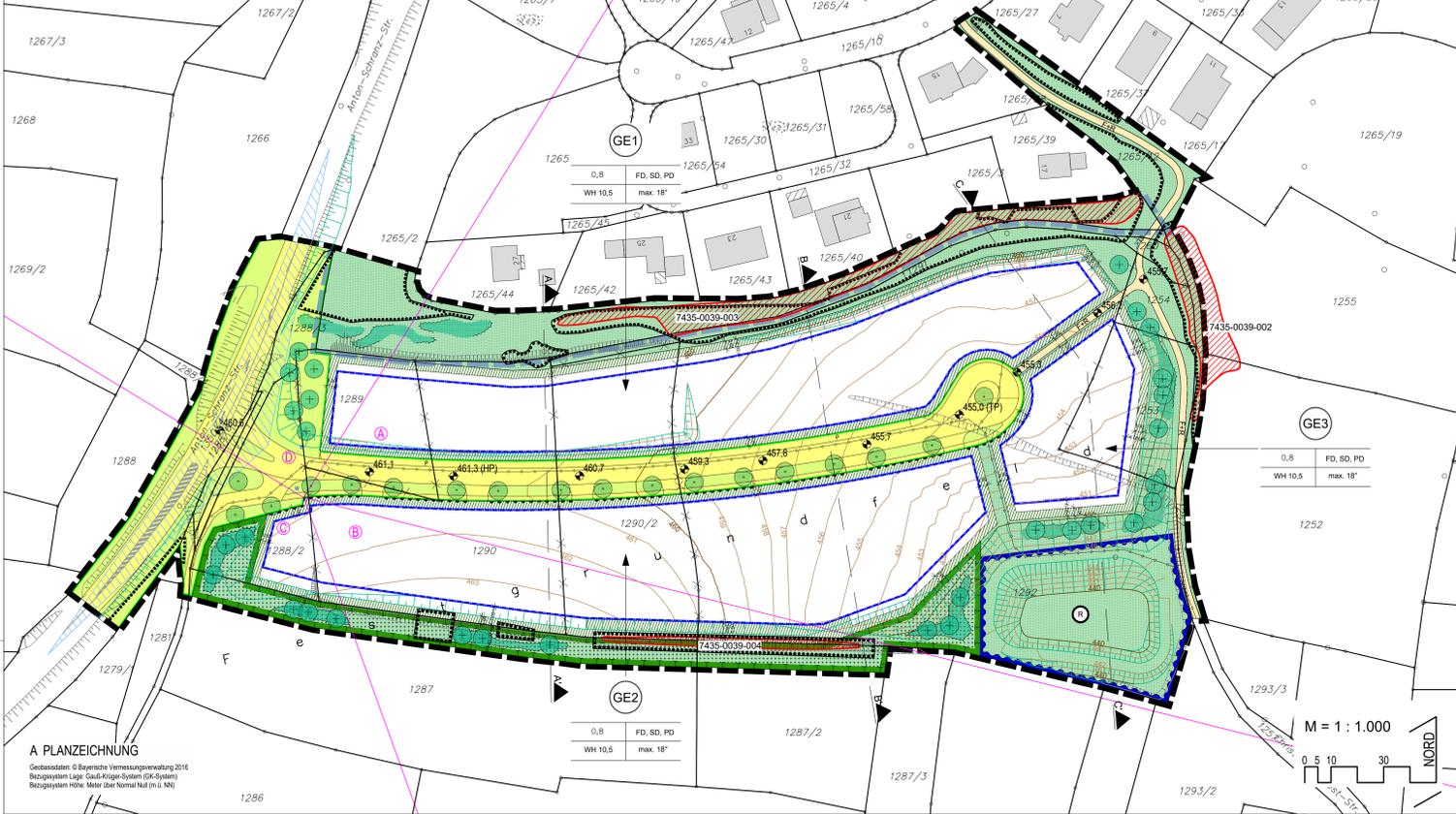


BP Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"

11. Änderung



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 Planzonenverordnung (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.
Etwasige Gutachten sowie der Umweltbericht zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

C FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplans
- Art der Nutzung**
 - GE1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Textfestsetzung 1.1), mit Angabe der Teilfläche z.B. 1 (Textfestsetzung 9.1)
- Maß der Nutzung**
 - GRZ = 0,8 Grundflächenzahl max. 0,8
 - WH 10,5 Wandhöhe als Höchstmaß in Metern (Textfestsetzung 2.1)
- Bauweise**
 - o offene Bauweise
 - o Baugrenzen
 - Baugrenze
- Örtliche Bauvorschriften**
 - FD, SD, PD Flachdach, Satteldach, Pultdach
 - max. 18° Dachneigung bis max. 18°
- Verkehrflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (Begleitgrün etc.)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - F+R Fuß- und Radweg
- Grünordnung**
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grundstücksflächen zur Begrünung (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)
- Wasserwirtschaft**
 - o Versickerungsbecken
- Immissionsschutz**
 - o Richtungssektoren (Textfestsetzung 9.2)
- Sonstige Planzeichen**
 - o Höhenlinien, 1m (nach Richen der Geländeoberfläche)
 - o Sammelwerbeanlage (Textfestsetzung 8.4)

D HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Höhrenpunkt geplant, m. u. NN (tatsächliche Höhe kann geringfügig abweichen)
- Böschungen bestehend
- Böschungen geplant (nach Richen der Geländeoberfläche)
- Sichtdreieck (Annäherungssicht gem. RAL 2013)
- vorgeschlagener Baumstandort in öffentlicher Grünfläche (Textfestsetzung 11.1)
- vorgeschlagener Baumstandort in Straßenbegleitgrün (Texthinweise 8)
- Maßangabe in Metern
- amtlich kartiertes Gehölztopot, mit Teilflächennummer z.B. 7435-0039-002
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung**
 - Ausnahmsweise wird gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. insgesamt eine Wohnung je Baugrundstück im Betriebsgebäude für Aufsicht- und Betriebspersonellen bzw. für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im Gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist, zugelassen. Die Fläche dieser Wohnung darf max. 30% der Geschosfläche des Betriebsgebäudes aufweisen.
 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO und vergleichbare Einrichtungen (Spielhalle, Bordell, Nachtclub) werden nicht zugelassen.
 - Einzelhandelsbetriebe, Boardinghäuser und Beherbergungsbetriebe werden nicht zugelassen. Ausnahmsweise kann für Einzelhandels- und / oder Beherbergungsbetriebe 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 Fleischwaren, Obst und Gemüse, Lebensmittel, Naturkosmetik und Reformwaren, alkoholfreie und alkoholische Getränke, Spirituosen, Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, etc.), Parfümerien, tierärztliche Apothekenwaren und Pharmazeutika, Sanitätbedarf (medizinische und orthopädische Artikel), Hörgeräte, Zeitungen, Zeitschriften, Papierenwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulartikel, Büromaschinen, Organisation, Bücher, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Wäsche, Nachwäsche, Miederwaren, Dessous, Sportbekleidung, Bademoden, sonstige Bekleidung (Berufsbeleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Motorradbekleidung etc.), Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme, Schuhe, Sportschuhe, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Bestecke, Schreibwaren, Sportartikel, Sportgeräte, Spielwaren, Baby- und Kleinkinderausstattung, Kunstbedarf, 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).
 - Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanter Ausrichtung werden nicht zugelassen: Gastronomie (Bar, Café, Imbiss, Restaurant), personenbezogenes Handwerk/Service (Friseur, Tattoo, Fotograf, Bestattung, Schweißdienst, Schneiderei, Nähtstudio, Wäscherei, Coaching), Gesundheitswesen (Physiotherapie, Allgemeinpraxis, Zahnarzt, Heilpraktiker, Kieferorthopäde, Logopäde), Körperpflege, Wellness (Massage, Fußpflege, Yoga, Hypnose, Sonnenstudio, Nagelstudio, Kosmetiksalon). Fachärzte sind ausnahmsweise zulässig, wenn deren Einzugsbereich überörtlich geprägt ist.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 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 Straßenebene 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 Geländeänderungen maximal sichtbare Wandhöhe darf 12,0 m nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 - Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.
- Dächer**
 - Die Flächen der Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachfläche ab 15 m² sind zu mindestens 80% zu begrünen oder mit Anlagen zur solaren Nutzung zu versehen. Die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig. Zur Begrünung ist eine standortgerechte Saatgutmischung zu verwenden. Die Ansaat hat auf magerem Substrat mit einer mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu erfolgen. Austüte der Vegetation sind zu ergänzen. Von der Begrünung oder den Anlagen solarer Nutzung kann abgesehen werden, wenn die für technisch und betriebswirtschaftlich notwendige Dachaufbauten für die Belichtung für Brandschutzrichtungen sowie für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen vorgesehen sind, alle übrigen Dachdeckungen sind nur in grauen oder roten Materialien zulässig. Metallgedeckte Dächer sind mit einem Überzug zu versehen oder alternativ mit Filteranlagen auszustatten.
- Dachaufbauten sind über der zulässigen Wandhöhe nur zulässig, soweit sie aus technischen oder betriebsbedingten Gründen zwingend außerhalb des Gebäudes anzubringen sind.**
- Sämtliche Dachaufbauten, wie z.B. technische Aufbauten, Dachausstiege, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sowie Solaranlagen, dürfen den Durchstoßpunkt durch die Dachfläche um maximal 1,5 m überschreiten. Sie sind um das dreifache Durchstoßmaß durch die Dachfläche übergreifende Maß von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.**
- Dachaufbauten dürfen höchstens 30% der Dachfläche einnehmen. Von dieser Flächenbeschränkung nicht betroffen sind Anlagen für die aktive Solarenergienutzung.**
- Technische Dachaufbauten sind vollständig einzuhäuten. Von der Verpflichtung zur Einhäutung ausgenommen sind Schornsteine, Ansaug- und Abluftrohre, Anlagen für aktive Solarenergienutzung, Antennen- und Satellitenanlagen sowie vergleichbare Anlagen, bei denen eine Einhäutung der technischen Zweckbestimmung widersprechen würde.**

- Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern**
 - Das im Zuge der Erschließung hergestellte Gelände darf um bis zu 2,0 m aufgeföhrt oder abgegraben werden. Böschungen dürfen max. 1:2 (Höhe : Breite) geneigt sein.
 - Erforderliche Stützmauern dürfen nur innerhalb der Baugrenzen mit einer maximal sichtbaren Höhe von 3,0 m errichtet werden. Stützmauern sind ab einer sichtbaren Höhe von 0,8 m mit Vorpflanzungen zu begrünen.
 - Stützmauern sowie Auffüllungen und Abgrabungen mit ihrem Böschungsfuß bzw. ihrer Böschungserbkante haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.
- Einfriedungen**
 - Straßenneigende 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.
- Stellplätze**
 - Für Stellplätze auf den Baugrundstücken sind nur wasserdruckfähige Oberflächenbefestigungen aus Pflaster mit Rasterung, Rastergittersteine und Schotterrasen zulässig.
 - Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen prüflich zusammengebaut werden und sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die Länge der Garagen wird auf max. 9,0 m festgesetzt.
- Örtliche Bauvorschriften**
 - Fassadengestaltung
Gebäude mit einer Gebäudehöhe von über 30 m sind entweder durch Fassadenbegrünung oder durch Versatz der Außenfläche im Grundriss oder durch Abstärkungen mittels Farbe und Material zu gliedern. Ab einer Länge von 20 m sind Fassaden, die der öffentlichen Straße zugewandt sind bzw. nach Süden ausgerichtet sind, zu mindestens 20 % zu begrünen.
 - 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.
 - 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 Ansichtfläche je Werbeanlage eine Höhe von 3,0 m und eine Länge von 15,0 m nicht überschreiten.
Je über 40,0 m Straßenfrontlänge ist eine freistehende Werbeanlage, ein Mast oder ein Ausleger an Gebäuden innerhalb der Umfassungswandhöhe zulässig, soweit die Höhe über Gelände auf maximal 5,0 m und ihre Ansichtfläche 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. Belichtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, bewegliche sowie unnötig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Laseranlagen sind unzulässig.
Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überagen.
Die Höhe von 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 bewegliche oder bewegliche Werbeanlagen als Fahnen sind nicht zulässig.
Werbe- und Hinweiserschilde sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer nicht gestört wird. Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen ist nicht zulässig.
 - 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 abgesehen werden, sofern das Sichtfeld (Sichtdreieck) dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- Immissionsschutz**
 - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)lm²" und "Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente L_{eq} und Zusatzkontingente L_{eq,20h} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags noch nachts überschreiten:

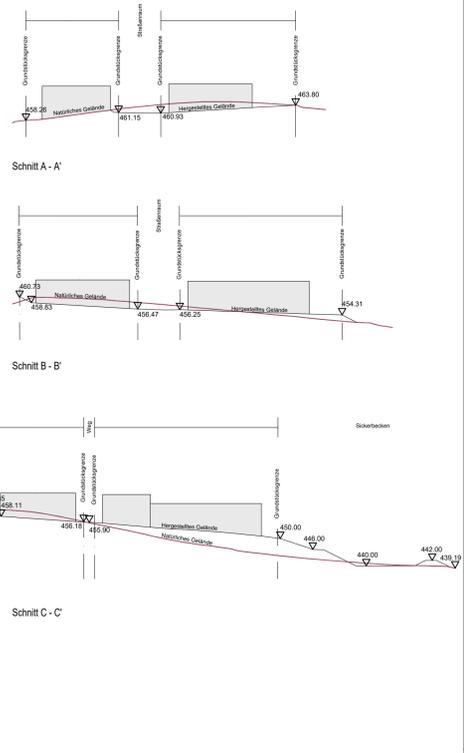
Bezeichnung	Kontingente (qm)	Emissionskontingent L _{eq} (dB(A)qm)	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GE1	11.569	60	45
GE2	12.936	58	43
GE3	3.415	60	45
 - Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungssektor	Öffnungswinkel (Grad)		Zusatzkontingent L _{eq,20h} (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

F HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind Differenzen auszugleichen.
- Die Baugrundstücke bzw. Teilflächen werden durch Auffüllungen und Abgrabungen hergerichtet.
- Eventuell zu Tage tretende Bodenkennmerkmale unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalchutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSHG.
- Es sind die Vorgaben der Bayerischen Bauvorschriftenverordnung (BauBauVorV) zu beachten. Insbesondere wird auf folgende Unterlagen verwiesen:
 - die erforderlichen Angaben über die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Entsorgung von Abwasser (§ 3 Nr. 6 BauBauVorV)
 - die Berechnung des zulässigen, des vorhandenen und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Nr. 7 BauBauVorV)
 - die Festsetzungen eines Bebauungsplans für das Baugrundstück über die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 7 Abs. 3 Nr. 9 BauBauVorV)
 - die Aufhebung der nicht überbaubaren Flächen unter Angabe der Lage und Breite der Zu- und Abfahrten, der Stellplätze und der Flächen für die Feuerwehr (§ 7 Abs. 3 Nr. 12 BauBauVorV)
 - die Berechnungen müssen nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen (§ 12 BauBauVorV)Darüber hinaus sind nach Aufforderung der Baugenehmigungsbehörde dem Bauantrag gegebenenfalls ein Freiflächenplanungsskizzen mit vorgesehener Nutzung der nicht bebauten Flächen, dem Nachweis des Versiegelungsgrades und Maßnahmen zur Grünordnung, insb. Vegetationsplanung, beizufügen.
- Die aktuelle Stellplatzverordnung der Stadt Pfaffenhofen ist zu beachten.
- Die schalltechnischen Untersuchungen zum vorliegenden Bebauungsplan des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster, sind zu beachten.
- Abwasserbeseitigung**
Bei der Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus den Grundstücken in den öffentlichen Regenwasserkanal sind die Auflagen des Wasserechtsbeschlusses vom 12.07.20218, Az. 32/63232 Punkt 3 zu berücksichtigen.
Hausdrainagen dürfen nicht an den städtischen Abwasserkanal angeschlossen werden.
- Dieser Bebauungsplan mit Begrünung, 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.
- Ertreicht sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungswert 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.

G ERLÄUTERENDE SCHEMASCHNITTE



H VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

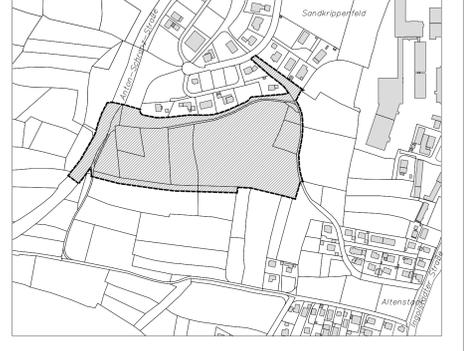
- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ersichtlich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 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.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 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
- Ausgefertigt
Stadt Pfaffenhofen a.d.ILM, den
Thomas Herker, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begrünung 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 § 4a 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

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

BP Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" 11. Änderung

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN A.D.ILM, DEN 20.05.2021
GEÄNDERT, DEN 16.12.2021

Architekt
Bauingenieur
Vermessungsingenieur
Erschließungsträger
Wipfler PLAN
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: wipfler@wipfler.de

Proj. Nr.: 1011.217