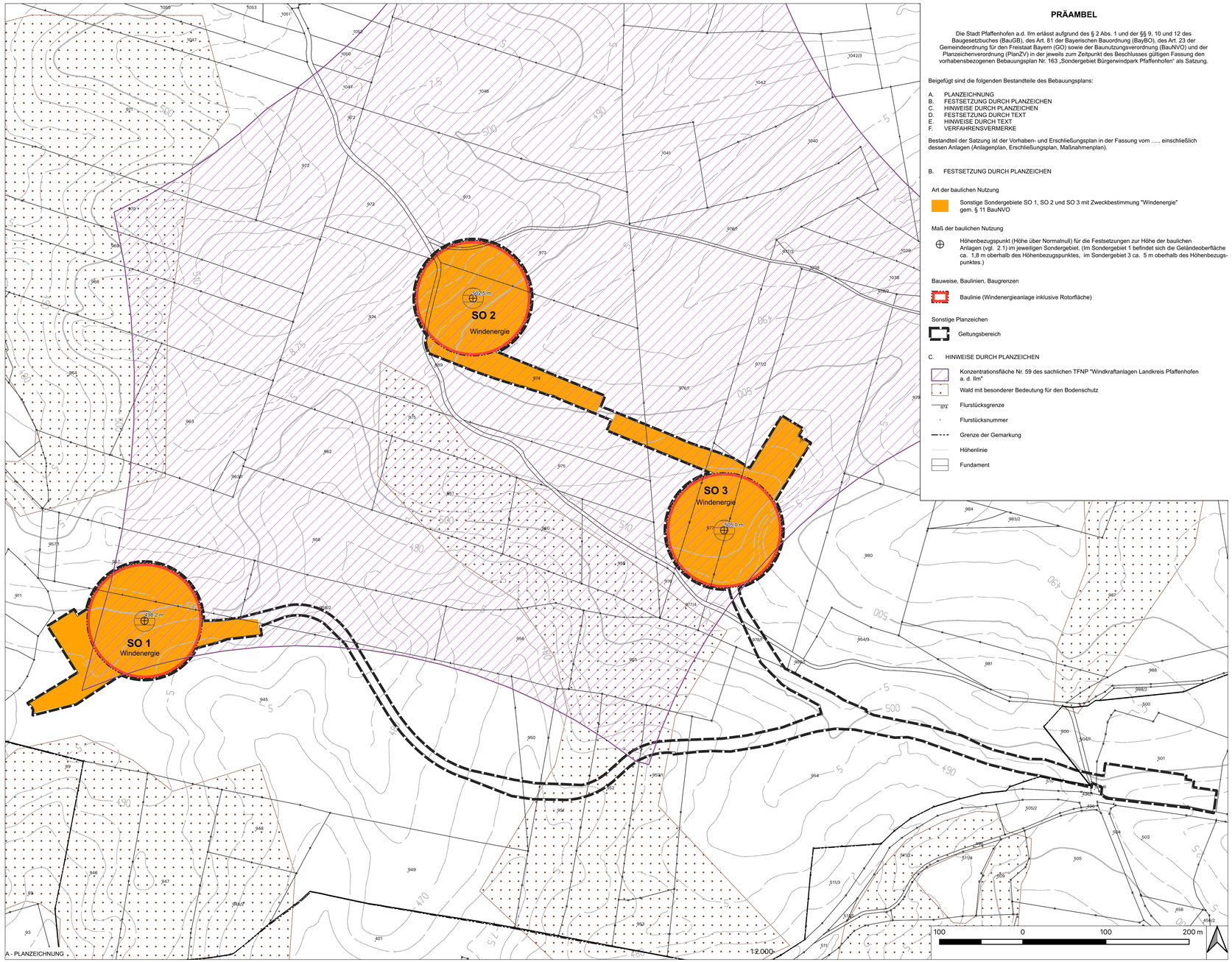

PRÄAMBEL

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung den vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 163 „Sondergebiet Bürgerwindpark Pfaffenhofen" als Satzung.

Beigefügt sind die folgenden Bestandteile des Bebauungsplans:

A. PLANZEICHNUNG
B. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN
C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
D. FESTSETZUNG DURCH TEXT
E. HINWEISE DURCH TEXT
F. VERFAHRENSVERMERKE

Bestandteil der Satzung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... einschließlich dessen Anlagen (Anlagenplan, Erschließungsplan, Maßnahmenplan).

B. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 mit Zweckbestimmung "Windenergie" gem. § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Höhenbezugspunkt (Höhe über Normalnull) für die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (vgl. 2.1) im jeweiligen Sondergebiet. (Im Sondergebiet 1 befindet sich die Geländeoberfläche ca. 1,8 m oberhalb des Höhenbezugspunktes, im Sondergebiet 3 ca. 5 m oberhalb des Höhenbezugspunktes.)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie (Windenergieanlage inklusive Rotorfläche)

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Konzentrationsfläche Nr. 59 des sachlichen TFNP "Windkraftanlagen Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm"

Wald mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz

974 Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Grenze der Gemarkung

Höhenlinie

Fundament

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

1.1 Sondergebiete

Innerhalb der Sondergebiete SO1, SO2, SO3 mit der Zweckbestimmung "Windenergie" sind nur

- Windenergieanlagen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB einschließlich deren untergeordneten, für die Errichtung und den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen,
- sonstige für die Errichtung und den Betrieb erforderliche Erschließungsanlagen und Anbindungen an das öffentliche Strom- und Telekommunikationsnetz sowie
- Wege und Verkehrsflächen zur Erschließung der Windenergieanlage

zulässig, sofern sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet hat.

Darüber hinaus sind die forstwirtschaftliche Nutzung und dieser dienende Vorhaben zulässig, soweit die Nutzung der Windenergie dadurch nicht beeinträchtigt wird.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenangaben GH, NH und RU beziehen sich jeweils auf die angegebenen Höhenbezugspunkte der jeweiligen Sondergebiete. In Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO wird für die Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 einheitlich die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

- Gesamthöhe GH = 229,13 m
- Nabenhöhe NH = 160 m
- Höhe der Rotorunterkante RU = 90,89 m

2.2 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche „GR" der Windenergieanlagen beträgt maximal 500 m² pro Windenergieanlage und bezieht sich auf den Turm(-fuß) der Windenergieanlagen. Die vom Rotor der Windkraftanlage nur überstrichene Fläche ist bei der Ermittlung der Grundfläche der Anlage nicht mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf um mehr als 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundfläche von

- Aufstellflächen und Zufahrten, die zur Erschließung und Errichtung der Windenergieanlagen erforderlich sind,
- sowie sonstigen Erschließungsanlagen

überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die festgesetzten Baulinien gelten für die vom Rotor der Windenergieanlagen überstrichene Fläche.

3.2 Der Turm(-fuß) der Windenergieanlagen, die für die Errichtung und den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Erschließungsanlagen und Anbindungen an das öffentliche Strom- und Telekommunikationsnetz können unabhängig von den Baulinien innerhalb des jeweiligen Sondergebietes errichtet werden.

3.3 Unterirdische Anlagen

Unterirdische Bauwerke einschließlich Fundamente der Windenergieanlagen, Nebenanlagen oder Leitungen sind mindestens mit 0,5 m natürlichem Boden zu überdecken.

4 Sonstige textliche Festsetzungen

4.1 Betriebsflächen

Die zur Wartung und Instandhaltung der Windenergieanlage notwendigen befestigten Flächen sind als wasserdurchlässige geschotterte Flächen auszubilden. Die Pflege der Betriebsfläche sowie der gehölzfreien Nebenflächen der Erschließungen hat extensiv zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- oder Unkrautbekämpfungsmitteln ist nicht zulässig.

4.2 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine von außen sichtbaren Werbeanlagen zulässig. Pylone sind unzulässig. Zulässig ist jedoch eine unbeleuchtete Informationstafel von max. 16 m² bei einer max. Höhe von 5 m.

4.3 Funkanlagen

Die zusätzliche Nutzung der Windenergieanlagen mit Funkantennen ist zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

5 Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

5.1 Die im Maßnahmenplan (Anlage 3 zum Vorhaben- und Erschließungsplan) genannte Maßnahme A4 („Habitataufwertung für den Uhu") wird den Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 insgesamt zugeordnet.

5.2 Die im Maßnahmenplan (Anlage 3 zum Vorhaben- und Erschließungsplan) genannte Maßnahme A5 („Waldausgleich") wird dem gesamten Geltungsbereich zugeordnet.

6 Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren, für Mastumfeldbeleuchtungen sind streulichtarme, insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

7 Erdaushub

Der bei temporären Abgrabungen anfallende Oberboden ist ordnungsgemäß in Mieten zu lagern und anschließend wieder einzubauen. Die DIN 19731, 18915 und 18300 sind einzuhalten.

E. HINWEISE DURCH TEXT

8 Errichtung der Windenergieanlagen und ihrer Zuwegung

8.1 Im Geltungsbereich ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Beim Auffinden von Altlasten, Bodenbelastungen oder -verunreinigungen sind diese unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, dem Landkreis Pfaffenhofen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden.

8.2 Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler erfasst. Zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

8.3 Während der Bauarbeiten (bauzeitliche Anlieferung) ist bei der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen eine verkehrsrechtliche Anordnung einzuholen.

8.4 Für Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Sämtliche anfallenden Abfälle sind zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und zu verwerten/ entsorgen.

9 Die Verwendung von Recyclingmaterialien für Zufahrtsbereiche bzw. Baustelleneinrichtungen oder Montageplätze ist beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

10 BayWaldG / FoVG

Wiederaufforstungen auf Kahlhiebsflächen bzw. Ersatzaufforstungen sollen mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Pfaffenhofen abgestimmt werden. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist dem AELF zu melden und wird ggfs. durch diese abgenommen. Bei den zur Pflanzung vorgesehenen Flächen sind die gesetzlichen Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) einzuhalten.

11 DIN-Normen

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Sondergebiet Bürgerwindpark Pfaffenhofen" verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.
Dieser Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und den jeweiligen Gutachten sowie die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerken werden in der Bauverwaltung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm während der üblichen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

F. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom 18.02.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2016 hat in der Zeit vom 12.07.2016 bis 22.08.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2016 hat in der Zeit vom 12.07.2016 bis 22.08.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2020 bis 07.04.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2020 bis 16.04.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.2020 wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.08.2020 bis 05.10.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 07.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.2020 einschließlich der Begründung wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2020 bis 05.10.2020 erneut beteiligt.
8. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

(Siegel)

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

9. Ausgefertigt:
Pfaffenhofen a. d. Ilm, den .....

(Siegel)

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 3 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

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

(Siegel)

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

Übersichtslageplan des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 163 "Sondergebiet Bürgerwindpark Pfaffenhofen"

Entwurfsverfasser:	ANUVA Stadt- und Umweltplanung Nordostpark 89 90411 Nürnberg Tel.: 0911/462627 -5 / Fax: 0911/462627 -70 info@anuva.de	ANUVA STADT-UND UMWELTPLANUNG
Projekt:	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 163 "Sondergebiet Bürgerwindpark Pfaffenhofen"	Maßstab: Planzeichnung 1 : 2.000 Übersichtslageplan 1 : 25.000 Blattgr. 585/1130
A. PLANZEICHNUNG VERFAHRENSSTAND - ENTWURF		gezeichnet: Britta Weinert bearbeitet: Felix Lenk geprüft:
Stand: 07.04.2022		Bebauungsplan Nr. 163

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung