

# STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM



## BEBAUUNGSPLAN Nr. 118 „EHEMALIGES BETRIEBSGELÄNDE STOCKER - HEIßMANNING“ - 2. ÄNDERUNG - - ENTWURF -

Planverfasser:

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Hauptplatz 18  
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Fassung vom: 09.09.2021

Tel: 08441 78-0  
Fax: 08441 8807  
Email: [bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de](mailto:bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de)

**STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 118**  
**„EHEMALIGES BETRIEBSGELÄNDE STOCKER - HEIßMANNING“**  
**- 2. ÄNDERUNG -**

**Präambel**

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Ehemaliges Betriebsgelände Stocker - Heißmanning“ als

**Satzung.**

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 „Ehemaliges Betriebsgelände Stocker - Heißmanning“ sind die Planzeichnung, die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text und die Begründung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**A. Festsetzung durch Text:**

Das bisher festgesetzte Planzeichen 7.4 „*Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 und § 8a BNatSchG*“ wird durch die textliche Festsetzung „*Private Grünflächen als erweiterter Hausgarten*“ und das Planzeichen „*Private Grünflächen als erweiterter Hausgarten*“ wie folgt ersetzt:

Private Grünfläche als erweiterter Hausgarten:

Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen und Pflanzflächen anzulegen. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Je 300 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 1. Oder 2. Wuchsordnung, Mindestpflanzqualität H 3xv, StU 10-12 cm).

Abweichend zu B. 5. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude können innerhalb der Grünfläche Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden.

Diese Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen insgesamt eine Fläche von 50m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.

Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen ab 9 m<sup>2</sup> sind mit einem Flachdach auszubilden und zu mindestens 80% zu begrünen. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen 10 cm betragen.

Die Festsetzungen durch Text werden durch den Punkt 7. „*Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen*“ wie folgt ergänzt:

Folgende Flächen werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zugeordnet:

1. Flur-Nr. 378/10 Gmkg. Haimpertshofen zu 2.500 m<sup>2</sup>

Entwicklungsziel sind Feldgehölze und Sukzessionsflächen. Die Fläche ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern zu sichern.

2. Aus dem städtischen Ökokonto Teilfläche der Flur-Nr. 177/2 der Gemarkung Förbach zu 348 m<sup>2</sup>

Entwicklungsziele und Maßnahmen bestimmen sich nach dem Ökokonto.

3. Aus dem städtischen Ökokonto Teilfläche der Flur-Nr. 177/3 der Gemarkung Förbach zu 1.238 m<sup>2</sup>

Entwicklungsziele und Maßnahmen bestimmen sich nach dem Ökokonto.

## B. Planzeichnung



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planzeichnung M 1 : 1000



## B. Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

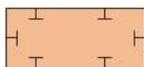


Private Grünfläche als erweiterter Hausgarten

## D. Hinweise durch Planzeichen



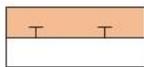
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 „Ehemaliges Betriebsgelände Stocker – Heißmanning“



Flächen zum Ausgleich von Eingriffen gem. § 1a Abs. 3 BauGB



Entfallende Flächen zum Ausgleich von Eingriffen



Der nachfolgende Hinweis durch Planzeichen entfällt:  
„Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 und 8a BNatSchG: Der für den Eingriff erforderliche zusätzliche Ausgleich von ca. 2.500 m<sup>2</sup> erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes auf Teilflächen der Grundstücke FINr. 378/2 und 446 (Gemarkung Haimpertshofen) im westlichen und nordwestlichen Anschluss an das Baugebiet und wird durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern gesichert. Auf den vorgeschlagenen Flächen sind Feldgehölze und Sukzessionsflächen anzulegen und zu erhalten.“

## E. Übernahmen

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 118 „Ehemaliges Betriebsgelände Stocker – Heißmanning“ und seine bisherigen Änderungen gelten unverändert fort.

## F. Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Ehemaliges Betriebsgelände Stocker Heißmanning“ im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr.2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 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 der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
3. Zum Entwurf 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.
4. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt:  
Pfaffenhofen, .....

---

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 118 „Ehemaliges Betriebsgelände Stocker Heißmanning“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird 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 wurde hingewiesen.

Pfaffenhofen, .....

---

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)