

Bebauungsplan Nr. 139 "Sondergebiet Hotel Siebenecken" 1. Änderung und Erweiterung

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beschließt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 139 „Sondergebiet Hotel Siebenecken“ als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.1) Planzeichnung Teilgeltungsbereich 1
- A.2) Planzeichnung Teilgeltungsbereich 2
- A.3) Planzeichnung - schallschutztechnische Festsetzungen
- B.) Festsetzungen durch Planzeichen
- C.) Hinweise durch Planzeichen
- D.) Festsetzungen durch Text
- E.) Hinweise durch Text
- F.) Verfahrensvermerke

Stand Vorentwurf jeweils vom 15.10.2020

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigelegt.

Anlagen:

- Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und Eingriffsermittlung vom 15.10.2020 (Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH)
- Schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 03.07.2020 (Ingenieurbüro Greiner PartG mbB)
- Bericht zu den Felduntersuchungen vom 21.02.2019 (Dipl.-Geol. Udo Schumert)

Diese 1. Änderung und Erweiterung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 139 "Sondergebiet Hotel Siebenecken" vollständig.

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1  sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Stromtankstelle für Elektrofahrzeuge gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.1

1.2  Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 2.2  Grundflächenzahl
- 2.3  Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- 2.4  Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt
- 2.5  Wandhöhe Zwerchgiebel als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt
- 2.6  Höhenbezugspunkt Höhe Rohfußboden in Meter über Normalhöhennull
- 2.7 Nutzungsschablone, z.B.

SO 2		Art der baulichen Nutzung / Teilfläche, z.B. SO 2
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	0,8	Grundflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	0,35	
	II + D	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
	WH max. 8,2 m	Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt

3. Baugrenzen

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  Ein- bzw. Ausfahrtsbereich
- 4.4  Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.8.2

5. Grünflächen

- 5.1  private Grundstücksfläche zum Zweck der Eingrünung
- 5.2  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
- 5.3  Anpflanzungen von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.10.3
- 5.4  Erhalt von vorhandenen Gehölzbeständen (schematische, lagenscharfe Darstellung)
- 5.5  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 5.6  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5.7  Pflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.10.7.2

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 6.2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die Ausgleichsfläche der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 139 "SO Hotel Siebenecken"
- 6.2.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die Ausgleichsfläche der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 "SO Hotel Siebenecken"
- 6.3  Maßangaben in Metern
- 6.4  Sichtflächen
- 6.5  Hauptstrichrichtung
- 6.6  Abgrenzung von Teilflächen unterschiedlicher Festsetzungen: Art und Maß der baulichen Nutzung

C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1.  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 3.  Flurstücksnummer
- 4.  Gebäudevorschlag
- 5.  bestehende Gebäude
- 6.  Abbruch Gebäude
- 7.  Anbauverbotszone (20m) gem. Art. 23 BayStrWG mit Maßangabe vom äußeren Rand der Fahrbahndecke der St2045
- 8.  Trafostation für Ladesäulen
- 9.  Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull

D.) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel und Stromtankstelle für Elektrofahrzeuge festgesetzt. Im Sondergebiet sind allgemein zulässig:

- Beherbergungsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten
 - Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb
 - Fitness- und Wellnessbereiche
 - Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung
 - Außengastronomie
 - Stellplätze und Nebenanlagen
 - sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen
 - Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge, Ladeinfrastruktur mit betriebsbezogenen Nebenanlagen und Stellplätzen sowie technischen Versorgungseinrichtungen für die Stromversorgung (z.B. Trafostation, Ladestation)
 - Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, sofern sie dem Hotelbetrieb zuzuordnen ist.
- Es ist maximal eine Wohneinheit zulässig, deren Geschossfläche 250 m² nicht überschreiten darf. In der Teilfläche SO 2 ist zusätzlich zu den in der Teilfläche SO 1 zulässigen Nutzungen allgemein zulässig:
- Mitarbeiterwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sofern sie dem Hotelbetrieb zuzuordnen sind. Es sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig, deren Geschossfläche insgesamt 440 m² nicht überschreiten darf.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die maximale Wandhöhe ist senkrecht vom festgesetzten Bezugspunkt bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

2.2 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

2.3 Die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

3. Baukörper

3.1 Gestaltung und Gliederung der Baukörper
Es sind nur rechteckige Baukörper in landschaftstypischer Aufstellung und Proportion zulässig. Eine Abweichung der Hauptfrüchtigung zueinander um bis zu 5° ist zulässig. Bei Gebäudehöhen von über 30 m sind Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern, etwa durch Gebäudeöffnungen, Fassadenversätze oder Absetzungen durch Farbe und Material. Die Breite des Baukörpers ist auf max. 16 m begrenzt. Im SO 1 ist je Gebäudeeinheit ein Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 9 m zulässig.

3.2 Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfasaden oder Panneelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtonne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Notwendige Bauteile und Elemente, welche zur Fassadenbegrünung erforderlich sind, dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

4. Dächer

4.1 Dachform
Es sind Satteldächer oder Schopfwaldmächer mit einer Dachneigung von 38-47° zulässig. Für erdgeschossige Anbauten und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 15° zulässig.

4.2 Dachdeckung
Es sind Ziegel oder Dachsteine in den Farben naturrot bis braun zulässig. Die Farbigkeit der Eindeckung und Materialien der Dachaufbauten hat dem gewählten Farbton der Dachdeckungen der Hauptdächer zu entsprechen.

4.3 Dachgauben sind als Schleppdach- oder Kastengauben zulässig. In Summe sind diese auf maximal 40% der Gebäudelänge zu begrenzen. Einzelne Dachgauben dürfen eine maximale Gesamtbreite von 3,0 m nicht überschreiten.

4.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig und der Dachneigung angepasst. Auf Flachdächern dürfen die Anlagen aufgeständert werden, jedoch die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

5. Geländeveränderungen

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,0 m aufweisen.

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlatzung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,2 m. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.

6.2 Einfriedungen sind mindestens 3,0 m von den Grundstücksgrenzen abzurücken und mit Sträuchern gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.10.5 zu hinterpflanzen.

7. Anbauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG

Die Nichteinhaltung der Anbauverbotszone ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

8. Zufahrten/Stellplätze

8.1 Zufahrten von der Staatsstraße St 2045
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2045 sind nicht zulässig.

8.2 Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Punkt B.4.4 zulässig. Es sind Stellplätze für die Nutzungen im Sondergebiet zulässig (z.B. Stellplatznachweis des Hotelbetriebs, Mitarbeiterstellplätze, Besucherstellplätze, sowie insbesondere Stellplätze für Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge).

8.3 Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm. Abweichend werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zufahrten sind entsprechend der Planzeichnung zulässig.
- Zur Gliederung der Stellplätze ist je 6 Stellplätze ein Einzelbaum mit Festsetzung der Art gemäß der Artenauswahl unter Festsetzungen durch Text Punkt D.10.3 zu pflanzen.
- Nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten. (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasengittersteine usw.)

9. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Freiflächen für den Beherbergungs- und Gastrobetrieb zulässig. Die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO sind anzuwenden. Unbefestigte Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen.

10. Grünordnung

10.1 Private Grundstücksfläche zum Zweck der Eingrünung gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Punkt B.5.1
Die Flächen sind als Gras- Krautbestände zu entwickeln, mit standortgerechten und heimischen Bäumen gemäß der Festsetzungen durch Text Punkt D.10.3 zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten umgehend entsprechend nachzupflanzen. Die Baumpflanzungen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Juni erfolgen sollte). Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Eine Errichtung baulicher Anlagen oder gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig. Die Trafostation gemäß Hinweise durch Planzeichen Punkt C.8 ist innerhalb dieser Fläche zulässig.

10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Punkt B.5.2
Die Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens eine 3-reihige Hecke in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m anzulegen. Alle 15 m Lauflänge ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Es sind nur gebietsseigere Gehölze der Pflanzlisten unter den Festsetzungen durch Text Punkt D.10.4 und Punkt D.10.5 zulässig. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Bauliche Anlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind unzulässig.

10.3 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Punkt B.5.3

- Artenauswahl:
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - Tilia tomentosa - Silberlinde
 - Fagus sylvatica - Rot-Buche
 - Prunus avium - Vogel-Kirsche
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
- Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18 cm
Stückzahlen mindestens entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Die Baumarten und der genaue Baumstandort sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag festzulegen. Der Baumstandort kann von der Darstellung im Plan abweichen.

10.4 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art

- Artenauswahl:
- Heimische und standortgerechte Laubbäume 1. und 2. Wuchsordnung, sowie
 - Juglans regia - Walnuss
 - Obstbäume in Arten und Sorten
 - Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 10-12 cm
- Die genauen Baumstandorte sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag festzulegen.

10.5 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung

- Artenauswahl:
- Corylus avellana - Haselnuss
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea - Hartrieel
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Rhamnus frangula - Faulbaum
 - Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Pflanzdichte: flächendeckend mindestens 1 Stück je 2,25 m², mind. 3-Stück einer Art sind zusammenanzupflanzen.
Mindestqualität: Str. 2x, 20-60/100 cm

10.6 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen in den privaten Grundstücksflächen zum Zweck der Eingrünung gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Punkt B.5.1 sind spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen. Festgesetzte Pflanzmaßnahmen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Punkt B.5.2 sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme des entsprechenden Abschnitts durchzuführen.

10.7 Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche

10.7.1 Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt auf einer Teilfläche des Grundstücks der Fl.-Nr. 543/3 der Gemarkung Eberstetten. Auf insgesamt 3.215 m² erfolgt eine Extensivierung des Grünlandes und die Pflanzung von Sträuchern als Waldmantel:

- Pflanzung von gebietsseigenen Sträuchern am Waldrand, die Artenauswahl erfolgt aus den festgesetzten Arten des südlich angrenzenden Waldmantels (Verweis auf nachfolgende Pflanzliste für die Anpflanzung und Entwicklung eines standortgerechten, naturnahen Waldmantels unter Festsetzungen durch Text Punkt D.10.7.2), mit Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, mind. 3-reihig. Um die Sträucher am Waldrand ist ein Schutzzaun gegen Wildverbiss aufzustellen. Der Zaun ist, bis sich die Sträucher artgerecht entwickelt haben, instand zu halten.
- Ausgefällene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Extensivierung des bestehenden artenarmen Grünlandes durch 3-4 schürigere Mahd mit Abräumen des Mähgutes zur Aushagerung in den ersten 3 Jahren, danach extensive Pflege durch 1-2 schürigere Mahd mit Abräumen des Mähgutes. Ggf. erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Schlitzsaat mit autochthonem Saatgut (Kräuteranteil von mind. 70%). Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Die Maßnahmenplanung und Umsetzung erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans herzustellen.

10.7.2 Die südlich angrenzende Ausgleichsfläche gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Punkt B.6.2.2 für die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplans mit gleichbleibendem Umfang von 3.160 m², wird mit folgenden Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

- **Extensive Grünlandnutzung**
Zur Abmagerung des Bodens sollte in den ersten Jahren eine mehrmalige Mahd erfolgen, langfristig erfolgt jedoch 1-malige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd erfolgt frühestens ab 15. Juni, das Mähgut ist zu beseitigen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- **Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Punkt B.5.7**
Es sind standortgerechte, heimischen Laubbäume 1. Wuchsordnung mit einer Auswahl aus folgenden Arten zu verwenden:
- Stiel-Eiche - Quercus robur
- Rot-Buche - Fagus sylvatica
- Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
- Feld-Ulme - Ulmus glabra
mit der Pflanzqualität Hochstamm, 2xv, StU 10-12 cm.
- **Anpflanzung und Entwicklung eines standortgerechten, naturnahen Waldmantels**
Die Artenzusammensetzung, beginnend von der Wiesenfläche, ist wie folgt vorzunehmen:
3 Reihen aus Straucharten mit
- Hundsrose - Rosa canina
- Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Schlehdorn - Prunus avium
- Haselnuss - Corylus avellana
- Kornelkirsche - Cornus mas.
Die Pflanzen sind in Gruppen zu je 6-8 Stück pro Art im Reihenabstand 2,0 m und mit Abstand in der Reihe von 1,5 m zu pflanzen.
Anschließend erfolgt in der 4. und 5. Reihe eine Pflanzung aus folgenden Baumarten:
- Flatter-Ulme - Ulmus laevis
- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Trauben-Kirsche - Prunus padus.
Die Bäume sind in Gruppen zu je 4-6 Stück pro Art mit dem Reihenabstand 2,0 m und dem Abstand in der Reihe von 2,0 m zu pflanzen. Für sämtliche Pflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Pflanzungen sind ausreichend gegen Verbiss und Fegeschäden zu schützen.

11. Schallschutztechnische Festsetzungen

11.1 Innerhalb der Teilfläche SO 1 ist eine Grundrissorientierung vorzunehmen, die im Bereich der südwestlichen Baugrenze (vgl. gelbe Markierung  Planzeichnung A.3) keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Fremdzimmer) vorsieht.

11.2 Im Bereich der festgesetzten Baugrenzen (vgl. Planzeichnung A.3) sind folgende gesamte bewertete Bauschalldämm-Maße R_{tr,abs} der Außenbauteile vor Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Fremdzimmer) gemäß der DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 einzuhalten:
mit Planzeichen  markierte Fassaden R_{tr,abs} ≥ 45 dB
mit Planzeichen  markierte Fassaden R_{tr,abs} ≥ 40 dB
mit Planzeichen  markierte Fassaden R_{tr,abs} ≥ 35 dB



12. Werbeanlagen

Einschränkend bzw. ergänzend zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO wird folgendes festgesetzt:

12.1 Werbeanlagen sind flächig an der Gebäudefassade anzubringen. Freistehende Werbeanlagen und Fahnen sind unzulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen ist nicht zulässig.

12.2 Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf 5 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dabei darf die maximal zulässige Ansichtfläche je Werbeanlage eine Höhe von 3 m und eine Länge von 15 m nicht überschreiten.

12.3 Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überragen.

12.4 Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, wechselnde sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Laseranlagen sind unzulässig. Bildschirme, Screens und ähnliche Werbeanlagen sind unzulässig.

E.) Hinweise durch Text

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayOSchG der Meldepflicht.
- Für alle Bauvorhaben sind prüfbarer Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.
- Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremdeanteile (Z0-Material) bzw. mit geprüften, güteüberwachten und zertifizierten Recyclingbaustoffen, die die Anforderungen des bayerischen Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen (RC-Baustoffe) in technischen Bauwerken" vom 15.06.2005 erfüllen, erfolgen.
- Grundwasserersenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
- Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220021 / 3 vom 03.07.2020 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde. In Ergänzung der Festsetzungen durch Text Punkt D.11 wird für alle Schlaf- und Kinderzimmer bzw. Fremdzimmer, an deren Fenstern der nächtliche Beurteilungspegel über 50 dB(A) liegt, eine schallgedämmte fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen empfohlen.
- Grenzabstände für Pflanzungen von Bäumen
Für Grenzabstände für Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten die Ausführungen nach Art. 48 ABGB: Abstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Grundstücken für Bäume und Sträucher von mehr als 2,0 m Höhe.
- Freiflächengestaltungsplan
Zur Überwachung der gründernerischen Ziele ist im Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.

F.) Verfahrensvermerke

- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 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 hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Sitzung beschlossen.

Pfaffenhofen a.d. Ilm, _____ (Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

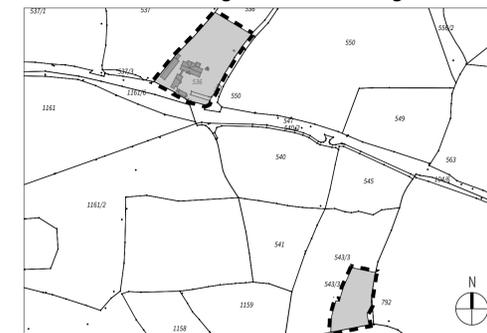
Pfaffenhofen a.d. Ilm, _____ (Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, _____ (Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.

Pfaffenhofen a.d. Ilm, _____ (Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm Bebauungsplan Nr. 139 "Sondergebiet Hotel Siebenecken" 1. Änderung und Erweiterung



ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 15.10.2020

BE