

Bebauungsplan Nr. 161 „Sonstiges Sondergebiet - Entsorgungsbetrieb, Baufirma, Containerdienst und betriebsbezogenes Wohnen“

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm beschließt aufgrund

- der §§ 5 Abs. 1 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 Pläneverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 161 „Sonstiges Sondergebiet - Entsorgungsbetrieb, Baufirma, Containerdienst und betriebsbezogenes Wohnen“

SATZUNG.

- Bestandteile der Satzung sind
- A.1) Planzeichnung Teilgeltungsbereich 1
 - A.2) Planzeichnung Teilgeltungsbereich 2
 - B) Festsetzungen durch Pläne
 - C) Hinweise durch Pläne
 - D) Festsetzungen durch Text
 - E) Hinweise durch Text
 - F) Verfahrensvermerk

Stand Entwurf jeweils vom 25.02.2021
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung vom 07.12.2020 (C. Hentschel Consult)
- Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und Eingriffsermittlung vom 25.02.2021 (Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sAP) vom 11.10.2017 mit Überarbeitung November 2020 (Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft)
- Baugrunderkundung vom 11.05.2017 (Schubert + Bauer GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik)
- Verkehrsuntersuchung vom Mai 2017 (Geva-Humburg & Partner GmbH)
- Ermittlung von Überschwingungsbereichen im Pfaffenhofener Umland vom 15.01.2018 (Dr. Blasy - Dr. Overland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG)
- Unterlagen zum Antrag auf Plangenehmigung nach § 68 WHG vom 23.07.2020 (Dr. Blasy - Dr. Overland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG)
- Unterlagen zum Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 9 WHG vom 23.07.2020 (Dr. Blasy - Dr. Overland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG)
- Immissionsprognose Bauplanung vom 21.06.2020 (Müller BM GmbH)

B.) Festsetzungen durch Pläne

- ### 1. Art der baulichen Nutzung
- SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO - Entsorgungsbetrieb, Baufirma, Containerdienst und betriebsbezogenes Wohnen gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.1



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

A.2) Planzeichnung Teilgeltungsbereich 2, M 1:1.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)
Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Ilm, Gemarkung Halmperthofen, Flurstück 584/7

- ### 2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 0,8 Grundflächenzahl
 - 2.2 1:14 TH 457,0 Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull
 - 2.3 Nutzungshöhe: Art der baulichen Nutzung / Teilfläche, z.B. SO 1 Grundflächenzahl 0,8 TH 485,0 Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull

- ### 3. Bauweise
- Baugrenze

- ### 4. Verkehrsflächen
- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie

- ### 5. Grünflächen
- 5.1 Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Sondergebietes gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.8.1
 - 5.2 Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzfachliche Ausgleichsfläche gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.8.2
 - 5.3 private Grundstücksfläche zur Herstellung eines Wiesenweges gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.8.3
 - 5.4 Grünfläche als Begleitgrün von Straßen und Wegen
 - 5.5 Anpflanzung von Einzelbäumen; mit Festsetzung der Art gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.8.5
 - 5.6 Anpflanzungen von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.8.6

- ### 6. Flächen für die Wasserwirtschaft
- 6.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung: Regennichtabfließen
 - 6.2 Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser
 - 6.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung

- ### 7. Sonstige Pläne
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 7.2 Abgrenzung von Teilflächen unterschiedlicher Festsetzungen: - Art und Maß der baulichen Nutzung - schallschutztechnische Festsetzungen
 - 7.3 Bezugspunkt und Richtungssektor für Zusatzkontingente gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.10
 - 7.4 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu belastende Fläche

C.) Hinweise durch Pläne

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 3. Höhenschichtlinie mit Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull
- 4. 480/2 Flurstücknummer
- 5. 480/2 aufzuhebende Flurstücknummer
- 6. Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull geplantes Gelände
- 7. Gebäudevorschlag
- 8. bestehendes Gebäude
- 9. Baudenkmal (D-1-86-143-117, D-1-86-143-118)
- 10. Trafostation (Bestand)
- 11. vorhandene Gehölze (schematische, lagenscharfe Darstellung) nach Möglichkeit zu erhalten
- 12. Entfernung von vorhandenen Einzelbäumen, Feldgehölzen und Feldhecken (schematische, lagenscharfe Darstellung)
- 13. Böschungflächen
- 14. berechnetes Überschwingungsgebiet HQ₁₀₀ (Stand 2018)
- 15. Biotop gemäß der amtlichen Biotopkartierung von Bayern

D.) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Entsorgungsbetrieb, Baufirma, Containerdienst und betriebsbezogenes Wohnen festgesetzt. Im Sondergebiet sind folgende Tätigkeitsbereiche/Nutzungen allgemein zulässig:

- Entsorgung, Recycling inkl. Annahme und Verwertung von Grüngut
- Baufirma und Containerdienst
- Lagerflächen, Wasch- und Tankplätze

Stellplätze

In der Teilfläche SO 4 ist zusätzlich zu den in den Teilflächen SO 1 - SO 3 zulässigen Nutzungen allgemein zulässig:

Wohnungen, soweit sie nur durch Betriebs- und Betriebsangehörige von im Bebauungsplanumgriff angeordneten Betrieben genutzt werden. Sie dürfen eine Geschosshöhe von insgesamt 1,200 m nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 11 BauNVO

Die traufhöhe baulicher Anlagen wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geeigneten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Traufhöhe ist als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull für die jeweilige Teilfläche festgesetzt.

Abstandflächen müssen eine Tiefe von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m, einhalten. Bei der Ermittlung der Abstandflächen ist das geplante Gelände maßgebend.

3. Baukörper

Bei Gebäudelanlagen über 30 m sind Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern (z.B. durch Gebäudevor- und -rücksprünge, farbliche Gestaltung oder Begrünung). Zur Straße oder in die Landschaft gerichteten Fassaden sind so zu gestalten, dass die bauliche Anlage als einheitlicher Baukörper in Erscheinung tritt. Gebäudeoberflächen sind einheitliche Materialien zu verwenden. Aus Modulen (z. B. Container) zusammengesetzte bauliche Anlagen sind ebenfalls durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch eine vorgehängte Holzassade) so zu gestalten, dass sie als einheitlicher Baukörper in Erscheinung treten.

4. Dächer

Dachform

Es sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer zulässig.

Dachdeckung

Wiederschlagsarten sind nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Dunkle Dachdeckungen sind unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

4.3 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

5. Geländeveränderungen

- 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 8 m vom natürlichen Gelände zulässig.
- 5.2 Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:1,8 ausgeführt werden.
- 5.3 Innerhalb der Baugrenzen sind Stützstrukturen bis zu einer Ansichtshöhe von 8 m zulässig. Stützstrukturen, welche zugleich als Schuttwand oder Außenwand eines Gebäudes fungieren, dürfen die maximale Ansichtshöhe von 8 m überschreiten.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlatzung und einer maximalen Höhe von 2,0 m sowie einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig. Einfriedungen sind im Bereich der festgesetzten Sondergebietfläche zulässig. Außerhalb der festgesetzten Sondergebietfläche sind Einfriedungen nur zulässig, soweit dies aus Gründen des Unfallschutzes erforderlich ist (z. B. zur Einfriedung der geplanten Regennichtabfließen). Zum Schutz der Pflanzungen gegen Wildverbiss erforderliche Zäune sind ausnahmsweise befristet auf eine Standzeit von 5 Jahren zulässig.

7. Zufahrten/Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 10.12.2015. Abweichend werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Es sind maximal drei Zufahrten mit einer maximalen Breite von je 15 m an der südwestlichen Grenze des festgesetzten Bauums zulässig. Die Zufahrten dürfen die Eingrünung nach Festsetzungen durch Text Punkt D.8.1 unterbrechen.

8. Grünordnung

Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Sondergebietes gemäß Festsetzungen durch Pläne Punkt B.5.1

Diese Grünflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die verbleibenden Grünflächen werden folgende Entwicklungsziele und Herstellungs-/Pflegemaßnahmen vorgegeben:

- offene Freiflächen Entwicklung extensiver Wiesenflächen, max. 2-malige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd frühestens ab Mitte Juli durchzuführen ist
- im Saumbereich von Gehölzen: Entwicklung einer Altgras-/Hochstaudenflur; Mahd im ein- bis mehrjährigen Rhythmus oder Verzicht auf Pflegemaßnahmen zur natürlichen Eigenentwicklung
- Uferbereiche von Regennichtabfließen, Bächen und Gräben: Entwicklung einer uferbegleitenden Hochstaudenflur (Breite des Ufersaums: nach Möglichkeit 3-5 m); abschnittsweise Mahd im mehrjährigen Rhythmus, wobei einzelne Teilbereiche jeweils im jährlichen Wechsel zu mähen sind
- im Rahmen von förderlichen Geländemodellierungen entstehende Böschungsbereiche: Gestaltung als Rohbodenflächen ohne Oberbodenauftrag zur Entwicklung magerer Krautfluren; 1-malige Mahd pro Jahr ab Anfang September
- sämtliche Ansaaten sind mit autochthonen, dem Standort angepassten Saatgut herzustellen
- anfallendes Mähgut ist abzutransportieren und einer fachgerechten Verwendung zuzuführen
- auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten

Die Herstellung von max. 3 Zufahrten gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.7 ist innerhalb dieser Grünflächen zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Entwässerungskanälen, Entwässerungsrinnen und untergeordneten Pflegewegen (Grünwege aus Schotterstein) ist zulässig. Die Trafostation gemäß Hinweis durch Pläne Punkt C.10 ist innerhalb dieser Fläche zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung

Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzfachliche Ausgleichsfläche gemäß Festsetzungen durch Pläne Punkt B.5.2

Diese Grünflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Flächen, die nicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, werden die Entwicklungsziele und Herstellungs-/Pflegemaßnahmen gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.8.1 vorgegeben. Die Herstellung von baulichen Anlagen, Zufahrten und Wegen, sowie eine Einfriedung dieser Flächen ist nicht zulässig. Zum Schutz der Pflanzungen gegen Wildverbiss erforderliche Zäune sind ausnahmsweise befristet auf eine Standzeit von 5 Jahren zulässig. Darüber hinaus gehören wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur Aufwertung des Fließgewässers oder zur Verbesserung des Wasserrechts in der Fläche sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 11 BauNVO

Die traufhöhe baulicher Anlagen wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geeigneten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Traufhöhe ist als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull für die jeweilige Teilfläche festgesetzt.

Abstandflächen müssen eine Tiefe von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m, einhalten. Bei der Ermittlung der Abstandflächen ist das geplante Gelände maßgebend.

3. Baukörper

Bei Gebäudelanlagen über 30 m sind Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern (z.B. durch Gebäudevor- und -rücksprünge, farbliche Gestaltung oder Begrünung). Zur Straße oder in die Landschaft gerichteten Fassaden sind so zu gestalten, dass die bauliche Anlage als einheitlicher Baukörper in Erscheinung tritt. Gebäudeoberflächen sind einheitliche Materialien zu verwenden. Aus Modulen (z. B. Container) zusammengesetzte bauliche Anlagen sind ebenfalls durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch eine vorgehängte Holzassade) so zu gestalten, dass sie als einheitlicher Baukörper in Erscheinung treten.

4. Dächer

Dachform

Es sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer zulässig.

Dachdeckung

Wiederschlagsarten sind nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Dunkle Dachdeckungen sind unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

4.3 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

5. Geländeveränderungen

- 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 8 m vom natürlichen Gelände zulässig.
- 5.2 Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:1,8 ausgeführt werden.
- 5.3 Innerhalb der Baugrenzen sind Stützstrukturen bis zu einer Ansichtshöhe von 8 m zulässig. Stützstrukturen, welche zugleich als Schuttwand oder Außenwand eines Gebäudes fungieren, dürfen die maximale Ansichtshöhe von 8 m überschreiten.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlatzung und einer maximalen Höhe von 2,0 m sowie einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig. Einfriedungen sind im Bereich der festgesetzten Sondergebietfläche zulässig. Außerhalb der festgesetzten Sondergebietfläche sind Einfriedungen nur zulässig, soweit dies aus Gründen des Unfallschutzes erforderlich ist (z. B. zur Einfriedung der geplanten Regennichtabfließen). Zum Schutz der Pflanzungen gegen Wildverbiss erforderliche Zäune sind ausnahmsweise befristet auf eine Standzeit von 5 Jahren zulässig.

7. Zufahrten/Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 10.12.2015. Abweichend werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Es sind maximal drei Zufahrten mit einer maximalen Breite von je 15 m an der südwestlichen Grenze des festgesetzten Bauums zulässig. Die Zufahrten dürfen die Eingrünung nach Festsetzungen durch Text Punkt D.8.1 unterbrechen.

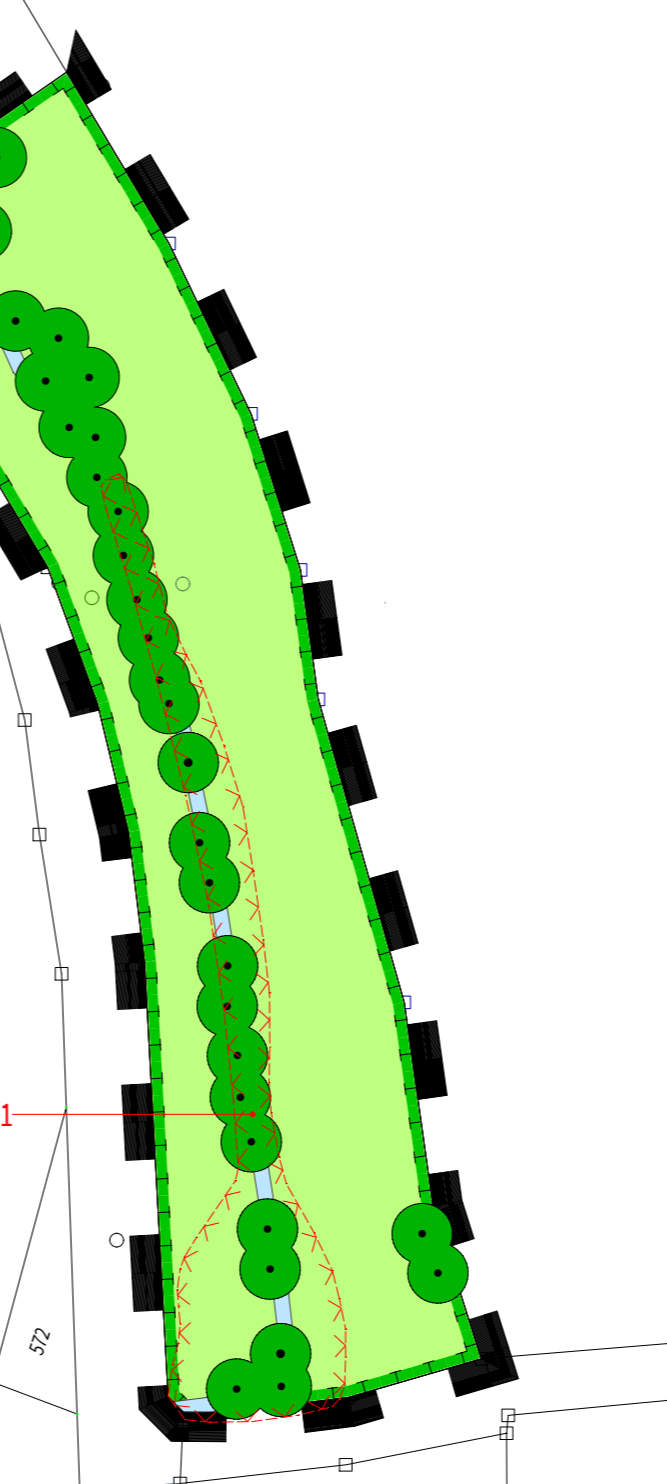
8. Grünordnung

Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Sondergebietes gemäß Festsetzungen durch Pläne Punkt B.5.1

Diese Grünflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die verbleibenden Grünflächen werden folgende Entwicklungsziele und Herstellungs-/Pflegemaßnahmen vorgegeben:

- offene Freiflächen Entwicklung extensiver Wiesenflächen, max. 2-malige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd frühestens ab Mitte Juli durchzuführen ist
- im Saumbereich von Gehölzen: Entwicklung einer Altgras-/Hochstaudenflur; Mahd im ein- bis mehrjährigen Rhythmus oder Verzicht auf Pflegemaßnahmen zur natürlichen Eigenentwicklung
- Uferbereiche von Regennichtabfließen, Bächen und Gräben: Entwicklung einer uferbegleitenden Hochstaudenflur (Breite des Ufersaums: nach Möglichkeit 3-5 m); abschnittsweise Mahd im mehrjährigen Rhythmus, wobei einzelne Teilbereiche jeweils im jährlichen Wechsel zu mähen sind
- im Rahmen von förderlichen Geländemodellierungen entstehende Böschungsbereiche: Gestaltung als Rohbodenflächen ohne Oberbodenauftrag zur Entwicklung magerer Krautfluren; 1-malige Mahd pro Jahr ab Anfang September
- sämtliche Ansaaten sind mit autochthonen, dem Standort angepassten Saatgut herzustellen
- anfallendes Mähgut ist abzutransportieren und einer fachgerechten Verwendung zuzuführen
- auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten

Die Herstellung von max. 3 Zufahrten gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.7 ist innerhalb dieser Grünflächen zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Entwässerungskanälen, Entwässerungsrinnen und untergeordneten Pflegewegen (Grünwege aus Schotterstein) ist zulässig. Die Trafostation gemäß Hinweis durch Pläne Punkt C.10 ist innerhalb dieser Fläche zulässig.



A.2) Planzeichnung Teilgeltungsbereich 2, M 1:1.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)
Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Ilm, Gemarkung Halmperthofen, Flurstück 584/7

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 11 BauNVO

Die traufhöhe baulicher Anlagen wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geeigneten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Traufhöhe ist als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull für die jeweilige Teilfläche festgesetzt.

Abstandflächen müssen eine Tiefe von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m, einhalten. Bei der Ermittlung der Abstandflächen ist das geplante Gelände maßgebend.

3. Baukörper

Bei Gebäudelanlagen über 30 m sind Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern (z.B. durch Gebäudevor- und -rücksprünge, farbliche Gestaltung oder Begrünung). Zur Straße oder in die Landschaft gerichteten Fassaden sind so zu gestalten, dass die bauliche Anlage als einheitlicher Baukörper in Erscheinung tritt. Gebäudeoberflächen sind einheitliche Materialien zu verwenden. Aus Modulen (z. B. Container) zusammengesetzte bauliche Anlagen sind ebenfalls durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch eine vorgehängte Holzassade) so zu gestalten, dass sie als einheitlicher Baukörper in Erscheinung treten.

4. Dächer

Dachform

Es sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer zulässig.

Dachdeckung

Wiederschlagsarten sind nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Dunkle Dachdeckungen sind unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

4.3 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

5. Geländeveränderungen

- 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 8 m vom natürlichen Gelände zulässig.
- 5.2 Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:1,8 ausgeführt werden.
- 5.3 Innerhalb der Baugrenzen sind Stützstrukturen bis zu einer Ansichtshöhe von 8 m zulässig. Stützstrukturen, welche zugleich als Schuttwand oder Außenwand eines Gebäudes fungieren, dürfen die maximale Ansichtshöhe von 8 m überschreiten.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlatzung und einer maximalen Höhe von 2,0 m sowie einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig. Einfriedungen sind im Bereich der festgesetzten Sondergebietfläche zulässig. Außerhalb der festgesetzten Sondergebietfläche sind Einfriedungen nur zulässig, soweit dies aus Gründen des Unfallschutzes erforderlich ist (z. B. zur Einfriedung der geplanten Regennichtabfließen). Zum Schutz der Pflanzungen gegen Wildverbiss erforderliche Zäune sind ausnahmsweise befristet auf eine Standzeit von 5 Jahren zulässig.

7. Zufahrten/Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 10.12.2015. Abweichend werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Es sind maximal drei Zufahrten mit einer maximalen Breite von je 15 m an der südwestlichen Grenze des festgesetzten Bauums zulässig. Die Zufahrten dürfen die Eingrünung nach Festsetzungen durch Text Punkt D.8.1 unterbrechen.

8. Grünordnung

Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Sondergebietes gemäß Festsetzungen durch Pläne Punkt B.5.1

Diese Grünflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die verbleibenden Grünflächen werden folgende Entwicklungsziele und Herstellungs-/Pflegemaßnahmen vorgegeben:

- offene Freiflächen Entwicklung extensiver Wiesenflächen, max. 2-malige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd frühestens ab Mitte Juli durchzuführen ist
- im Saumbereich von Gehölzen: Entwicklung einer Altgras-/Hochstaudenflur; Mahd im ein- bis mehrjährigen Rhythmus oder Verzicht auf Pflegemaßnahmen zur natürlichen Eigenentwicklung
- Uferbereiche von Regennichtabfließen, Bächen und Gräben: Entwicklung einer uferbegleitenden Hochstaudenflur (Breite des Ufersaums: nach Möglichkeit 3-5 m); abschnittsweise Mahd im mehrjährigen Rhythmus, wobei einzelne Teilbereiche jeweils im jährlichen Wechsel zu mähen sind
- im Rahmen von förderlichen Geländemodellierungen entstehende Böschungsbereiche: Gestaltung als Rohbodenflächen ohne Oberbodenauftrag zur Entwicklung magerer Krautfluren; 1-malige Mahd pro Jahr ab Anfang September
- sämtliche Ansaaten sind mit autochthonen, dem Standort angepassten Saatgut herzustellen
- anfallendes Mähgut ist abzutransportieren und einer fachgerechten Verwendung zuzuführen
- auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten

Die Herstellung von max. 3 Zufahrten gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.7 ist innerhalb dieser Grünflächen zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Entwässerungskanälen, Entwässerungsrinnen und untergeordneten Pflegewegen (Grünwege aus Schotterstein) ist zulässig. Die Trafostation gemäß Hinweis durch Pläne Punkt C.10 ist innerhalb dieser Fläche zulässig.

9. Artenschutz

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung /sAP (Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach, Oktober 2017) enthaltenen Maßnahmen sind zu beachten (siehe auch Hinweise durch Text Punkt E.18).

Maßnahmen zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A):

- **Maßnahme V2:** Die 10 ältesten Eichen am Südwestrand des Geltungsbereiches, sowie die alte Eiche und Kastanie im Betriebsgelände sollen auf Basis der vorhandenen Planung beseitigt werden. Bei Fällung dieser Bäume sind die Maßnahmen V2a und V2b zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden CEF-Maßnahmen erforderlich.
- **Maßnahme V2a:** Beauftragung eines Flodermäusexperten mit einer gütlichen Voruntersuchung der betreffenden Bäume auf deren potenzielle Eignung für Winterquartiere von Flodermäusen.
- **Maßnahme V2b:** Die Fällung von Bäumen, an denen Verdacht auf eine Winterquartierung durch Flodermäuse besteht, sind nur im Oktober außerhalb der Winterschutzzeit für Flodermäuse (November bis März) zu fällen. Ist dies nicht möglich, muss die Fällung unter Beisein und Anleitung eines Flodermäusexperten durchgeführt werden. Hierbei ist der Baum abschnittsweise abzutragen. Die einzelnen Abschnitte werden vorab vom Flodermäusexperten (z.B. von einem Hubwagen aus) auf überwinternde Flodermäuse untersucht. Etwaige überwinternde Tiere sind fachgerecht zu bergen und in Sicherheit zu bringen. Die Öffnungen von Specht- oder Malmhöhlen an zu fällenden Bäumen sollten Ende September/Anfang Oktober bei anhaltender milder Witterung (mehrere Tage mit >10°C) verschlossen werden, damit keine Flodermäuse in die Hohlräume eindringen können. Dieser Verschluss kann durch Veragen mit einem Brett oder durch Zuleiten (Klebbänder) erfolgen.
- **Maßnahme V3:** Falls ein Abriss von Gebäuden geplant ist, sollte dieser im Oktober, außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) und außerhalb der Winterschutzzeit von Flodermäusen (November bis März) erfolgen. Für den Fall, dass dieser Zeitraum nicht realisierbar ist, muss V3a beachtet werden.
- **Maßnahme V3a:** Der Abriss von Gebäuden erfolgt zu einem frei wählbaren Zeitpunkt. Unmittelbar vor einem Abriss im Winter (November bis März) werden die Gebäude durch einen Experten für Flodermäuse auf überwinternde Flodermäuse kontrolliert und diese ggf. getötet. Bei einem Abriss während der Vogelschutzzeit im Frühjahr oder Sommer (März bis September) wird von einem Ornithologen geprüft, ob Vögel (Amsel, Sperlinge, Hausrotschwanz) an den Gebäuden brüten. Im Falle von Bruten wird der Abriss auf den Zeitraum nach Flügelfederung der Jungtiere verschoben.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BImSchG):

Folgende Maßnahmen müssen bei Fällung der Altbäume (10 Eichen am Südwestrand, 1 Eiche und 1 Kastanie innerhalb des Betriebsgeländes) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) durchgeführt werden, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstanzbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- **Maßnahme CEF1:** Als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Quartieren für Flodermäuse sind in einem nahegelegenen Altbaubestand Flodermäusequartiere als Ersatzquartiere anzubringen. Je zu fällenden Altbau sind drei Flodermäusequartiere als Ausgleich bereitzustellen. Die Anbringung der Flodermäusequartiere ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und hat schnellstmöglich zu erfolgen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 11 BauNVO

Die traufhöhe baulicher Anlagen wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geeigneten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Traufhöhe ist als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull für die jeweilige Teilfläche festgesetzt.

Abstandflächen müssen eine Tiefe von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m, einhalten. Bei der Ermittlung der Abstandflächen ist das geplante Gelände maßgebend.

3. Baukörper

Bei Gebäudelanlagen über 30 m sind Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern (z.B. durch Gebäudevor- und -rücksprünge, farbliche Gestaltung oder Begrünung). Zur Straße oder in die Landschaft gerichteten Fassaden sind so zu gestalten, dass die bauliche Anlage als einheitlicher Baukörper in Erscheinung tritt. Gebäudeoberflächen sind einheitliche Materialien zu verwenden. Aus Modulen (z. B. Container) zusammengesetzte bauliche Anlagen sind ebenfalls durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch eine vorgehängte Holzassade) so zu gestalten, dass sie als einheitlicher Baukörper in Erscheinung treten.

4. Dächer

Dachform

Es sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer zulässig.

Dachdeckung

Wiederschlagsarten sind nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Dunkle Dachdeckungen sind unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

4.3 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

5. Geländeveränderungen

- 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 8 m vom natürlichen Gelände zulässig.
- 5.2 Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:1,8 ausgeführt werden.
- 5.3 Innerhalb der Baugrenzen sind Stützstrukturen bis zu einer Ansichtshöhe von 8 m zulässig. Stützstrukturen, welche zugleich als Schuttwand oder Außenwand eines Gebäudes fungieren, dürfen die maximale Ansichtshöhe von 8 m überschreiten.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlatzung und einer maximalen Höhe von 2,0 m sowie einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig. Einfriedungen sind im Bereich der festgesetzten Sondergebietfläche zulässig. Außerhalb der festgesetzten Sondergebietfläche sind Einfriedungen nur zulässig, soweit dies aus Gründen des Unfallschutzes erforderlich ist (z. B. zur Einfriedung der geplanten Regennichtabfließen). Zum Schutz der Pflanzungen gegen Wildverbiss erforderliche Zäune sind ausnahmsweise befristet auf eine Standzeit von 5 Jahren zulässig.

7. Zufahrten/Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 10.12.2015. Abweichend werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Es sind maximal drei Zufahrten mit einer maximalen Breite von je 15 m an der südwestlichen Grenze des festgesetzten Bauums zulässig. Die Zufahrten dürfen die Eingrünung nach Festsetzungen durch Text Punkt D.8.1 unterbrechen.

8. Grünordnung

Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Sondergebietes gemäß Festsetzungen durch Pläne Punkt B.5.1

Diese Grünflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die verbleibenden Grünflächen werden folgende Entwicklungsziele und Herstellungs-/Pflegemaßnahmen vorgegeben:

- offene Freiflächen Entwicklung extensiver Wiesenflächen, max. 2-malige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd frühestens ab Mitte Juli durchzuführen ist
- im Saumbereich von Gehölzen: Entwicklung einer Altgras-/Hochstaudenflur; Mahd im ein- bis mehrjährigen Rhythmus oder Verzicht auf Pflegemaßnahmen zur natürlichen Eigenentwicklung
- Uferbereiche von Regennichtabfließen, Bächen und Gräben: Entwicklung einer uferbegleitenden Hochstaudenflur (Breite des Ufersaums: nach Möglichkeit 3-5 m); abschnittsweise Mahd im mehrjährigen Rhythmus, wobei einzelne Teilbereiche jeweils im jährlichen Wechsel zu mähen sind
- im Rahmen von förderlichen Geländemodellierungen entstehende Böschungsbereiche: Gestaltung als Rohbodenflächen ohne Oberbodenauftrag zur Entwicklung magerer Krautfluren; 1-malige Mahd pro Jahr ab Anfang September
- sämtliche Ansaaten sind mit autochthonen, dem Standort angepassten Saatgut herzustellen
- anfallendes Mähgut ist abzutransportieren und einer fachgerechten Verwendung zuzuführen
- auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten

Die Herstellung von max. 3 Zufahrten gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.7 ist innerhalb dieser Grünflächen zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Entwässerungskan