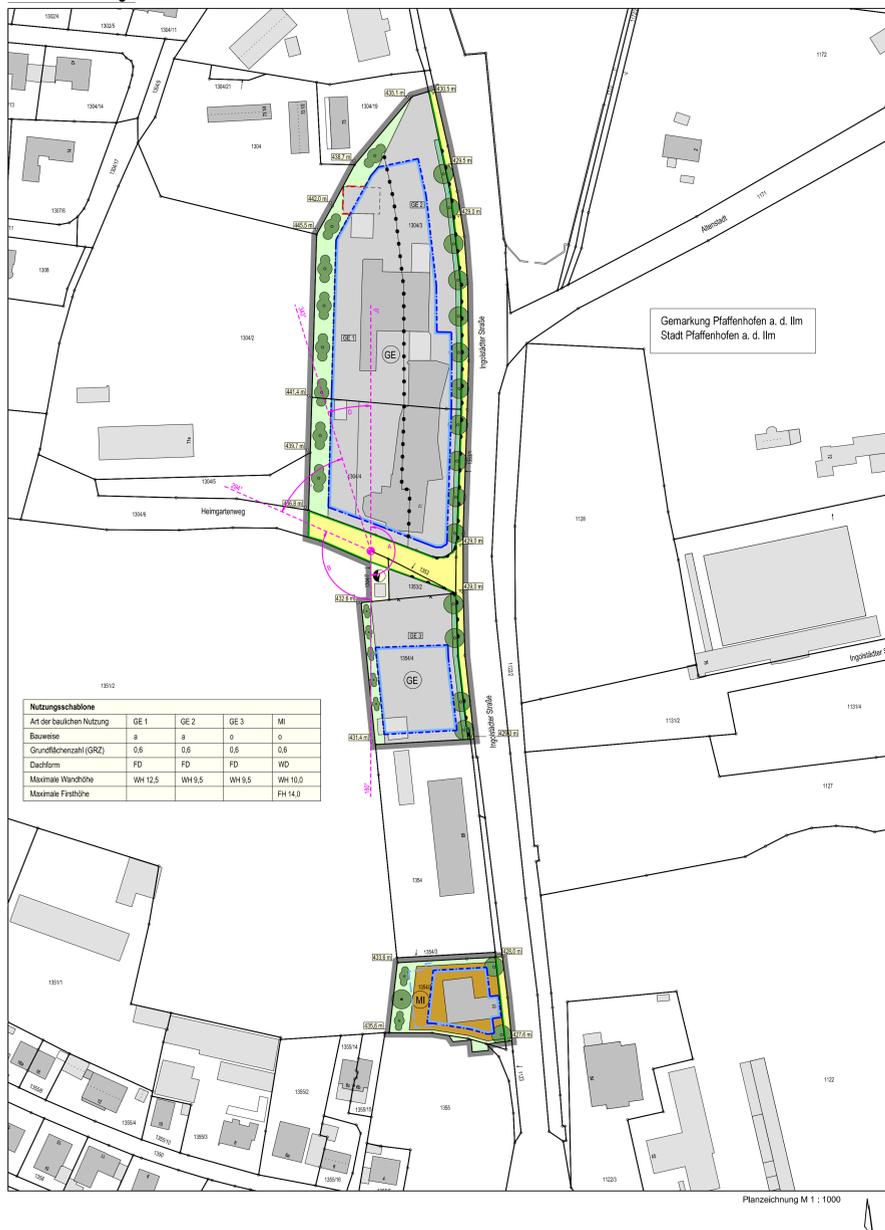


# Bebauungsplan Nr. 150 d

## "Gewerbe- und Mischgebiet am Heimgartenweg"

### A. Planzeichnung



### Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 150 d „Gewerbe- und Mischgebiet am Heimgartenweg“ als Satzung.

Bestandteil des Bebauungsplans ist die Planzeichnung mit Begründung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Beigefügt ist die schalltechnische Untersuchung von C. Hentschel Consult, Freising, in der Fassung vom 17.05.2019. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### B. Festsetzungen durch Planzeichen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- 1.2 **MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 z. B. 0,5 Grundflächenzahl
- 2.2 z. B. 12,5 Umfassungswandhöhe (WH) als Höchstmaß in Meter
- 2.3 z. B. 14,0 Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in Meter

#### 3. Baugrenzen, Bauweise

- 3.1 a/b abweichende/offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen
- 3.4 FDWD Dachform: Flachdach/Walmdach

#### 4. Verkehrsflächen

- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen

- 5.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität

#### 6. Grünflächen

- 6.1 Pflanzgebiet Einzelbäume (schematisch), siehe Festsetzung durch Text Nm. 12 und 17.1
- 6.2 Pflanzgebiet Gehölze (schematisch), siehe Festsetzung durch Text Nm. 13 und 17.2
- 6.3 Erhaltungsgebiet Einzelbaum

#### 7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 7.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- 7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 7.4 [GE1] Gliederung des Gewerbegebietes, z. B. GE 1
- 7.5 Fläche zur Begrünung zum Straßenum, siehe Festsetzung durch Text Nr. 12
- 7.6 Fläche zur Begrünung zu Nachbargrundstücken, siehe Festsetzung d. Text Nr. 13
- 7.7 z.B. Bezugspunkt und Richtungssektor für Zusatzkontingente gemäß Festsetzungen durch Text Nr. 9.2
- 7.8 Höhenbezugspunkte (Bestandshöhen) in Meter über NN

### C. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1 bestehende Hauptgebäude
- 1.2 bestehende Nebengebäude
- 1.3 bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.4 wegfallende Grundstücksgrenzen
- 1.5 Flurstücknummer

### D. Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung**
  - Ergänzend zu § 8 BauNVO gilt im festgesetzten Gewerbegebiet:
  - Unselbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, die nicht einer weiteren gewerblichen Nutzung untergeordnet sind, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Im GE 1 und GE 2 kann eine Wohnung je Betrieb für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugerechnet sind, im Gegensatz zu Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes ungehindert (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Untergeschosse sind Wohnungen mit einem maximalen Verhältnis Wohnfläche zu Gewerbefläche 30 : 70 i.V.m. § 8 BauNVO
  - Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, gewerblichen Betrieben und Vertriebsstellen gemäß § 1 Abs. 4, 5 und § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Im Gewerbegebiet und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmeweise kann für Einzelhandels- und/oder Einzelbetriebe des Handels oder des produzierenden Gewerbes der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Verkauf nach Art und Umfang in betrieblichem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung dieser Güter einschließlich Reparatur und Serviceleistungen steht. Hierin sind folgende nachverarbeitete- und zentralerweiterte Sortimente ausgeschlossen: Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischwaren, Obst und Gemüse, Lebensmittel, Naturkosk und Reformwaren, alkoholische Getränke, Getränke, Spirituosen, Drogenwaren (Kosmetika, Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, etc.), Parfümeriewaren, feuergefährliche Apothekewaren und Pharmazeutika, Sanitätsbedarf (medizinische und orthopädische Artikel), Hörgeräte, Zahntechnik, Zahnkassen, Bürobedarf, Schreibwaren, Schrankmöbel, Büromöbeln, Organisations, Bücher, Datenverarbeitung, Herrenbekleidung, Kinderbekleidung, Wäsche, Nachwäsche, Medieware, Diverse Sportbekleidung, Bademode, sonstige Bekleidung (Bekleidungsartikel, Pelz- und Lederbekleidung, Motorradbekleidung etc.), Ledermöbeln, Taschen, Koffer, Regenschirme, Schuhe, Sportartikel, Geschirrarbeit, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Bestecke, Schachwaren, Sportartikel, Sportgeräte, Spielwaren, Baby- und Kinderausstattung, Kinderbedarf, Bastelbedarf, Bastelzubehör, Handwerksbedarf, Kurzwaren, Metwaren Stoffe, Wolle, Maskeninstrumente und Zubehör, Jagdbedarf, Waffen, Plakate, Sticker, Stickerahmen, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Haus-, Bad- und Tischwäsche, Heimtextilien, Dekofarb, Gärten, Behälter, Matratzen, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Augenoptik, Blumen (Schnittblumen)
  - Vorhanden aufgeführte nachverarbeitete- und zentralerweiterte Sortimente als Ergänzungs- oder Randsortimente sind nur in begrenztem Umfang bis maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche mit maximal 700 m<sup>2</sup> respektive und maximal 300 m<sup>2</sup> je Sortiment zulässig.
- Baugrenzen, Bauweise**
  - Ergänzend zu § 6 BauNVO gilt im festgesetzten Mischgebiet:
  - Carerlaubte, Tankstellen und Verpflegungsmöglichkeiten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 6, 7 und 8 BauNVO)
  - Bordelle, bordellartige Nutzungen und Wohnungsprostitution sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Die der Versorgung der Baugruben mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Anlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen. Dies gilt auch für fernwärmeleitende Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit sie der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen (§ 14 Abs. 2 i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)
  - Die Flächen, die mit Emissionskontingenten gemäß Festsetzung durch Text Nr. 9.2 belegt ist, darf nur ein Betrieb bzw. eine Anlage errichtet werden. Unterschiedliche Anlagen in unterschiedlichen Geschossen sind unzulässig.
- Verkehrsflächen**
  - Die Flächen, die mit Emissionskontingenten gemäß Festsetzung durch Text Nr. 9.2 belegt ist, darf nur ein Betrieb bzw. eine Anlage errichtet werden. Unterschiedliche Anlagen in unterschiedlichen Geschossen sind unzulässig.
- Abstandsflächen**
  - Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 BayBO). Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Umfassungswandhöhe: Die Umfassungswandhöhe gilt als Maß der Wandhöhe. Diese ist von der unteren Geländebezugshöhe bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut zu messen. Untere Geländebezugshöhe ist die interpolierte Höhe der Höhenbezugspunkte entlang der topographischen Straße an der Seitenkante der jeweiligen Fassadenmitte zur Straße.
- Flächen für Versorgungsanlagen**
  - Die Umfassungswandhöhe gilt als Maß der Wandhöhe. Diese ist von der unteren Geländebezugshöhe bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut zu messen. Untere Geländebezugshöhe ist die interpolierte Höhe der Höhenbezugspunkte entlang der topographischen Straße an der Seitenkante der jeweiligen Fassadenmitte zur Straße.
- Grünflächen**
  - Die Flächen, die mit Emissionskontingenten gemäß Festsetzung durch Text Nr. 9.2 belegt ist, darf nur ein Betrieb bzw. eine Anlage errichtet werden. Unterschiedliche Anlagen in unterschiedlichen Geschossen sind unzulässig.
- Sonstige Planzeichen**
  - Die Flächen, die mit Emissionskontingenten gemäß Festsetzung durch Text Nr. 9.2 belegt ist, darf nur ein Betrieb bzw. eine Anlage errichtet werden. Unterschiedliche Anlagen in unterschiedlichen Geschossen sind unzulässig.

### E. Hinweise durch Text

- An Grundstücksgrenzen ist das Gelände an das Niveau des Nachbargrundstückes anzuschließen.
- Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu 2,00 m Höhe zulässig.
- Einfriedigungen**
  - Im Gewerbegebiet sind an Straßeneinfriedigungen mit einer Gesamthöhe von max. 2,00 m zulässig. Es werden nur Einfriedigungen in offener Ausführung zugelassen, wobei jedoch Sockel mit max. 0,20 m zulässig sind. Zum öffentlichen Straßenumraum haben Einfriedigungen einen Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.
  - Im Mischgebiet sind Mauern und Einfriedigungen, Schutzzäune und Terrassenwände mit einer stützenden Höhe bis zu 2 m zulässig, nicht jedoch an der Grenze zur Flur-/Nr.-Planfläche 1354/3. Hier sind auf 1/3 der Länge nur offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Hinterfangzäune mit hermschen Lauchreisen oder Laubhürden sind bis zu den zulässigen Einfriedigungshöhen zulässig.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz**
  - Baulicher Schallschutz Neubauten
  - Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Überdachungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc. müssen abhängig von der in nachfolgenden Darstellungen mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden folgendes Baualtdm-Maß R<sub>red,ext</sub> aufweisen. Für Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume gilt eine um 5 dB reduzierte Anforderung R<sub>red,ext</sub> = R<sub>red,ext</sub> - 5 dB:
    - Tag: R<sub>red,ext</sub> = 30 dB
    - Nacht: R<sub>red,ext</sub> = 35 dB
    - Tag und Nacht: R<sub>red,ext</sub> = 40 dB
    - Tag und Nacht: R<sub>red,ext</sub> = 45 dB
- Wasserrightschliche Festsetzungen**
  - Von den Grundstücken dürfen keine Oberflächenwässer auf die Straßengrundstücke gelangen. Dies gilt insbesondere auch für Zu- und Abflüsse der Grundstücke.
  - Der Oberflächenwasserabfluss zu Nachbargrundstücken darf durch Abgräbungen oder Aufschüttungen nicht verschärfen.
- Baugenehmigung**
  - In Anwendung des Art. 59 Abs. 1 Satz 2 BayBO sind für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben Baugenehmigungen durchzuführen. Die Genehmigungsstellung wird ausgeschrieben. Dies gilt auch für Baugenehmigungen in Wohngebieten.
  - Im Baugenehmigungsverfahren sind insbesondere auch Nachweise zur Einhaltung der Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sowie Freiflächenfestsetzungen und Erlebenswertigkeiten vorzulegen.
- Fläche zur Begrünung zum Straßenumraum**
  - Zur Ingoldstädter Straße hin ist ein in der Breite und Lage gemäß der Planzeichnung festgesetzter Streifen zu begrünen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sowie das Abstellen von Gegenständen sind in diesen Bereichen unzulässig. Weiteres sind nach Maßgabe der Festsetzung durch Text Nr. 20 zulässig. Zufahrten nach Maßgabe der Festsetzung durch Text Nr. 6 und Feuerwehrezufahrten sind zulässig.
  - In den Flächen zur Begrünung zum Straßenumraum ist je vollständigen 15 Meter Länge der Grundstückserstreckung entlang der topographischen Straße mindestens ein Baum Art und Pflanzmenge gemäß Festsetzung durch Text Nr. 17.1 zu pflanzen. Die Bäume können in diesem Raum frei verteilt werden, sofern sie untereinander einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Neu gepflanzte Bäume müssen zur Straßengrenzungslinie einen Mindestabstand von 2 Metern einhalten. Bereits vorhandene Bäume, auch anderer Art, werden angerechnet.
- Hinter den mit in nachfolgender Darstellung durch Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind dem schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Pfahlstützen, Schallschutzecken, Vorhangfassaden, Gebäuderückgrünge und ähnliches) sichergestellt ist, dass >15 m vor dem zu befriedenden Fenster die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm: 1998 / 18.BImSch/1991 / Freizeitalt-Richtlinie LAI/2015 für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Die Wirksamkeit der baulich-technischen Maßnahmen ist durch eine schalltechnische Untersuchung einer § 20 BImSch/1-Messstelle nachzuweisen.
- Fläche zur Begrünung zu Nachbargrundstücken**
  - In dem gemäß Planzeichnung als Fläche zur Begrünung zu Nachbargrundstücken festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sowie im Mischgebiet von Nebenanlagen bis insgesamt 75 m<sup>2</sup> zulässig. Stützmauern und Abgrabungen, soweit sie nach technischer Festsetzung Nr. 7 zulässig sind, sind zulässig. Mindestens 30 % der Flächen sind unter Einhaltung gesetzlicher Grenzabstände mit Gehölzpflanzungen gemäß Festsetzung durch Text Nr. 17.2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Weitere Pflanzungen sind zulässig. Bestehende Bestände, auch anderer Art, werden angerechnet.
- Nicht überbaute Flächen gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO**
  - Als Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht bebaut oder befestigt werden, sind dauerhaft durch Vegetation zu begrünen.
- Zeitpunkt der Grünflächenfestsetzung**
  - Grünordnungsliche Festsetzungen sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Planperiode umzusetzen.
- Pflege der Grünflächen**
  - Festgesetzte Pflanzungen sind durch Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausgereifte Bäume und Stücker sind nachzuführen. Nachführpflanzungen müssen den Pflanzfestsetzungen entsprechen.
- Pflanzarten und Mindestgrößen**
  - Für festgesetzte Baumpflanzungen ist aus folgenden Arten auszuwählen und die Bäume sind mindestens in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen:

Teilfläche	Fläche m <sup>2</sup>	Emissionskontingent L <sub>eq</sub> (dB(A)/m <sup>2</sup> )		Zusatzkontingent L <sub>eq,tag</sub> (dB(A)/m <sup>2</sup> ) Tag und Nacht (dB(A)/m <sup>2</sup> )			
		L <sub>eq,tag</sub>	L <sub>eq,nacht</sub>	A	B	C	D
GE 1	4.141	63	48	7	0	8	0
GE 2	3.673	62	47	7	0	8	0
GE 3	2.202	60	45	7	0	8	0

- Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes zu erfolgen, wobei in den Gebäuden (S) und (T) für Immissionsorte „I“ L<sub>eq</sub> durch L<sub>eq,tag</sub> + L<sub>eq,nacht</sub> zu ersetzen ist.
- Anforderungen**
  - An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Gewerbegebietes muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm: 1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Beiträgen eingehalten wird, bzw. dass der Beitrag Imvelat im Sinne der TA Lärm: 1998 ist.
- Wärmepumpen**
  - Geläufige Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmübertragung in der Nachbarschaft führen.
  - Im Mischgebiet sind Mauern und Einfriedigungen, Schutzzäune und Terrassenwände mit einer stützenden Höhe bis zu 2 m zulässig, nicht jedoch an der Grenze zur Flur-/Nr.-Planfläche 1354/3. Hier sind auf 1/3 der Länge nur offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Hinterfangzäune mit hermschen Lauchreisen oder Laubhürden sind bis zu den zulässigen Einfriedigungshöhen zulässig.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz**
  - Baulicher Schallschutz Neubauten
  - Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Überdachungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc. müssen abhängig von der in nachfolgenden Darstellungen mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden folgendes Baualtdm-Maß R<sub>red,ext</sub> aufweisen. Für Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume gilt eine um 5 dB reduzierte Anforderung R<sub>red,ext</sub> = R<sub>red,ext</sub> - 5 dB:
    - Tag: R<sub>red,ext</sub> = 30 dB
    - Nacht: R<sub>red,ext</sub> = 35 dB
    - Tag und Nacht: R<sub>red,ext</sub> = 40 dB
    - Tag und Nacht: R<sub>red,ext</sub> = 45 dB
- Wasserrightschliche Festsetzungen**
  - Von den Grundstücken dürfen keine Oberflächenwässer auf die Straßengrundstücke gelangen. Dies gilt insbesondere auch für Zu- und Abflüsse der Grundstücke.
  - Der Oberflächenwasserabfluss zu Nachbargrundstücken darf durch Abgräbungen oder Aufschüttungen nicht verschärfen.
- Baugenehmigung**
  - In Anwendung des Art. 59 Abs. 1 Satz 2 BayBO sind für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben Baugenehmigungen durchzuführen. Die Genehmigungsstellung wird ausgeschrieben. Dies gilt auch für Baugenehmigungen in Wohngebieten.
  - Im Baugenehmigungsverfahren sind insbesondere auch Nachweise zur Einhaltung der Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sowie Freiflächenfestsetzungen und Erlebenswertigkeiten vorzulegen.
- Fläche zur Begrünung zum Straßenumraum**
  - Zur Ingoldstädter Straße hin ist ein in der Breite und Lage gemäß der Planzeichnung festgesetzter Streifen zu begrünen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sowie das Abstellen von Gegenständen sind in diesen Bereichen unzulässig. Weiteres sind nach Maßgabe der Festsetzung durch Text Nr. 20 zulässig. Zufahrten nach Maßgabe der Festsetzung durch Text Nr. 6 und Feuerwehrezufahrten sind zulässig.
  - In den Flächen zur Begrünung zum Straßenumraum ist je vollständigen 15 Meter Länge der Grundstückserstreckung entlang der topographischen Straße mindestens ein Baum Art und Pflanzmenge gemäß Festsetzung durch Text Nr. 17.1 zu pflanzen. Die Bäume können in diesem Raum frei verteilt werden, sofern sie untereinander einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Neu gepflanzte Bäume müssen zur Straßengrenzungslinie einen Mindestabstand von 2 Metern einhalten. Bereits vorhandene Bäume, auch anderer Art, werden angerechnet.
- Fläche zur Begrünung zu Nachbargrundstücken**
  - In dem gemäß Planzeichnung als Fläche zur Begrünung zu Nachbargrundstücken festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sowie im Mischgebiet von Nebenanlagen bis insgesamt 75 m<sup>2</sup> zulässig. Stützmauern und Abgrabungen, soweit sie nach technischer Festsetzung Nr. 7 zulässig sind, sind zulässig. Mindestens 30 % der Flächen sind unter Einhaltung gesetzlicher Grenzabstände mit Gehölzpflanzungen gemäß Festsetzung durch Text Nr. 17.2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Weitere Pflanzungen sind zulässig. Bestehende Bestände, auch anderer Art, werden angerechnet.
- Nicht überbaute Flächen gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO**
  - Als Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht bebaut oder befestigt werden, sind dauerhaft durch Vegetation zu begrünen.
- Zeitpunkt der Grünflächenfestsetzung**
  - Grünordnungsliche Festsetzungen sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Planperiode umzusetzen.
- Pflege der Grünflächen**
  - Festgesetzte Pflanzungen sind durch Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausgereifte Bäume und Stücker sind nachzuführen. Nachführpflanzungen müssen den Pflanzfestsetzungen entsprechen.
- Pflanzarten und Mindestgrößen**
  - Für festgesetzte Baumpflanzungen ist aus folgenden Arten auszuwählen und die Bäume sind mindestens in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen:

Teilfläche	Fläche m <sup>2</sup>	Emissionskontingent L <sub>eq</sub> (dB(A)/m <sup>2</sup> )		Zusatzkontingent L <sub>eq,tag</sub> (dB(A)/m <sup>2</sup> ) Tag und Nacht (dB(A)/m <sup>2</sup> )			
		L <sub>eq,tag</sub>	L <sub>eq,nacht</sub>	A	B	C	D
GE 1	4.141	63	48	7	0	8	0
GE 2	3.673	62	47	7	0	8	0
GE 3	2.202	60	45	7	0	8	0

- Festgesetzte Gehölzpflanzungen sind aus einer Mischung oder Auswahl folgender Arten zu pflanzen. Der Gehölzanteil muss mindestens 5% der Pflanz betragen, der Straumbaum bei der Pflanzung darf 1,5 m nicht unterschreiten. Es ist die jeweils angegebene Mindestqualität zu verwenden, und das Gehölz sind mindestens in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen.:
  - Mindestqualitäten:
    - verfärbter Strauch, Höhe 60-100 cm, Lichter Heister, Höhe 100 bis 125 cm
  - Arten:
    - Acer campestre - Feldahorn (Heister)
    - Carpinus betulus - Hainbuche (Heister)
    - Cornus sanguinea - Hartweige (Strauch)
    - Corylus avellana - Hasel (Strauch)
    - Eucalyptus europaeus - Pflehenblücher (Strauch)
    - Ligularia vulgaris - Liguster (Strauch)
    - Lonicera xylosteum - Heckenröhre (Strauch)
    - Ribes rubrum - Rotzahnweiden (Strauch)
    - Sambucus racemosa - Traubenholunder (Strauch)
    - Viburnum opulus - Gew. Schneeball (Strauch)
- Baukörperbegrenzung**
  - Bei Gebäuden über 30 m ist durch geeignete Architekturelemente (z.B. Gebäudevor- und -rückgrünge) eine angemessene Gliederung der Fassaden sicherzustellen.
- Fassadengestaltung**
  - Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfasaden, Holzfasaden oder Paneelefasaden (z.B. Fassadenplatten) auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedackte Farbtöne zulässig. Dunkle Fassadenmaterialien sind zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig. Fassadenbegrenzungen sind zulässig. Fassadenmaterialien und -ansätze sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.
- Werbeanlagen und Fahnen**
  - Einschränkend bzw. ergänzend zu Art. 57 Abs. 12 BayBO wird Folgendes zu Werbeanlagen festgesetzt: Werbeanlagen sind häufig entlang von Gebäudafassaden anzubringen, freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedigungen ist unzulässig. Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der jeweiligen Gebäudes nicht übersteigen. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Dabei darf die maximal zulässige Ansichtshöhe je Werbeanlage eine Höhe von 3 und eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Belichtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, bewegliche, wechselnde sowie umhüllende Werbeanlagen sind unzulässig. Laternenanlagen sind unzulässig. Blöckchen, Screens und ähnliche Werbeanlagen sind unzulässig. Fahnen sind unzulässig.

### F. Verfahrensvermerk

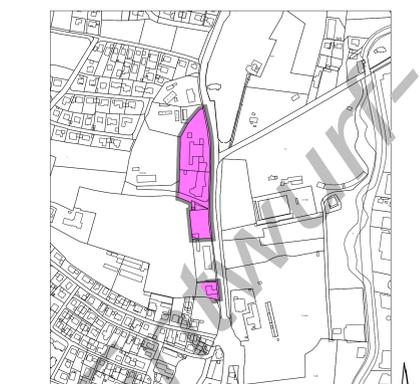
- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom 24.09.2015 die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 150 d „Gewerbe- und Mischgebiet am Heimgartenweg“ beschließen (Verfahren § 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsbekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 3 sowie § 9 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... ortsbekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfahrt vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschulung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 3 sowie § 9 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... ortsbekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfahrt vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschulung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
- Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausfertiger:
  - Pfaffenhofen a. d. Ilm, den ..... 2020
  - Thomas Herker, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 150 d „Gewerbe- und Mischgebiet am Heimgartenweg“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 u. 2 und des § 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den ..... 2020  
 Thomas Herker, 1. Bürgermeister

### STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM

## Bebauungsplan Nr. 150 d "Gewerbe- und Mischgebiet am Heimgartenweg"

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Fassung vom: 20.02.2020  
 Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm  
 Hauptplatz 18  
 85275 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
 Tel: 09444/176-0  
 Fax: 09444/18807  
 email: stadt@stadt-pfaffenhofen.de