

Bebauungsplan Nr. 92
"Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"
10. 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

10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"
als
SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

A.) Planzeichnung
B.) Festsetzungen durch Planzeichen
C.) Hinweise durch Planzeichen
D.) Festsetzungen durch Text
E.) Hinweise durch Text
F.) Verfahrensvermerke

Stand Vorentwurf jeweils vom 29.01.2021

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

Anlagen:

- Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 29.01.2021 (Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer)
- Relevanzprüfung – Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz vom 12.01.2021 (WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH)
- Baugrund- und orientierende Altlastenuntersuchung vom 18.11.2020 (SakostaCAU GmbH)
- Geländeschnitte 1-3 vom 29.01.2021 (Eichenseher Ingenieure)

Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt diese 10. Änderung und Erweiterung den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" sowie dessen Änderungen vollständig.

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
- GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 2.2 Grundflächenzahl
- 2.3 maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull
- 2.4 Nutzungsschablone
- Bezeichnung Teilfläche GE 1
- Grundflächenzahl 0,8
- maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull TH 473,0
3. Baugrenzen
- Baugrenze
4. Verkehrsflächen
- Einfahrtbereiche



A.) Planzeichnung, M 1:1.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bäume und Sträucher

- 5.1 Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen des Straßenbegleitgrüns als Baum- und Strauchpflanzung
- 5.2 Private Grundstücksfläche zur Eingrünung zur freien Landschaft bzw. Eingrünung von Grundstücksgrenzen
- 5.3 vorhandenes Feldgehölz, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung, zu erhalten
- 5.4 Baumpflanzung ohne Festsetzung der Art
- Artenauswahl: heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (z. B.):
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 - Prunus avium (Süßkirsche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
- (autochthones Pflanzgut)
- Im Bereich von Sonderstandorten (z. B. angrenzend an befestigte Flächen) ist zusätzlich die Verwendung sog. "Klimabäume" 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig (z. B.):
- Pyrus calleryana "Chanticleer" (Stadt-Birne)
 - Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
 - Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Lederhülzenbaum)
- Stückzahl entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
- Der Standort kann auf Basis der Freiflächengestaltungsplanung um bis zu 10 m verschoben werden, wobei vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen ist.
- 5.5 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzungen: Artenauswahl: heimische, standortgerechte Laubgehölze (Großsträucher, z. B.):
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 - Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehendorn)
 - Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Pflanzendichte und Aufbau: mindestens als 2-reihige Pflanzung
- Pflanzraster 1,0 x 1,5 m
- Es sind mindestens 3 - 5 Stück einer Art zusammenzupflanzen.
- Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, autochthones Pflanzgut, Flächengröße entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
- Ausbildung eines Gehölzsaumes (Gräser, Stauden und Kräuter) durch Sukzession auf Rohboden

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 6.2 Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedliche maximal zulässige Traufhöhen

C.) Hinweise durch Planzeichen

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. Höhengichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
3. Flurstücksnummer
4. geplante Gebäude
5. bestehendes Gebäude
6. Höhenbezugspunkt Oberkante Schachtdeckel, Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
7. Geltungsbereich 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"

D.) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und Nr. 3 (Vergnügungstätten) BauNVO werden ausgeschlossen.
- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- Die Traufhöhe baulicher Anlagen wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Traufhöhe ist als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull für die jeweilige Teilfläche festgesetzt.
- 2.2 Abstandsflächen
- Zu den angrenzenden Flurstücken entlang des Geltungsbereichs gelten die Abstandsflächen für Gewerbegebiete von 0,2 H, mind. 3 m, gemäß Art. 6 BayBO. Die Ermittlung der Abstandsfläche erfolgt zum geplanten Gelände.
3. Baukörper
- 3.1 Gestaltung und Gliederung der Baukörper
- Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m müssen in ihrer Fassade eine deutliche Gliederung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit o. ä.). Die Gliederung hat je angefangene 30 m Gebäudelänge zu erfolgen.
- 3.2 Fassadengestaltung
- Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Glasfassaden, sowie begrünte Fassaden sind zulässig.
- 3.3 Bauweise
- Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise mit Gebäudelängen bis 300 m zulässig.
4. Dächer
- 4.1 Dachform
- Es sind Satteldächer sowie Flach- und Pultdächer mit jeweils einer Dachneigung bis max. 10° zulässig.
- 4.2 Dachdeckung
- Metaldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sowie dunkle Dachflächen sind unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.
5. Geländeveränderungen
- 5.1 Stützmauern dürfen eine maximale Ansichtshöhe von 6,0 m nicht überschreiten und sind ab einer Ansichtshöhe von 1,0 m durch geeignete Maßnahmen zu begrünen. Stützmauern dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im Bereich von Zufahrten dürfen diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 5.2 Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 8 m vom natürlichen Gelände zulässig.
- 5.3 Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1 m aufweisen.
6. Einfriedungen
- Als Einfriedungen sind nur offene Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 3,2 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen.
7. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie
- Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie – einschließlich Anlagen zur fassadengebundenen Nutzung solarer Strahlungsenergie – sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut – gemessen jeweils in der Vertikalen – um nicht mehr als 1,5 m überragen.
8. Stellplatzsatzung / Einfahrtbereiche
- Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm zum Zeitpunkt der Baunutzungsstellung. Abweichend hiervon wird folgende Festsetzung getroffen: Die Einfahrtbereiche sind in ihrer Lage und Breite durch Festsetzung durch Planzeichen B.4 festgesetzt. Die maximale Zu- und Abfahrtsbreite je Baugrundstück wird in ihrer Größe nicht beschränkt.
9. Versorgungsleitungen
- Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Grünordnung

- 10.1 Die privaten Grundstücksflächen mit Maßnahmen des Straßenbegleitgrüns sind flächendeckend mit Gehölzen zu begrünen. Ausführung als Strauchpflanzung, flächendeckend als Straßenbegleitgrün.
- Pflanzdichte: flächendeckend, es sind mind. 3 bis 5 Sträucher einer Art zusammen zu pflanzen.
- Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe je nach Art 30-40 cm bzw. 40-60 cm
- Entlang der Ingolstädter Straße ist innerhalb dieser privaten Grundstücksfläche die Errichtung einer befestigten Fläche für notwendige Feuerwehrrflächen ausnahmsweise zulässig, wobei die Größe dieser befestigten Fläche auf eine Länge von maximal 15 m beschränkt wird und die verbleibende Breite der Grünfläche mindestens 2,0 m zu betragen hat.
- 10.2 Die privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung zur freien Landschaft bzw. Eingrünung von Grundstücksgrenzen sind flächig mit Gehölzen zu begrünen und dürfen nicht für Lagerplätze, Stellplätze oder ähnlich befestigte Flächen verwendet werden.
- Die festgesetzten Bepflanzungen dieser privaten Grünstreifen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 10.3 Zeitpunkt der Pflanzungen
- Die Fertigstellung der Außenanlagen und die festgesetzten Pflanzungen müssen in der folgenden Vegetationsperiode nach Bezugserfolg der Gebäude bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens erfolgen.
- Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, bis zu ihrer Bestandssicherung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen müssen den Güteanforderungen der ausgefallenen Pflanzung entsprechen.
- 10.4 Für die festgesetzten Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut (Standort angepasstes Pflanzgut aus der Region) zu verwenden.
- 10.5 Für nur periodisch genutzte befestigte Flächen sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z. B. Rasenpflaster) zu wählen.
11. Werbeanlagen
- Einschränkend bzw. ergänzend zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO wird Folgendes zu Werbeanlagen festgesetzt:
- 11.1 Werbeanlagen sind flächig an der Gebäudefassade anzubringen. Freistehende Werbeanlagen und Fahnen sind unzulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen ist nicht zulässig.
- 11.2 Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dabei darf die maximal zulässige Ansichtshöhe je Werbeanlage eine Höhe von 3 m und eine Länge von 15 m nicht überschreiten.
- 11.3 Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überragen.
- 11.4 Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, bewegliche, wechselnde sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Lasersysteme sind unzulässig. Bildschirme, Monitore, Screens, Displays und ähnliche Werbeanlagen sind unzulässig.

E.) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
3. Die Anforderungen der Entwässerungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm sind einzuhalten, insbesondere auch im Hinblick auf den Umfang der einzureichenden Unterlagen gemäß § 10 Abs. 1 der Entwässerungssatzung.
4. Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.
5. Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremdstoffe (20-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.
6. Grundwasserabkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
7. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbaumamt in Pfaffenhofen a. d. Ilm, eingesehen werden.

8. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.
9. Bei der Bauausführung sind die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gemäß "Relevanzprüfung - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" vom 12.01.2021 (Büro WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH) zu beachten:
- Vermeidungsmaßnahme V1:**
Die Rodung der Gehölze erfolgt zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März - September), ist vorzusehen, dass die Zeiten nicht eingehalten werden können, ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- Vermeidungsmaßnahme V2:**
Die zu rodenden Gehölze sind nach Möglichkeit zu ersetzen. Auf eine qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung ist achten.
- Vermeidungsmaßnahme V3:**
Für Vögel gefährliche Glaskonstruktionen bei der Errichtung und Gestaltung von zu errichtenden Gebäuden sowie Anlagen gilt es zu vermeiden. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von > 5 m² sollten durch den Einsatz von strukturierten, matten oder bedrucktem Glas entschärft werden (vgl. <http://vogelglas.vogelwarte.de>). Das Anbringen von Grefvogelstihouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.
- Vermeidungsmaßnahme V4:**
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sollten zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Lichtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.
- Der Untersuchungsbereich der sAP bezieht sich auf vier Teilflächen im Geltungsbereich (vgl. sAP Abb. 2, S. 6, blau markiert), da lediglich in diesen Bereichen zeitnah Eingriffe erfolgen sollen. Sind weitere Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplant, müssen die artenschutzrechtlichen Belange entsprechend erneut geprüft werden.

F.) Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 10.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

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

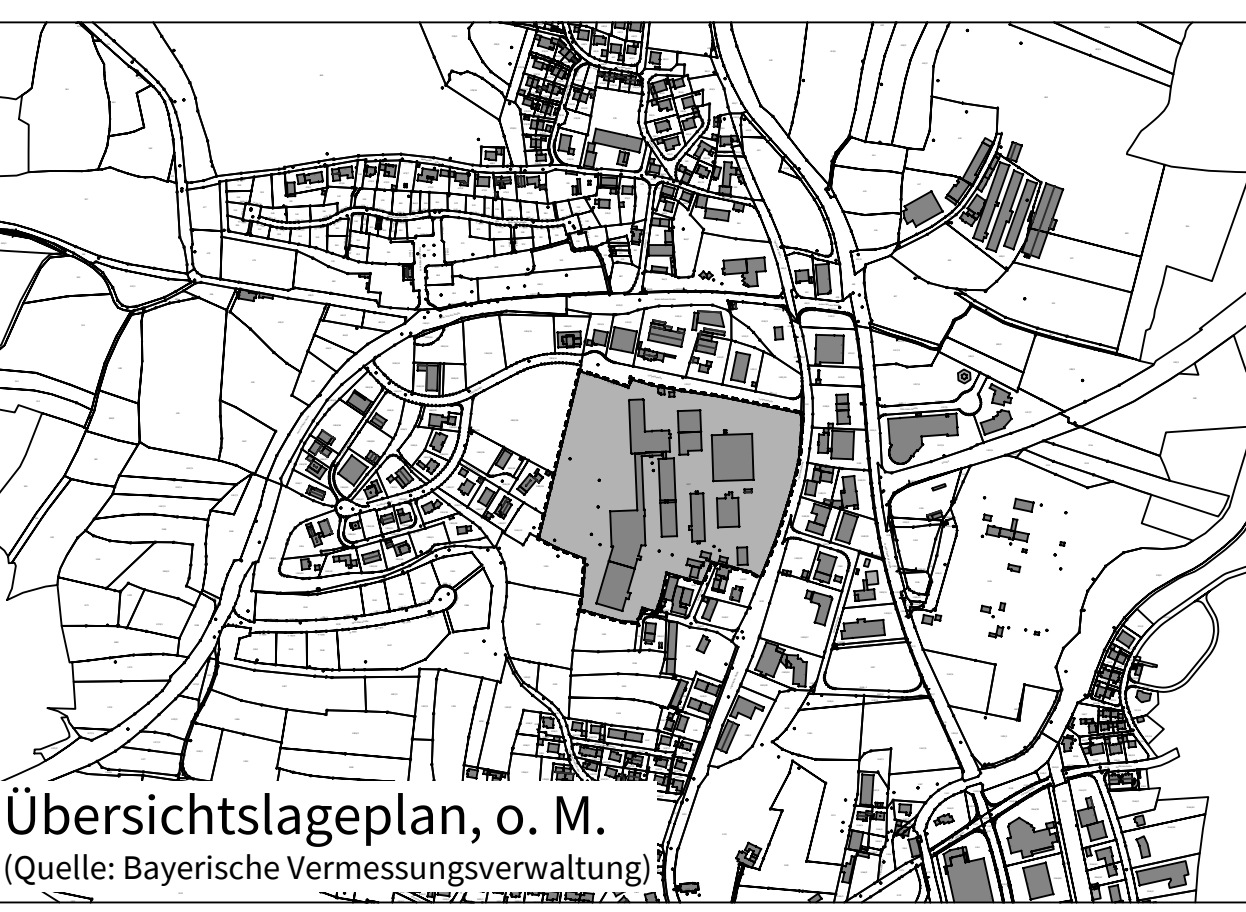
7. Ausgefertigt

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

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 5 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbaumamt 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 des §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

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

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bebauungsplan Nr. 92
"Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"
10. Änderung und Erweiterung



Übersichtslageplan, o. M.
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

VORENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 29.01.2021

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN

W. Eichenseher
N. Einödshofer

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bayerische Vermessungsverwaltung
172 990

Alplan 2013