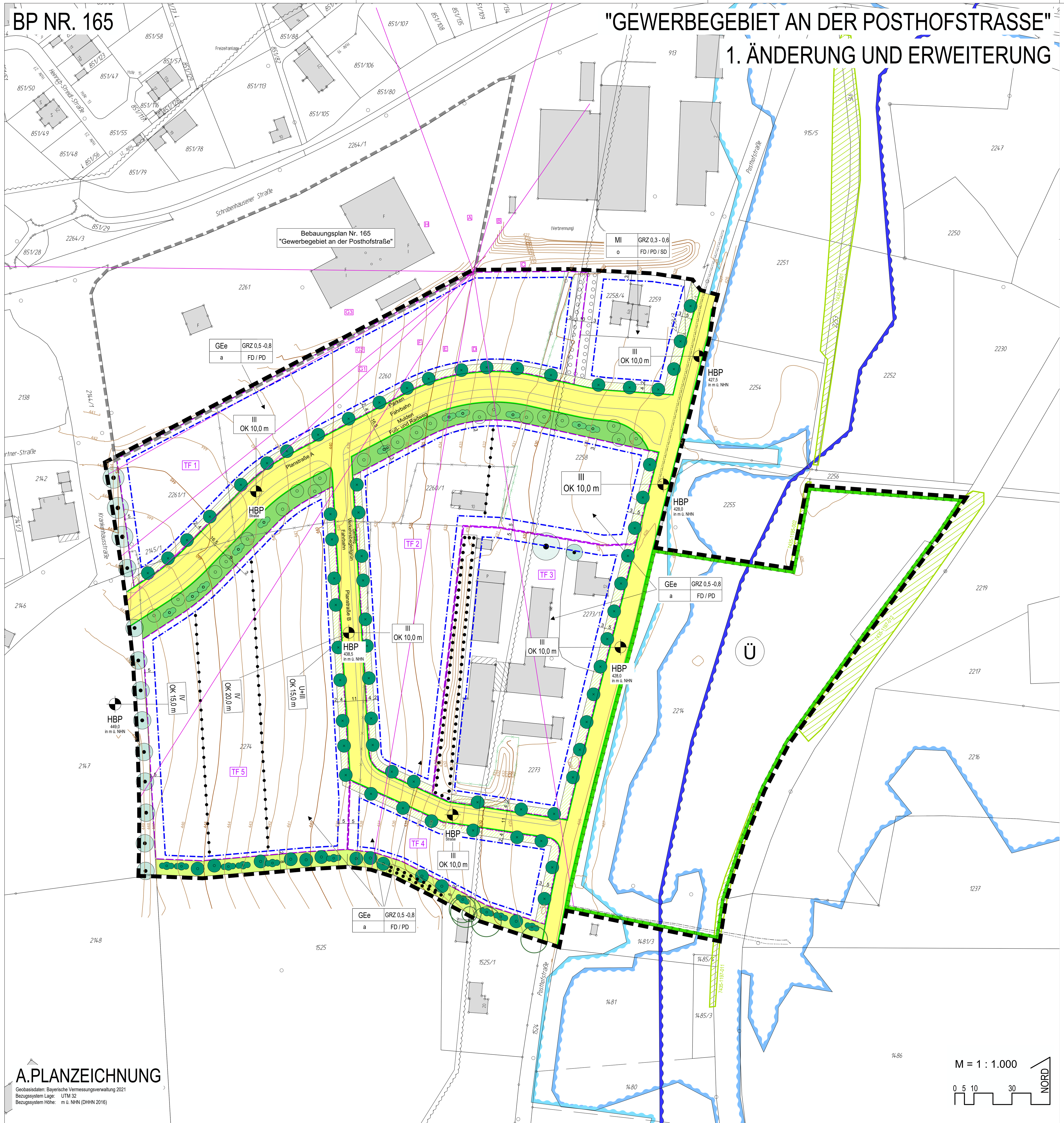
BP NR. 165

"GEWERBEGEBIET AN DER POSTHOFSTRASSE" 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



A.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

B. PRÄAMBEL

Die Stadt Pfaffenhofen an der Ilm erlässt aufgrund
- der §§ 1; 1a ; 9 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 Planzeichenverordnung (PlanZV)
- des Bayerischen Neturschutzgesetzes (BayNatSchG)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 165 "Gewerbegebiet an der Posthofstraße" 1. Änderung und Erweiterung

als Satzung. Mit beigefügt sind eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung sowie folgende Gutachten:
- Geotechnischer Bericht nach DIN 4020: 2010-12 und DIN EN 1997-2 (EC 7), INGEOTEC, Ingenieurgeologie Geotechnik, Schrobenhausen, 28.05.2020
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Meier Dominik & Feuerabendt Wieland GbR, Freising, 21.11.2018
- Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, 28.07.2021

C1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 MI – Mischgebiet

2.2 GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

3.1 GRZ 0,5 - 0,8 – Grundflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß z. B. 0,5 bis 0,8

3.2 OK 15,0 – max. Höhe baulicher Anlagen in Metern über dem Höhenbezugspunkt, z.B. OK 15,0 m über HBP

3.3 III – max. Anzahl der Geschosse, z.B. drei

3.4 HBP Straße – Höhenbezugspunkt Straße

3.5 HBP 428,0 in m ü. NHN – Höhnbezugspunkt in m ü. NHN z. B. 428,0 m ü. NHN

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenze

4.2 o – offene Bauweise

4.3 a – abweichende Bauweise

4.4 FD / PD – zulässige Dachform: Flachdächer / Pultdächer

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und 25b BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

6.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

6.2.1 zu erhaltender Baum

6.2.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

6.3 Öffentliches Grün

6.3.1 Öffentliche Grünfläche

6.3.2 Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern

6.3.3 zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche (CEF-Maßnahme)

6.3.4 zu pflanzende Strauchgruppe in öffentlicher Grünfläche (CEF-Maßnahme)

6.4 Privates Grün

6.4.1 Private Ortsrandeingrünung

6.4.2 Private Grünfläche

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 TF 1 – Teilflächen des Immissionsschutzes z. B. TF 1

7.2 G3 C – Richtungssektoren gemäß Schallschutzgutachten

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

8.2 10 – Maßzahl in Metern z. B. 10 m

C2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 2260 – bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z. B. 2260
- bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
- Wassersensibler Bereich
- Ü – festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Hochwassergefahrenfläche HQ 100
- Hochwassergefahrenfläche HQ häufig
- amtlich kartiertes Biotop mit Nummer z. B. 7435-1197-012
- Gehölze zu roden
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 440 – Höhenschichtlinie in m ü. NHN z. B. 440 m ü. NHN
- Öffentliche Grünfläche im Bestand
- vorgeschlagener Baumstandort in privater Ortsrandeingrünung
- vorgeschlagener Baumstandort in privater Grünfläche
- vorgeschlagener Pflanzstandort Sträucher in privater Ortsrandeingrünung
- Baumbestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- bestehende Gasleitung
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 165 "Gewerbegebiet an der Posthofstraße"
- Planstraße Gehweg – vorgeschlagene Straßenraumgestaltung

D1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Gewerbegebieten (GEe) sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wie folgt beschränkt: maximal insgesamt eine Wohnung je Baugrundstück, max. 30% der Geschossfläche des Betriebsgebäudes sowie ausschließlich innerhalb des Betriebsgebäudes zulässig.

1.2 In den Gewerbegebieten (GEe) sowie im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten und vergleichbare Einrichtungen (Spielhalle, Bordell, Nachtlokal) nicht zulässig.

1.3 In den Gewerbegebieten (GEe) sowie im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, Boardinghäuser und Beherbergungsbetriebe nicht zulässig.
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, 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 In den Gewerbegebieten (GEe) sowie im Mischgebiet (MI) sind Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanter Ausrichtung nicht zulässig: 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.

1.5 In den Gewerbegebieten (GEe) sowie im Mischgebiet (MI) sind Logistikbetriebe nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl / Maßgebliches Bauland
Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO gilt bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl die gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichnete "Private Grünfläche" als Bauland und ist in die Ermittlung einzubeziehen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist der gemäß Planzeichnung angegebene Höhenbezugspunkt. Bei Angabe des Höhenbezugspunktes in Metern über NHN ist der entsprechend festgesetzte Wert in der Planzeichnung heranzuziehen. Bei Angabe des Höhenbezugspunktes 'Straße' ist die Höhenlage der Straßenoberkante Mitte der erschließenden Straße senkrecht zur Fassadenmitte heranzuziehen.
Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der obere Abschluss der Wand bzw. - falls vorhanden - der Attika.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

4. Dächer

4.1 Dachformen
Im Gewerbegebiet (GEe) sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.
Im Mischgebiet (MI) sind Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° sowie gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig.
Im GEe und im MI sind bei untergeordneten Anbauten mit einer Dachfläche von unter 15 m² auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 5°-15° zulässig.

4.2 Dachdeckung / Dachbegrünung
Die Flächen der Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachfläche ab 15 m² sind zu mind. 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 (Herkunftsregion Nr. 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion"; Anteil Blumen 50% und Anteil Gräser 50% mit einer Ansaatstärke von 2 g/m²; zusätzlich ist das Saatgut mit 25 g/m² Sedumsprossen anzureichen). Die Ansaat hat auf mageren Substrat mit einer mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu erfolgen. Ausfälle der Vegetation sind zu ergänzen.
Von der Begrünung kann bei Leichtbauhallen sowie in den Bereichen abgesehen werden, die für technisch und betriebtechnisch notwendige Dachaufbauten für die Belichtung, für Brandschutzeinrichtungen sowie für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen vorgesehen sind.
Alle übrigen Dachdeckungen sind in Farben mit einem Helligkeitsbezugswert von >20 zulässig. Bei Farben mit einem Hellbezugswert von <20 ist ein 'Total Solar Reflectance'-Wert von > 25 nachzuweisen.
Metallgedeckte Dächer sind mit einem Überzug zu versehen oder alternativ mit Filteranlagen auszustatten.

4.3 Dachaufbauten
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 1,50 m überschreiten. Sie sind um das ihren Durchstoßpunkt durch die Dachfläche übersteigende Maß von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen. Dachaufbauten dürfen höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen. Von dieser Flächenbeschränkung nicht betroffen sind Anlagen für die aktive Solarenergienutzung.
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 natürliche Gelände darf um bis zu 2,0 m aufgefüllt oder abgegraben werden.
Böschungen dürfen max. 1 : 2 (Höhe : Breite) geneigt sein.

5.2 Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungsfuß bzw. ihrer Böschungsobergante einen Abstand von mind. 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten. Ausnahmsweise dürfen Auffüllungen und Abgrabungen bis zur Grundstücksgrenze geführt werden, sofern auf den Nachbargrundstücken profilgleiche Auffüllungen bzw. Abgrabungen vorgenommen werden.

5.3 Erforderliche Stützmauern dürfen nur innerhalb der Baugrenzen sowie im Bereich von Zufahrten mit einer maximal sichbaren Höhe von 2,0 m errichtet werden und sind zu bepflanzen.

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedungen sind in Form von sommergrünen Hecken zulässig.

6.2 Ausnahmsweise sind technisch erforderliche Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,0 m sockellos mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig.

6.3 Im Bereich der privaten Grünflächen dürfen Einfriedungen nur an den Innenseiten, die den Gewerbeflächen zugewandt sind, errichtet werden.

7 Grundstückszufahrten / Zu- und Abfahrten

7.1 Die Zu- und Abfahrten dürfen die Funktion der straßenbegleitenden Sickermulden nicht beeinträchtigen.

7.2 Abweichend bzw. ergänzend zur Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen dürfen bei einer Straßenfrontlänge des Baugrundstücks von mehr als 120 m die Zu- und Abfahrtsbreiten maximal 15 m betragen.

8. Garagen

8.1 Garagen an einer gemeisamen Grundstücksgrenze müssen profilgleich zusammengebaut werden und sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die Länge der Garagen wird auf max. 9,00 m festgesetzt.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Fassaden

9.1.1 Fassadengliederung
Bei Gebäudelängen über 30 m ist durch geeignete Architekturelemente (z.B.: Fassadenöffnungen, Gebäudevor- und -rücksprünge, Materialwechsel) eine angemessene Gliederung, vor allem der Fassaden, sicherzustellen.

9.1.2 Fassadenmaterialien und -farben
Die Materialien bzw. Farben der Fassaden sind mit einem Hellbezugswert (HBW) von >20 zulässig. Bei Farben mit einem Hellbezugswert von <20 ist ein 'Total Solar Reflectance'-Wert von > 25 nachzuweisen.

9.1.3 Fassadenbegrünung
Ab einer Länge von 20,00 m sind Fassaden, die zur Straße zugewandt sind, zu mindestens 20% zu begrünen (z.B. durch vorgesetzte Rankpflanzen, Schling- oder Kletterpflanzen oder Säulenbäume).

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

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

9.2.2 Je volle 40 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 m und ihre Ansichtsfläche auf maximal 8m² begrenzt sind. Freistehende Werbeanlagen sowie Ausleger müssen zum öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand von 2m einhalten. Je Zufahrt ist maximal eine Anlage zulässig. Beleuchtete Werbeanlgen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, bewegliche sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Laseranlagen sind unzulässig.

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

9.2.4 Je Grundstück sind zusätzlich zu anderen Werbeanlagen zwei Fahnenmasten zulässig. Die Oberkante von Fahnen darf die Höhe von 8 m nicht überschreiten. Andere bewegte oder bewegliche Werbeanlagen als Fahnen sind nicht zulässig.

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

10. Immissionsschutz

10.1 Emissionskontingent

10.1.1 Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} einschließlich des Zusatzkontingents $L_{EK,zus}$ weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung / Fläche	Emissions-kontingent L_{EK} dB(A)/m²		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ dB(A)/m² Tag / Nacht für Richtungssektor									
	TAG 06-22 Uhr	NACHT 22-06 Uhr	A 342°-18°	B 18°-37°	C 37°-174°	D 174°-192°°	E 192°-215°	F 215°-229°	G1 229°-234°	G2 234°-241°	G3 241°-274°	H 274°-342°
TF 1 12.723 m²	56	45	7 / 3	11 / 6	6 / 2	15 / 4	10 / 7	0 / 0	2 / 2	2 / 2	14 / 11	4 / 0
TF 2 13.732 m²	56	45	10 / 3	11 / 6	6 / 2	12 / 4	12 / 7	0 / 0	2 / 2	2 / 2	15 / 11	7 / 0
TF 3 11.859 m²	57	45	10 / 3	12 / 6	5 / 2	11 / 4	12 / 7	0 / 0	1 / 2	1 / 2	15 / 11	8 / 0
TF 4 3.945 m²	59	50	15 / 3	15 / 6	9 / 2	6 / 0	10 / 7	0 / 0	2 / 2	2 / 1	15 / 11	9 / 0
TF 5 16.132 m²	51	43	15 / 3	15 / 6	10 / 2	15 / 4	13 / 7	0 / 0	3 / 2	3 / 1	17 / 11	9 / 0

10.1.2 Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „j" in der beschriebenen Richtung $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

10.1.3 Der Bezugspunkt der Richtungssektoren besitzt die Koordinate 684884.54 und 5377292.82 (UTM32 – Koordinatensystem). Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.

10.1.4 An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm:1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist.

10.2 Baulicher Schallschutz

10.2.1 Mischgebiet
Bei Neu- oder Erweiterungsbauten sind Schlaf- und Kinderzimmer so zu orientieren, dass diese nicht über die Ostfassade zur Posthofstraße belüftet werden müssen. Kann darauf nicht verzichtet werden, sind die Räume mit einer schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen folgendes Gesamtschalldämm-Maß aufweisen:
Wohnräume $R'_{w,ges} \geq 38$ dB
Schlafräume $R'_{w,ges} \geq 40$ dB

10.2.2 Gewerbegebiet
Außenflächen von Büros und schutzbedürftigen Arbeitsräumen müssen folgendes Gesamtschalldämm-Maß aufweisen: $R'_{w,ges} \geq 36$ dB

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen müssen folgendes Gesamtschalldämm-Maß aufweisen:

Wohnräume $R'_{w,ges} \geq 41$ dB
Schlafräume $R'_{w,ges} \geq 42$ dB

11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und 25b BauGB)

11.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Fl.Nr. 2214 Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Ilm eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 22.740 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 165 "Gewerbegebiet an der Posthofstraße" - 1. Änderung und Erweiterung" zugeordnet.

Entwicklungsziel: Entwicklung eines Extensivgrünlandes entlang der Ilm

Herstellungsmaßnahme:
- Umwandlung von Acker in Extensivgrünland
  Anlage einer kräuterreichen Wiesenfläche durch Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen oder durch Ansaat mit zertifizierten, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut der Herkunftsregion Nr. 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" (Saatgutmischung: Anteil Blumen 30%, Anteil Gräser 70%).
  Vor der Ansaat ist die gesamte Fläche zu grubbern. Nach erfolger Aussaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

Pflegemaßnahmen:
Ca. 6 bis 8 Wochen nach der Ansaat ist ein erster Schröpfschnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich. Dieser ist bei Bedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im ersten Jahr nach der Ansaat zu wiederholen. Anschließend ist die Fläche maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15.07 erfolgen. Es ist ein jährlich wechselnder Bracheanteil von 20 % auf der Fläche zu belassen und von der Mahd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

11.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

11.2.1 zu erhaltender Baum
Die gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzen sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten in der festgesetzten Mindestqualität spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
Mindestqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

11.2.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Der gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

11.3 Öffentliches Grün

Die nachfolgend festgesetzten neu zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht herzustellen und vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
Die unter Pkt. 11.3.1 und 11.3.2 festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßname herzustellen.
Die unter Pkt. 11.3.3 und 11.3.4 festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind zwingend vor Beseitigung der gemäß Planzeichnung als zu roden gekennzeichneten Gehölze herzustellen.

11.3.1 Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche ist als kräuterreiche Wiesenfläche (Saatgutmischung: Anteil Blumen 50 %, Anteil Gräser 50%) anzulegen.

11.3.2 Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine zwei- bis dreireihige Strauchhecke zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Anlage einer Schnitthecke und die Pflanzung immergrüner Gehölze sind unzulässig.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

11.3.3 zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche
(CEF-Maßnahme; Ersatzpflanzung für die gemäß Planzeichnung zu rodenden Gehölze)
zulässig sind standortgerechte Laub- und Obstbäume
Der Anteil an Obstbäumen hat gemessen an der Gesamtzahl der festgesetzten zu pflanzenden Bäume mindestens 40 % zu betragen.
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm

11.3.4 zu pflanzende Strauchgruppe in öffentlicher Grünfläche
(CEF-Maßnahme; Ersatzpflanzung für die gemäß Planzeichnung zu rodenden Gehölze)
zulässig sind heimische Sträucher
Jede Strauchgruppe ist mindestens ein- bis zweireihig, maximal 7,5 m lang, bestehend aus jeweils mindestens 5 Sträuchern, anzulegen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

11.4 Privates Grün

Die nachfolgend festgesetzten neu zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht herzustellen und vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
Die nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung eines Gebäudes herzustellen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Nutzungsänderungen und Erneuerungen an Bestandsgebäuden sowie die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

11.4.1 Private Ortsrandeingrünung
Innerhalb der privaten Ortsrandeingrünung ist je Baugrundstück auf einer Randlänge von mindestens 50 % eine zweireihige Strauchhecke zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Strauchpflanzungen darf abschnittsweise unterbrochen werden. Die Anlage einer Schnitthecke und die Pflanzung immergrüner Gehölze sind unzulässig. Die innerhalb der privaten Ortsrandeingrünung gemäß Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichnete Bepflanzung kann hierauf angerechnet werden. Zudem ist innerhalb der privaten Ortsrandeingrünung pro volle 16 lfm ein Laubbaum zu pflanzen; der mittlere Pflanzabstand hat 8,0 m zu betragen.
Mindestqualität Laubbaum: verpflanzter Heister, Höhe 125-150 cm
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

11.4.2 Private Grünfläche
Die private Grünfläche ist dauerhaft zu begrünen. Die private Grünfläche darf durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Innerhalb der privaten Grünfläche ist pro angefangene 20 m Straßenfortlänge ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bestehende Laub- oder Obstbäume innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche können hierauf angerechnet werden.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

11.4.3 Im GEe ist je angefangene 500 m² und im MI je angefangene 300 m² private Brutto-Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die innerhalb der privaten Grünfläche und in den PKW-Stellplatzflächen zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.

12 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)

12.1 Nistkästen
Je Hauptgebäude ist in mindestens 3 m Höhe über Gelände 1 Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten an der Fassade anzubringen, alternativ ist an Dachvorsprüngen ein Nistkasten für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen. Ab einer Fassadenlänge von 100 m ist je angefangenene 100 m ein weiterer Nistkasten anzubringen. Als geeignete Fassaden kommen hierfür lediglich die Nord-, Ost- oder Südostseiten der Gebäude in Frage. Ferner dürfen sich keine Äste oder andere Hindernisse in der „Anflugschneise" befinden.

12.2 Verwendung von insektenfreundlichem Licht
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Grundstücksflächen zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.

8 Artenschutz

8.1 Zeitliche Beschränkung - Gehölzfällung
Gehölzfällungen dürfen lediglich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (zwischen 1.10. und 28.02.) durchgeführt werden.
Sofern die Gehölzfällung zwingend innerhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden muss, kann diese nur erfolgen, wenn vorab durch einen fachkundigen Gutachter bescheinigt wurde, dass keine gehölzbrütenden Vogelarten vorhanden sind. Das Gutachten ist vor der Gehölzfällung der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

8.2 Zeitliche Beschränkung - Baufeldfreimachung Offenland
Die Baufeldfreimachung im Offenland soll vor oder nach der Brutzeit der Ackerbrüter (zwischen Mitte August und spätestens Anfang März) erfolgen.
Sofern die Baufeldfreimachung zwingend innerhalb der Brutzeit von Ackerbrütern durchgeführt werden muss, kann diese nur erfolgen, wenn vorab durch einen fachkundigen Gutachter bescheinigt wurde, dass keine Ackerbrüter im Baugebiet vorhanden sind. Das Gutachten ist vor der Baufeldfreimachung der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

8.3 Zeitliche Beschränkung - Abbruch Gebäude
Der Abbruch des Gebäudebestandes kann nur erfolgen, wenn vorab durch einen fachkundigen Gutachter bescheinigt wurde, dass keine Fledermaus- und gebäudebrütende Vogelarten in oder am Gebäude vorhanden sind. Das Gutachten ist vor dem Abbruch der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

8.4 Vogelschutzglas
In Bezug auf die Brutvögel ist eine Reduzierung der Spiegelwirkung an Glasfassaden der geplanten Gebäude erstrebenswert. Eine Verwendung von entspiegelten Gläsern mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent können Abhilfe schaffen (Schmid et al. 2012).

9. Der als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist während der Baumaßnahme unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.

D2. HINWEISE DURCH TEXT

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

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

3. Es sind die Vorgaben der Bayerischer Bauvorlagenverordnung (BayBauVorlV) zu beachten, insbesonders:
- 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.

4. Die aktuelle Satzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm über die erforderliche Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie die Ablösebeträge für Kraftfahrzeugstellplätze ist zu beachten.

5. Die aktuelle Satzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FAbS) ist zu beachten.

6. Boden- und Grundwasserschutz
Sollten Geländeauffüllungen erforderlich werden, wird empfohlen schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gemäß dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwer-ken" vom 15.06.2005 einzuhalten.

Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen.

Es wird empfohlen, bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser bzw. in niedriger liegenden Bereichen die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

7. Immissionsschutz
Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{EK} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

Mit Berücksichtigung des zulässigen Immissionsrichtwerts nach TA Lärm:1998, liegt der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-1 bei bis zu 71 dB(A) tags und 72 dB(A) nachts.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.2021 hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

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

6. Die Stadt Pfaffenhofen an der Ilm hat mit Beschluss des Stadtrates vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
Pfaffenhofen, den ....

....
Thomas Herker
Erster Bürgermeister
Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht, den zugehörigen Gutachten sowie die in den Festsetzungen genannten DIN Normen und andere Regelwerke werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt 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 wird hingewiesen.

Pfaffenhofen, den ....

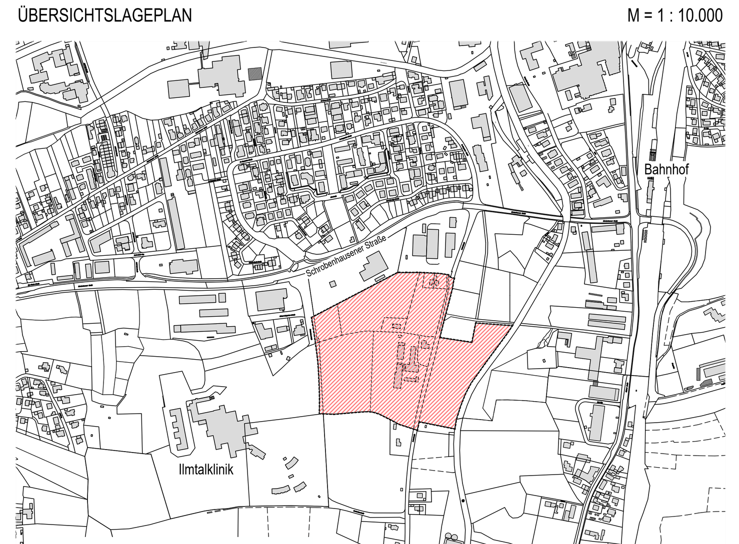
....
Thomas Herker
Erster Bürgermeister
Siegel

STADT PFAFFENHOFEN
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BEBAUUNGSPLAN NR. 165 "GEWERBGEBIET AN DER POSTHOFSTRASSE" 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 25.03.2021

WipflerPLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de