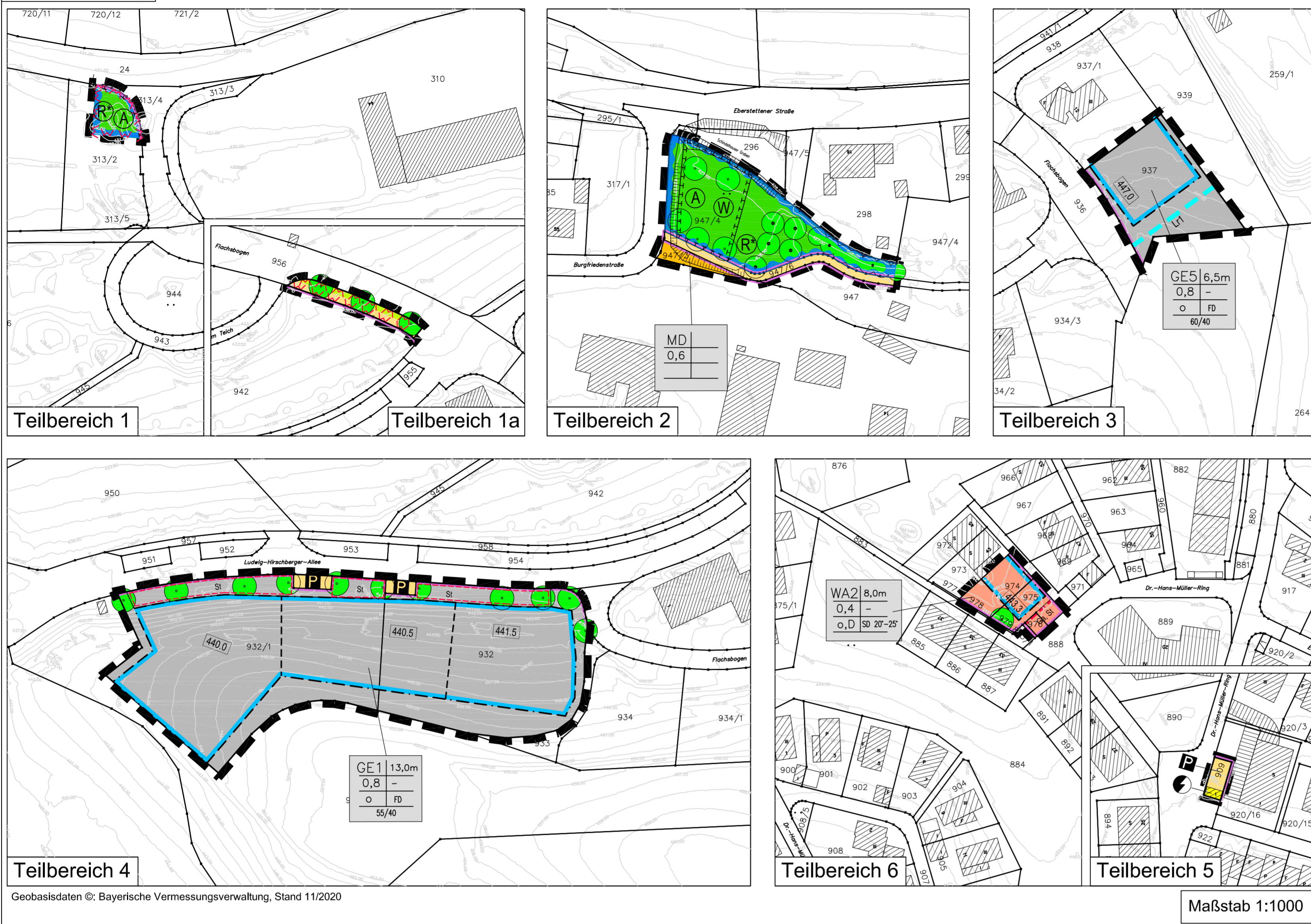


A) Planzeichnung



Geobasisdaten ©: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11/2020

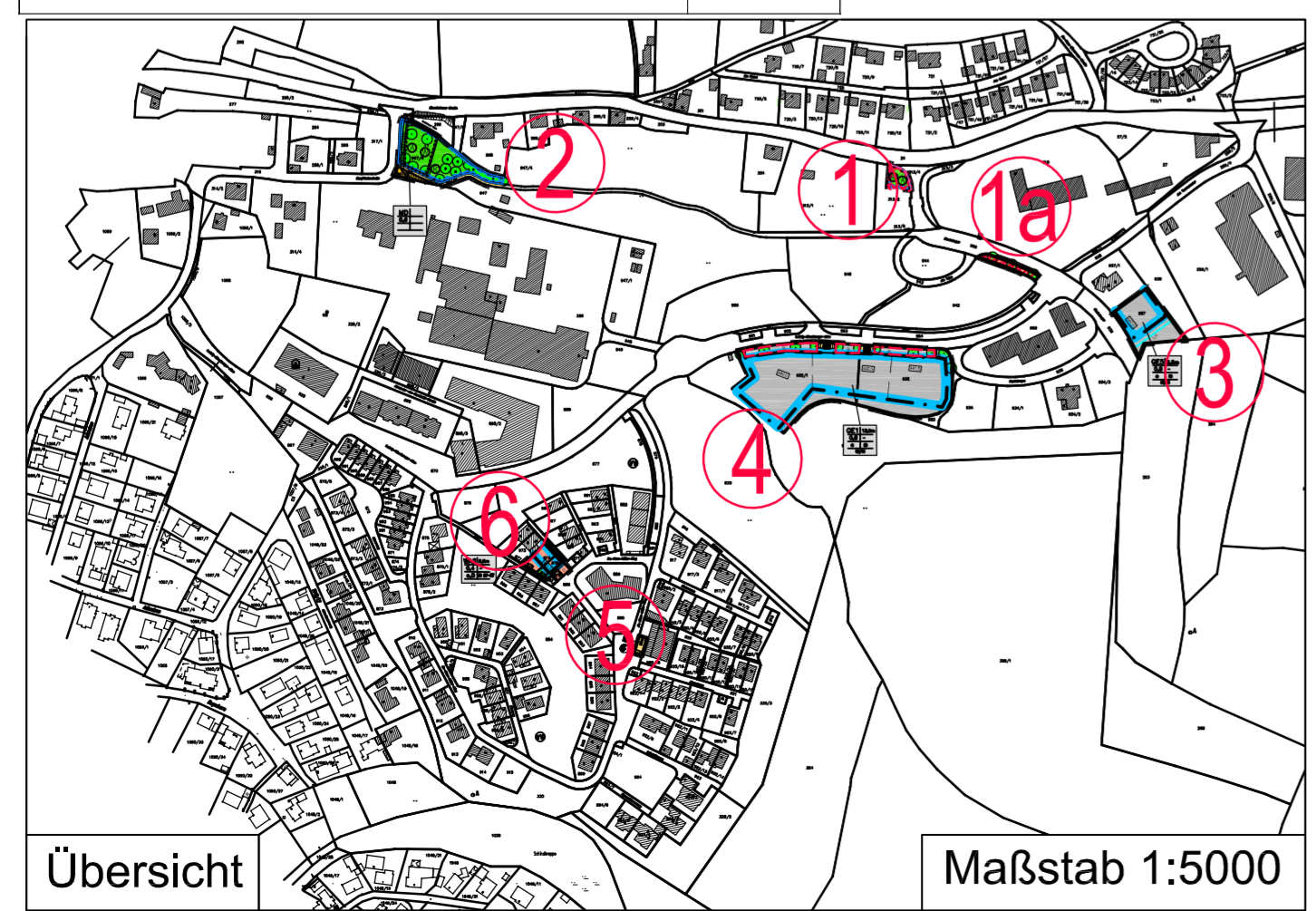
Maßstab 1:1000

Übersicht der Änderungen

Teilbereich	Änderung	Gebietsfläche ca.
1	Festsetzung Standorte für Gewerbegebietsbeschilderung an der Einfahrt von der Eberstetterer Straße	306 m ²
1a	Festsetzung Standorte für Gewerbegebietsbeschilderung am Flachbogen	199 m ²
2	Festsetzung einer neuen Ausgleichsfläche für Entfall GE 6 aufgrund der 7. Änderung des städtischen Bebauungsplans Nr. 48 „Gewerbegebiet Eberstetter“ mit Teil-Änderung des Bebauungsplans Nr. 125 „Ökologisches Zentrum Pfaffenhofen“ Anpassung des festgelegten Fußweges an die tatsächliche Lage, Entfall GR,FR,LR2	1925 m ²
3	Änderung der Bezugshöhe alt 441,0 neu 447,0 Änderung Gebäudehöhe GH _{max} alt 10,0m neu 9,5m Als einzige Dachform wird Flachdach zugelassen	1200 m ²
4	Änderung der Gebäudehöhe GH _{max} alt 9,0m neu 13,0m Als einzige Dachform wird Flachdach zugelassen Anpassung der Verkehrsfläche an die ausgebauta Straße	7150 m ²
5	Festsetzung eines Standortes für eine Trafostation und Anpassung der öffentlichen Parkplätze an die Örtlichkeit aufgrund der Trafostation	80 m ²
6	Festlegung neuer Bezugshöhe und Bauweise Doppelhaus anstelle Hausgruppen	490 m ²
Gesamtfläche		10265 m²

Erklärung Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Ziff. B.1.	Gebäudehöhe Ziff. B.2.2.
max.Grundfläche Ziff. B.2.1.	—
Bauweise Ziff. B.3.1.	Dachform Ziff. B.3.2.
Schalleistungspegel dB(A)/m ² Tag/Nacht	—



B.) Festsetzungen durch Planzeichen:

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB, §§ 1–15 BauNVO
 - WA Allgemeines Wohngebiet (siehe Textteil I.1.1)
 - MD Dorfgemeinschaft (siehe Textteil I.1.2)
 - GE Gewerbegebiet (siehe Textteil I.1.3)
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16–21a BauNVO entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone
 - Grundflächenzahl GRZ (siehe Textteil I.2.1)
 - Gebäudehöhe (siehe Textteil I.2.2.)
 - 443,3 Bezugshöhe in Meter über Normal-Null (NN) (siehe Textteil I.2.2–I.2.3)
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung bauliche Anlagen § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO
 - Bauweise entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone (siehe Textteil I.3.)
 - o = offene Bauweise (siehe Textteil I.3.1)
 - D = Doppelhäuser (siehe Textteil I.3.1)
 - Dachform entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone (siehe Textteil II.1)
 - FD = Flachdach bis 5°
 - SD = Satteldach 20°–25°
- Verkehrsräume § 9 (1) Nr.11 BauGB
 - 4.1 Straßenbegrenzungslinie (Grenze zwischen öffentlichem und privatem Grund, siehe auch BauNVO §19 Abs. 3 Satz1)
 - 4.2 öffentliche Verkehrsfläche
 - 4.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
- Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB, §12 BauNVO (siehe Textteil I.7)
 - 4.1 Ga Garagen
 - 4.2 St Stellplatzfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB
 - 4.1 Trafostation (siehe Textteil I.8)
- Grünflächen § 9 (1) Nr.15 und 20 BauGB
 - 7.1 private gemeinschaftliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20 BauGB) (siehe Textteil I.10)
 - 7.2 öffentliches Begleitgrün von Verkehrsflächen (siehe Textteil I.11)

- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses §9 (1) Nr.16 BauGB
 - 8.1 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, und die Regelung des Wasserabflusses §9 (1) Nr.16 BauGB (siehe Textteil I.14)
 - 8.2 Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung für Schindelhauser Graben (Keine öffentliche Erschließungsanlage) (siehe Textteil I.12.1)
 - 8.3 Zweckbestimmung Gestaltung einer Wasserlandschaft (siehe Textteil I.12.2)
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr.21 BauGB (siehe Textteil I.14)
 - 9.1 Leitungsrecht zur Ableitung von Oberflächenwasser zugunsten der Grundstückseigentümer (siehe Textteil I.14.1)
- Pflanzgebote, Pflanzbindung § 9 (1) Nr.25a + b BauGB
 - 10.1 Pflanzgebot für Einzelbäume (siehe Textteil I.16.2)
 - 10.2 Pflanzbindung für Einzelbäume (siehe Textteil I.18.1)
 - 10.3 Pflanzbindung für Hecken und Sträucher (siehe Textteil I.18.1)
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen § 9 (1a) BauGB
 - 11.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen § 9 (1a) BauGB
 - 11.2 Fläche für Werbeanlagen (siehe Textteil II.4)
 - 11.2.1 Fläche für Sammelhinweisanlage (siehe Textteil II.4.4) (siehe Textteil I.18)

C.) Hinweise durch Planzeichen:

- 13.1 Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen
- 13.2 bestehende Grundstücksgrenze
- 13.3 Flurstücksnummer
- 13.4 bestehende Böschung
- 13.5 bestehende Gebäude mit Hausnummer
- 13.6 Höhenlinien (Abstand 1m)

F.) Verfahrensvermerke:

- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Ökologisches Zentrum Pfaffenhofen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß §13a Abs.2 BauGB, § 13 Abs.2 und 3 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt wird (§ 13a Abs. 3 Nr.1 BauGB)
- Zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom _____ die 5. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt: Pfaffenhofen, _____

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss vom _____ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

Pfaffenhofen, _____

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm



Bebauungsplan Nr.125

„Ökologisches Zentrum Pfaffenhofen, 5. Änderung“

Stand: 15.02.2021

Vermessungsbüro
joachim sigmund
Am Markt 11, 73207 Pfaffenhofen
Tel.: 07153/8396-0
Fax: 07153/8396-30
mail: info@vbsigmund.de