

# Bebauungsplan Nr. 100 "Gewerbegebiet Kuglhof" 8. Änderung

## Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beschließt aufgrund

- 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 jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

## 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbegebiet Kuglhof“ als

### SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) Festsetzungen durch Text
- B.) Hinweise
- C.) Verfahrensvermerke
- D.) Festsetzungen durch Planzeichen
- E.) Übernahmen
- F.) Planzeichnung

Stand: Entwurf jeweils vom 07.10.2021

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Anlagen:

Lärmschutzgutachten vom 08.03.1998 von Ingenieurgesellschaft mbH Dorsch Consult München

(Nummerierung analog zu rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 100 "Gewerbegebiet Kuglhof")

## A.) Festsetzungen durch Text

Im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 "Gewerbegebiet Kuglhof" ändern sich die nachfolgenden Festsetzungen durch Text bzw. werden ergänzt:

Ersatz der Festsetzung durch Text A.) 4.1 Baukörper (rechtskräftige Fassung):  
**Gliederung Baukörper:** Bei Gebäudelängen von über 30 m sind Fassaden durch Pflanzungen vertikal zu gliedern, z. B. durch Klettergehölze mit Rankhilfe, Säulenbäume, etc..  
**Artenschutz:** Es sind pro Gebäudelänge von über 30 m ein (Nist-)Kasten für Vögel oder Fledermäuse in die Fassade oder in der Dachhaut zu integrieren.

Ersatz der Festsetzung durch Text A.) 4.4 Dachflächen (rechtskräftige Fassung):  
Die Dächer sind ab einer Dachflächengröße von 15 m<sup>2</sup> zu mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination der begrünter Dachflächen mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.  
Ansonsten hat die Dachdeckung in grauer Farbe zu erfolgen.  
Je 100 m<sup>2</sup> nicht begrünter Dachfläche ist ein Wasservolumen von 1 m<sup>3</sup> zur Bewässerung der Freiflächen in einer Gießwasserzisterne vorzusehen.

Ersatz der Festsetzung durch Text A.) 5.1 Geländeveränderungen und Stützmauern (rechtskräftige Fassung):  
Innerhalb der Baugrenzen sind Stützwände bis zu einer Ansichtshöhe von 5,0 m zulässig. Stützwände müssen einen Abstand von mind. 3,0 m zu angrenzenden Baugrundstücken einhalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 8,0 m zulässig. Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zu angrenzenden Baugrundstücken einhalten.

Ergänzung der Festsetzung durch Text A.) 5.3 Umfassungswandhöhe (rechtskräftige Fassung):  
In den Teilgebieten GE3 und GE4 gilt als Umfassungswandhöhe das Maß von der geplanten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Ergänzung der Festsetzung durch Text A.) 8. Grünordnung (rechtskräftige Fassung):  
Mindestens 20 % der Grundstücksfläche ist als ökologisch wertvoller Standort oder Sonderstandort anzulegen; zusätzlich dazu sind mindestens 50 % der Freiflächen entsprechend anzulegen.

Ersatz der Festsetzung durch Text A.) 8.9 Grundstücksteilungen und Verschiebungen, Satz 1 (rechtskräftige Fassung):  
Bei einer Teilung der überbaubaren Grundstücksfläche in mehrere Baugrundstücke ist entlang der entstehenden Grundstücksgrenze beidseitig ein mind. 3,0 m breiter Bereich als private Grundstücksfläche als Eingrünung entsprechend Festsetzung durch Text A.) 8.6 anzulegen.

## B.) Hinweise

- Hinweise durch Planzeichen
  - bestehendes Gebäude
  - bestehende Grundstücksgrenzen
  - z.B. Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull angrenzende Straßen

## 2. Hinweise durch Text

- 2.14 Bei der Planung von Gebäuden sind für Vögel gefährliche Glaskonstruktionen möglichst zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup>, die zu diesem Zweck zum Beispiel mit strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas ausgestattet werden sollten.
- 2.15 Die Außenbeleuchtung sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es sollten ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit folgenden Merkmalen verwendet werden: LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin), vollständig gekapselte Lampengehäuse (kein Eindringen von Insekten in die Lampen), Lampengehäuse mit Richtcharakteristik (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben).

## D.) Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Einschränkung des flächenbezogenen Schalleistungspegels gemäß Festsetzungen durch Text

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.2 Baumassenzahl
- 2.3 Grundflächenzahl
- 2.4 z.B. Umfassungswandhöhe als Höchstmaß berg-/talseitig

Nutzungsschablone	z.B.:	Bezeichnung Teilgebiet
Art der baulichen Nutzung	GE1	Umfassungswandhöhe als Höchstmaß berg-/talseitig
Grundflächenzahl	0,6 / 5,0	Baumassenzahl
offene Bauweise	o / 65/47	max. zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (1m <sup>2</sup> ) in dB (A) Tag und Nacht. (gemäß Lärmschutzgutachten)

### 3. Schallschutztechnische Festsetzungen

- 3.1 z.B. max. zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (1m<sup>2</sup>) in dB (A) Tag und Nacht. (gemäß Lärmschutzgutachten)

### 4. Bauweise, Baugrenzen

- 4.1 offene Bauweise
- 4.2 Baugrenze

### 5. Verkehrsflächen

- 5.3 Straßenbegrenzungslinie

### 8. Grünflächen

- 8.5 Private Grundstücksfläche als Trenngrün zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaft
- 8.6 Private Grundstücksfläche als Eingrünung von einzelnen Baugrundstücken
- 8.7 Private Grundstücksfläche mit Zulässigkeit von Stellplätzen, privaten Verkehrsflächen und Stützmauern
- 8.8 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art (Pflanzliste gemäß Festsetzungen durch Text D.11.3)
- 8.14 Anpflanzung von Feldhecken und flächendeckende Strauchpflanzung
- 8.17 Grenze zwischen privater und öffentlicher Grünfläche/Grundstücksfläche (Grenze zwischen öffentlichem und privatem Grund, siehe auch BauNVO 19 Abs. 3 Satz 1)

### 9. Sonstige Planzeichen

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 9.3 Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedlicher Festsetzungen:  
- Maß der baulichen Nutzung  
- schallschutztechnische Festsetzungen
- 9.5 Maßangaben in Meter

## E.) Übernahmen

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise durch Text des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 100 "Gewerbegebiet Kuglhof" und dessen Änderungen gelten für die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 "Gewerbegebiet Kuglhof" unverändert fort.  
Insbesondere wird auf folgende Festsetzung durch Text des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bzw. der 3. Änderung verwiesen:  
Festsetzung durch Text A.) 2.2 Verkaufsflächen  
Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Grundsätzlich dürfen Verkaufsflächen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsflächen einnehmen. Ausnahmsweise können hiervon gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Kraftfahrzeughandelsbetriebe mit integriertem Werkstattbereich ausgenommen werden.

## C.) Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 "Gewerbegebiet Kuglhof" im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
3. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 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 \_\_\_\_\_ die 8. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt  
Pfaffenhofen a.d. Ilm, \_\_\_\_\_  
(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_\_ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 "Gewerbegebiet Kuglhof" 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 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pfaffenhofen a.d. Ilm, \_\_\_\_\_  
(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)



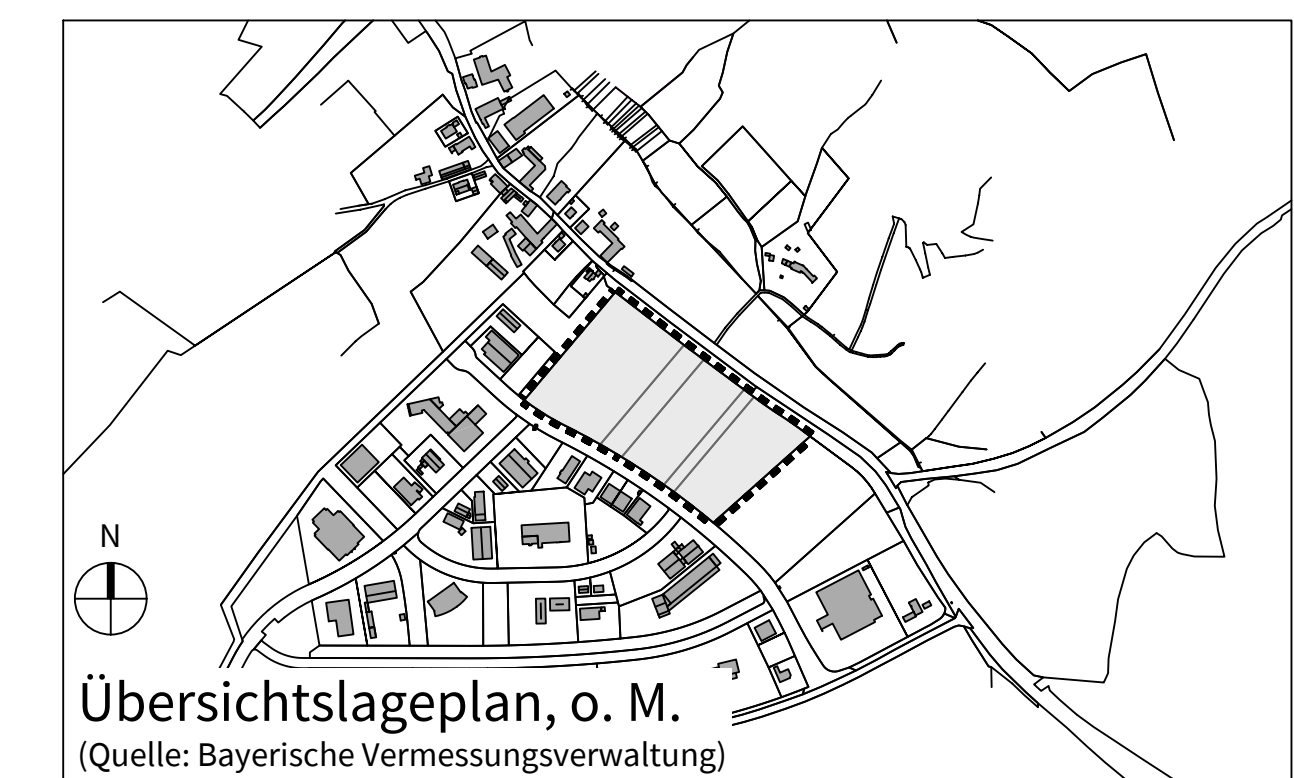
STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Bebauungsplan Nr. 100

"Gewerbegebiet Kuglhof"

8. Änderung

ENTWURF



ENTWURFSVERFASSER  
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 07.10.2021

BEBAUUNGSPLAN  
WOLFGANG EICHENSEHER  
EICHENSEHER INGENIEURE  
LUITPOLDSTRASSE 2A  
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Dipl.-Ing. Univ.  
Wolfgang Eichenseher  
BaykaBau  
Mitglied  
33783

