuhalten. Das Zwangsgeld wird fällig und mittels Kostenrechnung angefordert, wenn die Auflage nicht eingehalten wird (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 VwZVG), ohne dass es des Erlasses eines neuen Verwaltungsaktes bedarf. Zwangsmittel können so lange und so oft angewendet werden, bis die Verpflichtung erfüllt ist (Art. 37 Abs. 1 Satz 2 VwZVG).

5.2. Immissionsschutzrechtliche Auflagen:

5.2.1. Die Anforderungen zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) sind einzuhalten. Die Ermittlungen der erforderlichen Schalldämmmaße der Bauteile liegt im Zuständigkeitsbereich des Entwurfsverfassers. Dabei sind mindestens die unten aufgelisteten Lärmpegelbereiche gem. Tabelle 7 der DIN 4109:2018 zu Grunde zu legen:

| Fassadenseite | Lärmpegelbereich |
|----------------------|-------------------------|
| Norden | III |
| Osten | II |
| Süden | III |
| Westen | IV |

5.2.2. Passive Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Innenwerte von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts bei teilweise geöffneten Fenstern sind vorzunehmen.

5.2.3. Schlaf- und Kinderzimmer an der Nord-, Süd- und Westfassade und Wohnzimmer an der Westfassade sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage zu versehen.

5.2.4. Zur fensterunabhängigen Belüftung sind Schalldämmlüfter einzubauen. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Außenwand nur unwesentlich vermindert werden und es dürfen keine höheren Innenschallpegel im Raum als maximal 30 dB(A) erzeugt werden.

5.2.5. Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt.

5.2.6. Der Beurteilungspegel der von der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenen Immissionsorten (Flurnummer 1449/3, 1450, 1510/71, 1510/90, 1510/91, 1510/326, 1510/327) die reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

5.2.7. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (s. TA Lärm Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. TA Lärm Nr. 7.3 und Anhang A.1.5 sowie DIN 45680 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

5.3. Naturschutzrechtliche Auflagen:

5.3.1. Um die Unversehrtheit des genannten Biotops im Zuge des Bauvorhabens gewährleisten zu können, ist hinsichtlich der Bautätigkeit ein Abstand von 3-5 Metern (siehe Planunterlagen/Grundrisse) zur Grundstücksgrenze hin einzuhalten.

5.3.2. Ablagerungen im Biotopbereich sind zu unterlassen.

5.3.3. Unabhängig von Ziffer 5.3.1 sind erforderliche Rückschnitte des Baum- und Strauchbestands auf dem zu bebauenden Flurstück gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Ziffer 2 BNatSchG nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeit, also nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02., durchzuführen.

5.4. Straßenrechtliche Auflagen:

5.4.1. Die geplanten Stellplätze sind straßenmäßig zu befestigen und mit einem sickerfähigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, Plattenbelag mit Rasenfuge o.ä.).

5.4.2. Die Arbeiten für die Absenkung des Hochbordes für die direkten Zufahrten zur Kreisstraße PAF-4 sind von einer Fachfirma ausführen zu lassen und sind vorher mit dem Kreiseigenen Tiefbau (Herrn Wenhardt, Tel. 08441 27-411) abzustimmen.

5.4.3. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer zugeführt werden.

5.4.4. Von der Zufahrt und dem Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen.

5.4.5. Baustoffe, Arbeitsgeräte und sonstige Gegenstände dürfen auf der öffentlichen Verkehrsfläche und auf sonstigem Grund des Landkreises weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.

5.4.6. Verschmutzungen und Beschädigungen der Kreisstraße, vor allem während der Bauzeit, sind sofort zu beseitigen.

6. Hinweise: nicht wiedergegeben**7. Kosten:**

Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Für diesen Bescheid werden gemäß beiliegender Kostenrechnung und Anlage Kosten in Höhe von 9.440,30 € erhoben.

8. Gründe: nicht wiedergegeben

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage** erhoben werden bei dem

Bayerischen Verwaltungsgericht München
Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München
Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!
 Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.
 Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.
 Bitte beachten Sie, dass Rechtsmittel von Dritten (z.B. Nachbarklagen) gegen die Zulassung eines Bauvorhabens **keine aufschiebende Wirkung** mehr haben. Das heißt, mit dem Bau kann im Regelfall sofort begonnen werden, aber auf eigenes Risiko.
 Zur Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung (Baustopp) kann beim Verwaltungsgericht München aber ein Antrag nach § 80 a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung gestellt werden.

Albert Gürtner
 Landrat

Anlagen:

1 Baugenehmigungs-Zweitschrift
 1 Anlage mit Kostenaufgliederung
 1 Kostenrechnung“

Der Bescheid mit Begründung und Rechtsbehelfsbelehrung liegt in der Zeit

vom 06.12.2023 bis einschließlich 05.01.2024

im Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm, Zimmer B210, Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen nach Art. 29 BayVwVfG zur allgemeinen Einsichtnahme aus. Dort können Beteiligte Einwendungen vorbringen. Nach Ablauf der Frist von einem Monat nach dieser Bekanntmachung sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen den Bescheid ausgeschlossen. Die Zustellung der Baugenehmigung wird durch diese öffentliche Bekanntmachung ersetzt.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm, den 01.12.2023

Albert Gürtner
 Landrat

Rentensprechtage 2024

Im **Jahr 2024** finden folgende **Sprechtage** im Seniorenbüro Sankt Josef, Hofberg 7, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm statt:

| | |
|-------------------|-------------------|
| 23.01.2024 | 23.07.2024 |
| 20.02.2024 | 20.08.2024 |
| 19.03.2024 | 17.09.2024 |
| 23.04.2024 | 22.10.2024 |
| 21.05.2024 | 19.11.2024 |
| 18.06.2024 | 10.12.2024 |

Die Beratungen werden von einem Berater der Deutschen Rentenversicherung Bayern Süd durchgeführt.
 Die Terminvergabe für die Sprechstage im Jahr 2024 werden **ausschließlich** über die kostenfreie Telefonnummer **0800-1000-480-15** vergeben. Besetzt ist diese Sprechtagshotline von Montag bis Donnerstag jeweils von 7:30 bis 16:00 Uhr und Freitag von 7:30 bis 12:00 Uhr.
 Wir empfehlen Ihnen sich frühzeitig anzumelden.
 Zur Anmeldung wird dringend die Rentenversicherungsnummer benötigt.

Alle Beratungen sind kostenlos.

Selbstverständlich steht Ihnen das Staatl. Versicherungsamt am Landratsamt Pfaffenhofen weiterhin wie im bisherigen Umfang für Beratungen und Auskünfte in rentenversicherungsrechtlichen Angelegenheiten zur Verfügung.
 Anfragen und Terminvergaben für das Staatl. Versicherungsamt Pfaffenhofen erfolgen in diesen Fällen über die Telefonnummer **08441 27348**. Für die **Rentantragsaufnahme** wenden sie sich weiterhin an die Rentensachbearbeiter/innen in den Rathäusern der jeweiligen Wohnsitzgemeinde.

Pfaffenhofen a.d.Ilm, 27.11.2023
 Landratsamt

Albert Gürtner
 Landrat