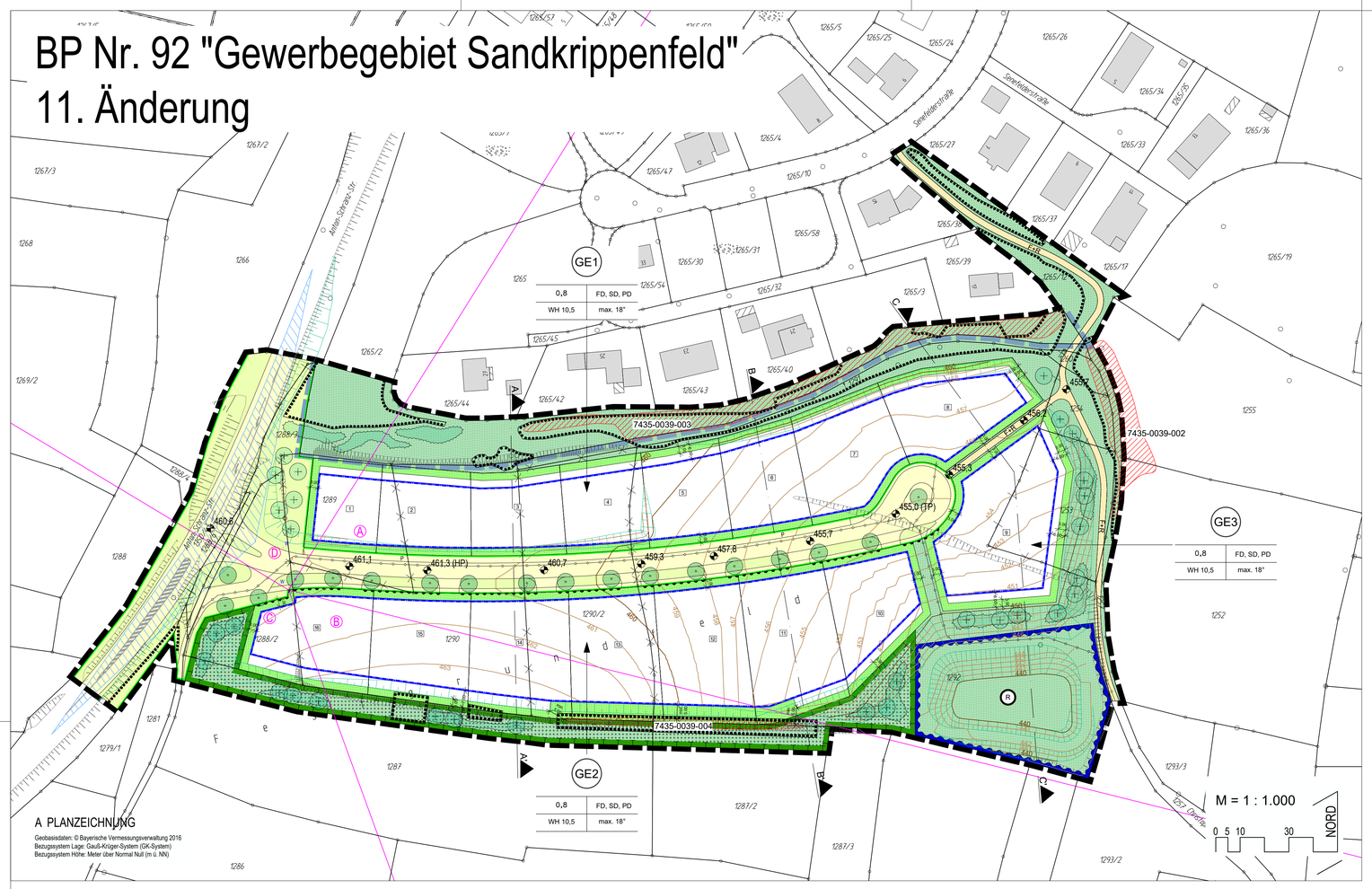
BP Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"
11. Änderung



A PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016
Bezugssystem Lage: Gauß-Krüger-System (GK-System)
Bezugssystem Höhe: Meter über Normal Null (m ü. NN)

B PRÄAMBEL

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a 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 zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"

11. Änderung

als

SATZUNG

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" ersetzt die rechtskräftige 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" vollinhaltlich.
Etwaige Gutachten sowie der Umweltbericht zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

C FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

GE1 — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Textfestsetzung 1.1), mit Angabe der Teilfläche z.B. 1 (Textfestsetzung 9.1)

3. Maß der Nutzung

GRZ = 0,8 — Grundflächenzahl max. 0,8

WH 10,5 — Wandhöhe als Höchstmaß in Metern (Textfestsetzung 2.1)

4. Bauweise

o — offene Bauweise

5. Baugrenzen

Baugrenze

6. Örtliche Bauvorschriften

FD, SD, PD — Flachdach, Satteldach, Pultdach

max. 18° — Dachneigung bis max. 18°

7. Verkehrsflächen

P — öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (Begleitgrün etc.)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

F+R — Fuß- und Radweg

8. Grünordnung

öffentliche Grünfläche

private Grünflächen (Textfestsetzung 10.2)

Feldgehölz zu pflanzen; flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung (Textfestsetzung 11.2)

Fläche mit Pflanzbindung (Textfestsetzung 12)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Textfestsetzung 13)

extensive öffentliche Grünfläche (Textfestsetzung 13)

9. Wasserwirtschaft

RÜ — Versickerungsbecken

10. Immissionsschutz

Richtungssektoren (Textfestsetzung 9.2)

11. Sonstige Planzeichen

440 — Höhenlinien, 1m (nach Herrichten der Geländeoberfläche)

SW — Sammelwerbeanlage (Textfestsetzung 8.4)

D HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1265/2 — Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3 — vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit Parzellennummer
- 457,8 — Höhenpunkt geplant, m ü.NN (tatsächliche Höhe kann geringfügig abweichen)
- Böschungen bestehend
- Böschungen geplant (nach Herrichten der Geländeoberfläche)
- Sichtdreieck (Annäherungssicht gem. RAL 2013)
- vorgeschlagener Baumstandort in öffentlicher Grünfläche (Textfestsetzung 11.1)
- vorgeschlagener Baumstandort in Straßenbegleitgrün (Texthinweise 8)
- 10,0 — Maßangabe in Metern
- 7435-0039 — amtlich kartiertes Gehölzbiotop, mit Teilflächennummer z.B. 7435-0039-002
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung

1.1 Ausnahmsweise wird gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. ingesamt eine Wohnung je Baugrundstück im Betriebsgebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen. Die Fläche dieser Wohnung darf max. 30% der Geschossfläche des Betriebsgebäudes aufweisen.

1.2 Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO und vergleichbare Einrichtungen (Spielhalle, Bordell, Nachtlokal) werden nicht zugelassen.

1.3 Einzelhandelsbetriebe, Boardinghäuser und Beherbergungsbetriebe werden nicht zugelassen.
Ausnahmsweise kann für Einzelstandorte und / oder Einzelbetriebe des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Verkauf nach Art und Umfang in betrieblichem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung dieser Güter einschließlich Reparatur und Serviceleistungen steht.
Hiervon sind folgende nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen: Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Obst und Gemüse, Lebensmittel, Naturkost und Reformwaren, alkoholfreie und alkoholische Getränke, Spirituosen, Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, etc.), Parfümeriewaren, freiverkäufliche Apothekerwaren und Pharmazeutika, Sanitätsbedarf (medizinische und orthopädische Artikel), Hörgeräte, Zeitungen, Zeitschriften, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulartikel, Büromaschinen, Organisation, Bücher, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Wäsche, Nachtwäsche, Miederwaren, Dessous, Sportbekleidung, Bademoden, sonstige Bekleidung (Berufsbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Motorradbekleidung etc.), Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme, Schuhe, Sportschuhe, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Bestecke, Schneidwaren, Sportartikel, Sportgeräte, Spielwaren, Baby- und Kleinkindausstattung, Künstlerbedarf, Bastelbedarf, Bastelzubehör, Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware Stoffe, Wolle, Musikinstrumente und Zubehör, Jagdbedarf, Waffen, Pokale, Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Bettwaren, Matratzen, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Augenoptik, Blumen (Schnittblumen).

1.4 Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanter Ausrichtung werden nicht zugelassen: Gastronomie (Bar, Café, Imbiss, Restaurant), personenbezogenes Handwerk/Service (Friseur, Tattoo, Fotograf, Bestattung, Schlüsseldienst, Schneiderei, Nähstudio, Wäscherei, Reisebüro, Coaching), Gesundheitswesen (Physiotherapie, Allgemeinarzt, Zahnarzt, Heilpraktiker, Kieferorthopäde, Logopäde), Körperpflege, Wellness (Massage, Fußpflege, Yoga, Hypnose, Sonnenstudio, Nagelstudio, Kosmetiksalon). Fachärzte sind ausnahmsweise zulässig, wenn deren Einzugsbereich überörtlich geprägt ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten Flächen beträgt 10,5 m. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist die Höhenlage der Straßenoberkante Mitte der erschließenden Straße senkrecht zur Fassadenmitte.
Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (geneigtes Dach) bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika, Flachdach).
Die durch Geländeveränderungen maximal sichtbare Wandhöhe darf 12,0 m nicht überschreiten.

2.2 Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO gelten bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl die gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen ("private Grünflächen") als Bauland und sind in die Ermittlung einzubeziehen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

4. Dächer

4.1 Dachdeckungen sind nur in grauen oder roten Materialien zulässig. Alternativ sind begrünte Dächer möglich. Metallgedeckte Dächer sind mit einem Überzug zu versehen oder alternativ mit Filteranlagen auszustatten.

4.2 Dachaufbauten sind über der zulässigen Wandhöhe nur zulässig, soweit sie aus technischen oder betriebsbedingten Gründen zwingend außerhalb des Gebäudes anzubringen sind.

4.3 Sämtliche Dachaufbauten, wie z.B. technische Aufbauten, Dachaustriege, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sowie Solaranlagen, dürfen den Durchstoßpunkt durch die Dachfläche um maximal 1,5 m überschreiten. Sie sind um das ihren Durchstoßpunkt durch die Dachfläche übersteigende Maß von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

4.4 Dachaufbauten dürfen höchstens 30% der Dachfläche einnehmen. Von dieser Flächenbeschränkung nicht betroffen sind Anlagen für die aktive Solarenergienutzung.

4.5 Technische Dachaufbauten sind vollständig einzuhausen. Von der Verpflichtung zur Einhausung ausgenommen sind Schornsteine, Ansaug- und Abluftrohre, Anlagen für aktive Solarenergienutzung, Antennen- und Satellitenanlagen sowie vergleichbare Anlagen, bei denen eine Einhausung der technischen Zweckbestimmung widersprechen würde.

5. Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern

5.1 Das im Zuge der Erschließung hergestellte Gelände darf um bis zu 2,0 m aufgefüllt oder abgegraben werden. Böschungen dürfen max. 1 : 2 (Höhe : Breite) geneigt sein.

5.2 Erforderliche Stützmauern dürfen nur innerhalb der Baugrenzen mit einer maximal sichtbaren Höhe von 3,0 m errichtet werden.

5.3 Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungsfuß bzw. ihrer Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.

6. Einfriedungen

6.1 Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m als Zäune aus Maschendraht oder Stabgitter mit Hinterpflanzung zulässig. Sonstige Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder Stabgitter bis zu einer Höhe von 2,0 m mit Hinterpflanzung zulässig. Sockel sind nicht zulässig.
Immer- und wintergrüne Hecken sind nicht zulässig.

7. Stellplätze

7.1 Für Stellplätze auf den Baugrundstücken sind nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen aus Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine und Schotterrasen zulässig.

7.2 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen profilgleich zusammengebaut werden und sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die Länge der Garagen wird auf max. 9,0 m festgesetzt.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Bei Gebäudelängen über 30,0 m ist eine Gliederung der Fassaden sicherzustellen.

8.2 Die farbliche Gestaltung der Gebäude und Anlagen hat in Pastellfarben mit weißem Grundton zu erfolgen. Grell wirkende Anstriche sind nicht zugelassen. Glänzende Materialien sind nicht zugelassen.

8.3 Einschränkend bzw. ergänzend zu Art. 57 Abs. 12 BayBO wird Folgendes zu Werbeanlagen festgesetzt:

Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlagen, die sich entlang einer Gebäudefassade befinden, darf 10% der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dabei darf die maximal zulässige Ansichtsfläche je Werbeanlage eine Höhe von 3,0 m und eine Länge von 15,0 m nicht überschreiten.

Je volle 40,0 m Straßenfrontlänge ist eine freistehende Werbeanlage, ein Mast oder ein Ausleger an Gebäuden unterhalb der Umfassungswandhöhe zulässig, soweit die Höhe über Gelände auf maximal 5,0 m und ihre Ansichtsfläche auf maximal 8,0 m² begrenzt sind. Freistehende Werbeanlagen sowie Ausleger müssen zum öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Je Zufahrt ist maximal eine Anlage zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, bewegliche sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Laseranlagen sind unzulässig.

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

Je volle 20,0 m Straßenfrontlänge ist zusätzlich zu anderen Werbeanlagen eine Fahne zulässig. Ab 3 Fahnen sind diese als Gruppe aufzustellen. Der Abstand der Fahnen untereinander darf in Gruppen 2,0 m nicht überschreiten. Die Oberkante von Fahnen darf die Höhe von 8,0 m nicht überschreiten. Andere bewegte oder bewegliche Werbeanlagen als Fahnen sind nicht zulässig.

Werbe- und Hinweisschilder sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer nicht gestört wird.

Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen ist nicht zulässig.

8.4 Im Bereich des Straßenbegleitgrüns ist die Errichtung von Sammelwerbeanlagen mit einer Höhe von max. 4,0 m und einer Breite von max. 1,5 m zulässig. Von dem festgesetzten Standort für Sammelwerbeanlagen kann abgewichen werden, sofern das Sichtfeld (Sichtdreieck) dadurch nicht beeinträchtigt wird.

9. Immissionsschutz

9.1 Zulässig sind Vorhaben (Beriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" und "Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS,K}$ nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten:

Bezeichnung	Kontingentfläche (qm)	Emissionskontingent L_{EK} (dB(A)/qm)	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GE1	11.569	60	45
GE2	12.936	58	43
GE3	3.415	60	45

9.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel (Grad)		Zusatzkontingent $L_{EK,ZUS}$ (dB(A))	
	Anfang	Ende	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
A	+32,0	+104,0	+1	+1,0
B	+104,0	+160,0	+0,0	+0,0
C	+160,0	+301,0	+7,0	+7,0
D	+301,0	+32,0	+5,0	+5,0

Der Bezugspunkt BPzus für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten:
X = 4463207,49 / Y = 5378451,75.

9.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,ZUS,K}$ zu ersetzen ist.

9.4 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

9.5 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

9.6 Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

9.7 Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:1989-11 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:1989-11 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.
Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109:1989-11 ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm (Anton-Schranz-Straße) nach DIN 18005, als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.
Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:
- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum Aufenthalt genutzt werden dürfen
- Prallscheiben vor den Fenstern
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer)
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände

10. Grünflächen

10.1 Zusätzlich zu den bereits festgesetzten Baumpflanzungen (z.B. an Stellplätzen) ist je angefangenen 500 m² privater Bruttogrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, m. Db., StU 12/ 14 zu pflanzen.

Artenauswahl: standortgerechte, heimische Laubbäume I. und II. Wuchsordnung sowie Baumarten gemäß Pkt.11.1

10.2 Die privaten Grünflächen sind als Wiesenfläche anzulegen.
Die privaten Grünflächen sind 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 01.07 erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von den Flächen zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die privaten Grünflächen dürfen durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

~~10.3 Bei einer Teilung der überbaubaren Grundstücksflächen in mehrere Gründstücke ist entlang der entstehenden Gründstücksgrenze beidseitig ein mindestens 3 m breiter Bereich flächendeckend zu begrünen:~~
~~60% : Wiese~~
~~40% : Baum-/ Heister- und Strauchpflanzung~~
~~Artenauswahl gemäß Pkt. 11.2 und 11.3; davon Baumanteil: max. 6%~~

11. Zu pflanzende Gehölzarten

11.1 Baumpflanzung (standortgerechte, heimische Laubbäume) in öffentlichen Grünflächen
Artenauswahl, jeweils auch in Sorten möglich:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Alnus x spaethii - Purpur-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Juglans regia - Walnuss
Prunus avium - Süßkirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Stückzahl entsprechend der zeichnerischen Darstellung (Standortvorschlag hinweislich).
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, m. Db., StU 20/ 25

11.2 Feldgehölz, flächendeckende Heister- und Strauchpflanzung (heimische Baum- und Straucharten):
Artenauswahl Heister: Hainbuche, Feldahorn, Winterlinde, Vogelbeere, Elsbeere
Artenauswahl Sträucher: Hartriegel, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Wilde Rote Johannisbeere, Weißdorn, Schlehe, Heckenrose

Pflanzdichte und Aufbau der Pflanzung:
- Der Heisteranteil in der Pflanzung muss ca. 5% betragen
- Gestufter Gehölzaufbau und soweit keine anderweitig festgesetzte Pflanzfläche angrenzt, mit Ausbildung eines mindestens 2 m breiten Gehölzsaumes durch Sukzession.
- Heister sind flächendeckend mit 1 Stück je 1,5 m² mit mindestens 5 Stück einer Art zusammenzupflanzen.
- Sträucher sind flächenbedeckend mit 1-2 Stück je 1,5 m² mit mindestens 3-5 Stück einer Art zusammenzupflanzen.

Mindestpflanzqualität:
- Heister: leichte Heister, Höhe 100-150 cm
- Sträucher : 2 mal verpflanzt, Höhe 60-100 cm

12. Pflanzbindung (Sicherung des Gehölzbestandes)
Zu sichernde Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und soweit erforderlich zu sanieren. Gehölzpflege ist zulässig. Bei Abgang sind die Bestände gemäß der jeweiligen Festsetzung wieder zu begrünen.

13. Eingriffsregelung

13.1 Die am Südrand des Planungsgebietes zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfang von 4.034 m² wird den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung verursacht werden, als Ausgleichsfläche zugeordnet.

13.2 Die bestehenden Gehölzstrukturen werden gemäß zeichnerischer Festsetzung und Festsetzung durch Text Nr. 11.1 und 11.2 sowie gemäß Hinweisen durch Planzeichen und Text Nr. 8 ergänzt. In den Bereichen außerhalb Gehölzen bzw. Gehölzsukzessionsbereichen ist sandiges Substrat aufzubringen (Details hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen). Diese Flächen sind mit autochthonem Saatgut der Region 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' als artenreicher Magerrasen mit 50% Kräuteranteil anzusäen. Die Wiesenbereiche sind dauerhaft durch Mahd (einmal pro Jahr) mit Mähgutabfuhr gehölzfrei zu halten. Mahd ist ab 01.07. zulässig. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.

13.3 Weiter werden den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung folgende Flächen mit einer Gesamtfläche von ca. 12.354 m² aus dem städtischen Ökokonto zugeordnet:

Gmkg. Ehrenberg	Fl-Nr. 134	1.317 m²
Gmkg. Angkofen	Fl-Nr. 472	4.270 m²
Gmkg. Angkofen	Fl-Nr. 474	3.132 m²
Gmkg. Förnbach	Fl-Nr. 214	1.319 m² (Teilfläche)
Gmkg. Förnbach	Fl-Nr. 203	228 m² (Teilfläche)
Gmkg. Förnbach	Fl-Nr. 194	1.799 m² (2 Teilflächen)

Entwicklungsziele und –maßnahmen sind dem städtischen Ökokonto zu entnehmen.

F HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind Differenzen auszugleichen.

2. Die Baugrundstücke bzw. Teilflächen werden durch Auffüllungen und Abgrabungen hergerichtet.

3. Hausdrainagen dürfen nicht an den städtischen Abwasserkanal angeschlossen werden.
Um eine Einleitung des Regenwassers in den Regenwasserkanal im freien Gefälle zu ermöglichen, sollte das Gelände am Gebäude nicht weiter als 2,0 m unter dem angrenzenden tiefstgelegenen Straßenniveau liegen.

4. Etwaige zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. § 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

5. Es sind die Vorgaben der Bayerischer Bauvorlagenverordnung (BayBauVorlV) zu beachten. Insbesondere wird auf folgende Unterlagen verwiesen:
- die erforderlichen Angaben über die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Entsorgung von Abwasser (§ 3 Nr. 6 BayBauVorlV)
- eine Berechnung des zulässigen, des vorhandenen und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Nr. 7 BayBauVorlV)
- die Festsetzungen eines Bebauungsplans für das Baugrundstück über die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 7 Abs. 3 Nr. 9 BayBauVorlV)
- die Aufteilung der nicht überbauten Flächen unter Angabe der Lage und Breite der Zu- und Abfahrten, der Stellplätze und der Flächen für die Feuerwehr (§ 7 Abs. 3 Nr. 12 BayBauVorlV)
- die Berechnungen müssen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen (§ 12 BayBauVorlV)

Darüber hinaus sind nach Aufforderung der Baugenehmigungsbehörde dem Bauantrag gegebenenfalls ein Freiflächengestaltungsplan mit vorgesehener Nutzung der nicht bebauten Flächen, dem Nachweis des Versiegelungsgrades und Maßnahmen zur Grünordnung, insb. Vegetationsplanung, beizufügen.

6. Die aktuelle Stellplatzverordnung der Stadt Pfaffenhofen ist zu beachten.

7. Die schalltechnischen Untersuchungen zum vorliegenden Bebauungsplan des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster, sind zu beachten.

8. Baumpflanzung im Straßenbegleitgrün
Artenauswahl:
Acer campestre "Elsrijk" - Feld-Ahorn "Elsrijk"
Acer freemanii "Autumn Blaze" - Herbst-Flammen-Ahorn
Acer rubrum "Somerset" - Rot-Ahorn "Somerset"
Gleditsia triacanthos "Skyline" - Lederhülsenbaum "Skyline"
Ginkgo biloba - Ginkgo
Liquidambar styraciflua "Worplesdon" - Amberbaum "Worpl."
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Sophora japonica "Regent" - Schnurbaum "Regent"
Tilia cordata "Rancho" - Winterlinde "Rancho"
Tilia platyphyllos "Örebro" - Sommerlinde "Örebro"
Tilia tomentosa "Barbant" - Barbanter Silber-Linde
Ulmus "Columnella" - Ulme "Columnella"
Ulmus "Lobel" - Ulme "Lobel"
Ulmus "New Horizon" - Ulme "New Horizon"

Stückzahl entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, m. Db., StU 20/ 25

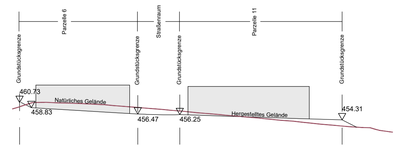
9. Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe wird eine Gehölzbeseitigung und Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. Oktober bis Februar, empfohlen. Sollte die Gehölzbeseitigung oder das Räumung des Baufeldes außerhalb des o. g. Zeitraumes, d. h. zwischen März und September erfolgen, so wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe getroffen werden müssen, welche vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. §44 BNatSchG, wird ausdrücklich hingewiesen.

10. Anfallendes Schmutzwasser ist an den betreffenden Hausanschlussschacht anzuschließen. Hierbei ist eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung von maximal Qdr = 2 l/s vorzusehen.
Niederschlagswasser, das auf Flächen trifft, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorzureinigen und ebenfalls an den Schmutzwasser-Hausanschlussschacht anzuschließen. Hierbei ist eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung von maximal Qdr = 2 l/s vorzusehen.
Niederschlagswasser der befestigten Flächen (z.B. Dach- und Hofflächen) ist an den Regenwasser-Hausanschlussschacht anzuschließen. Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen darf nur ohne Vorbehandlung eingeleitet werden, wenn es von Flächen stammt, die gemäß dem Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) maximal als „F4"-Flächen eingestuft werden. Niederschlagswasser von stärker belasteten befestigten Flächen muss vorbehandelt werden. Geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen sind nach DWA-Merkblatt M 153 auszuwählen.

11. Dieser Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und den jeweiligen Gutachten sowie die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden in der Bauverwaltung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm während der üblichen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

G ERLÄUTERNDE SCHEMASCHNITTE

Schnitt A - A'



Schnitt B - B'

Schnitt C - C'

H VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Änderung 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.

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vom ..... die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm, den .....

.....
Thomas Herker
Erster Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm, den .....

.....
Thomas Herker
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans 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

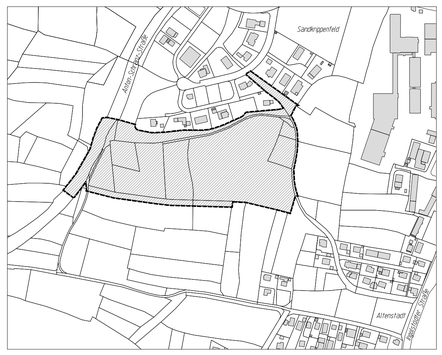
Siegel

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

BP Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"
11. Änderung

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M 1:5.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN A.D.ILM, DEN 20.05.2021

Wipfler PLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 1011.217