

BEBAUUNGSPLAN NR. 179

"GEWERBEGEBIET AM FUCHSBERG"



PRÄAMBEL

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Nr. 179 "Gewerbegebiet am Fuchsberg"

als SATZUNG.

Mit beigefügt sind:

- Begründung in der letztgültigen Fassung
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 179 "Gewerbegebiet am Fuchsberg", Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm in der Fassung vom 04.08.2020, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/Ilm

B1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Gewerbegebiet eingeschränkt (GEa) gem. § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,5
 - maximale Gebäudehöhe über dem Höhenbezugspunkt in Metern: z.B. GH 0 HBP 8m
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie

B2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 1507/5
- Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
- bestehende interne Erschließungsflächen
- vorgeschlagene Gebäude
- Höhensichtlinien des Urgeländes mit Angabe der Höhen in m ü. NHN (1m Raster), z.B. 450 m ü. NHN
- Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

Der in der Planzeichnung mit GEa gekennzeichnete Bereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereichspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:

 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungststätten.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- Grundflächenzahl: Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl die gesamte Größe des Buchgrundstückes Fl.Nr. 1507/5 Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Ilm maßgebend.
- Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen:

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der Höhenbezugspunkt 452,5 m ü. NHN. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt 452,5 m ü. NHN bis zur Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika. Bei Pultdächern gilt für die höhere Seite die Gebäudehöhe.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche: Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Garagen sind außerhalb der Baugrenze nur in dem gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen (Flächen für Garagen) zulässig. Die Errichtung eines Parkdecks ist nur in der gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Fläche (Fläche für Parkierungsanlagen / Parkdeck) zulässig.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Parkierungsanlagen / Parkdeck: Das Parkdeck ist als offene Garage auszubilden. Eine Überdachung des obersten Parkdecks wird nicht zugelassen. Die Oberkante der Fahrbahn des untersten Parkdecks wird auf 472,5 m ü. NHN und die Oberkante der Fahrbahn des obersten Parkdecks auf 475,5 m ü. NHN bestimmt. Die festgesetzten Höhenlage dürfen um maximal 0,4 m über- bzw. unterschritten werden.
- Bauliche Gestaltung - Dächer (Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
 - 5.1 Dächer
 - 5.1.1 Dachform/-neigung: bei Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 30° sowie Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur Flachdächer zulässig.
 - 5.1.2 Dachbegrünung: Flachdächer sind zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat 10 cm betragen. Flächige Ausfälle der Vegetation sind ab einer Flächengröße von mindestens 5 m² zu ergänzen. Gegebenfalls aufkommender Gehölzaufwuchs ist dauerhaft zu beseitigen. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung sind zulässig.
 - 5.1.3 Technische Anlagen zur solaren Nutzung: Bei geneigten Dächern dürfen die Solarmodule die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern dürfen die Solarmodule aufgeständert werden und die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche zu messen ist.
 - 5.1.4 Untergeordnete technische Bauteile wie Kamine und Lüftungsschächte dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahren dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überschreiten, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden.
- Fassadengestaltung
 - 5.2.1 Grelle oder leuchtende Farben sowie stark reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltungen nicht zulässig.
 - 5.2.2 Gebäude über 30 m Gesamtlänge sind bei geschlossenen Wänden entweder durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch die Materialwahl mit einer Farbgestaltung oder durch Fassadenbegrünung zu gliedern.
- Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
 - 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen werden zur Überwindung von Höhenunterschieden zugelassen.
 - 6.2 Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig.
 - 6.3 Stützmauern sind mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig. Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 2 m zueinander einhalten. Ab einer sichtbaren Höhe von 1,2 m sind Stützmauern zu begrünen.
- Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

Der gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind atgleich zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

 - 8.1 Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 8.1.1 Ausgleichsfläche A1: Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1507/5 Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Ilm eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 995 m² nachgewiesen und dem Bebauungsplan Nr. 179 "Gewerbegebiet am Fuchsberg" zugeordnet.

Entwicklungsziel: Wiederherstellung von Magerrasen und Altgrasfluren in Hanglage

 - 8.1.1.1 Herstellungsmaßnahmen:
 - Erhalt großkroniger standortgerechter Laubbäume
 - Entbuschung der gesamten Fläche und Entfernung der vorhandenen Nadelgehölze
 - Ansaat eines Magerrasens mit gebiets eigenem Wildpflanzenanzug (Vorkommensgebiet Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Saatgutmischung: Anteil Blumen 50% und Anteil Gräser 50%, Ansaatstärke 3 g/m²). Vor der Ansaat ist der Oberboden um ca. 30 cm abzutragen und restlos von der Fläche abzuführen.
 - 8.1.1.2 Pflegemaßnahmen:
 - In dem ersten Jahr nach der Ansaat kann ein gezielter Schnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich sein. In der Folgezeit ist der Magerrasen ein- bis zweimal pro Jahr ab Mitte Juli/September zu mähen. Dabei sind ca. 25 % der Fläche als Altgras auf jährlich wechselnden Flächen zu belassen.
 - Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist dauerhaft von Verbuchung frei zu halten. Gehölzaufwuchs ist dauerhaft zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
 - 8.2 Hinweis: Die genaue Lage sowie die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der weiteren Ausgleichsfläche(n) werden zum nächsten Verfahrens-schritt (Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) in die Verfahrensunterlagen eingearbeitet.

D HINWEISE DURCH TEXT

- Alllasten: Sollten im Bereich des Bebauungsplans Alllastenverdrachtsflächen bzw. ein konkreter Alllastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem zuständigen Landratsamt und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
- Ver- und Entsorgung: Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- Denkmalschutz: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächgestaltungsplan einzureichen, der mindestens die Vorgaben der Bauvorlagenverordnung enthält (§7 Abs. 3 Nrn. 9, 12 und 15 BauVorV).
- Artenschutz:
 - 5.1 Gehölzbeseitigung: Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat eine Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. von 1.10. bis 28./29.02. zu erfolgen. Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. §44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
 - 5.2 Aufhängen von künstlichen Nisthöhlen: Um das Angebot von Nistmöglichkeiten für Brutvögel zu verbessern, sind nach Abschluss der Baumaßnahme 15 Vogelnisthöhlen sowie 5 Fledermausnisthilfen an geeigneten Standorten im Planungsgebiet zu installieren.
 - 5.3 Vogelschutzglas: Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelfährnde große Glasflächen zwischen den Gebäuden z.B. in Form von Durchgängen, transparenten Abschirmungswänden sowie stark spiegelnde Scheiben zu verzichten. Glasflächen mit einer Größe von >2m² sollten durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft werden. Normal verglaste, auch große Fensterscheiben sind davon ausgenommen. Das Anbringen von Grelvogelschlootten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.
 - 5.4 Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B.) UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht: Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "in-sektenfreundliche" Lampen zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf die Insekten haben. Insgesamt können damit auch Beeinträchtigungen im Flug- und Beteilverhalten von potenziell hier jagenden Fledermäusen und dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln reduziert werden.

E VERFAHRENSVERMERKE

- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm, den

Thomas Herker
Erster Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm, den

Thomas Herker
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstdaten in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm, den

Thomas Herker
Erster Bürgermeister

Siegel

STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D.ILM

BP NR. 179 "GEWERBEGEBIET AM FUCHSBERG"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 12.08.2020

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 1011.282