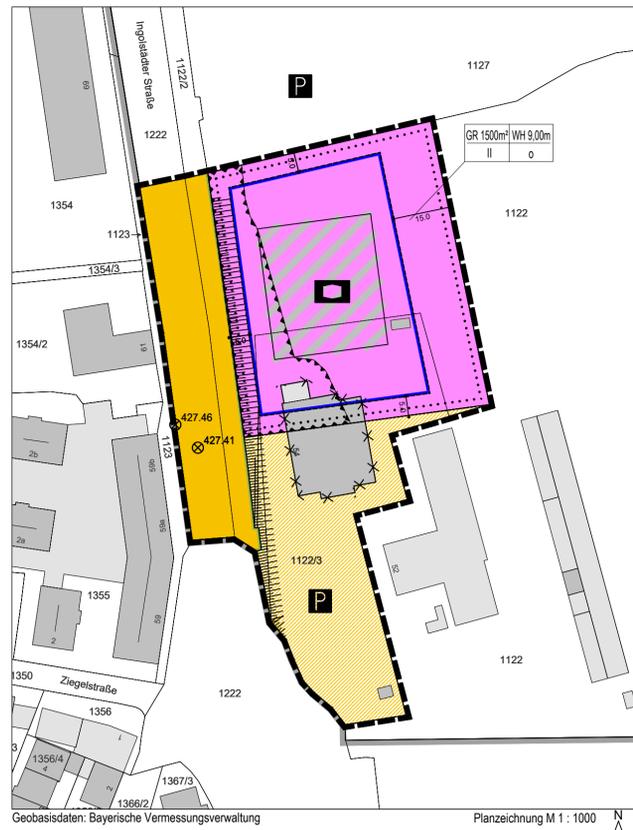
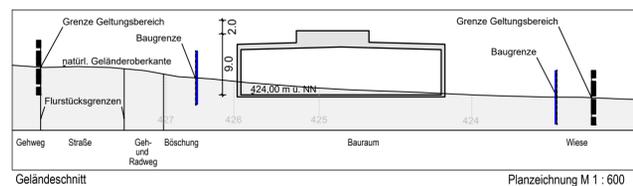


Bebauungsplan Nr. 150 a "Natur in Pfaffenhofen a. d. Ilm 2017 Sport- und Freizeitpark an der Ilm" 1. Änderung

A.1 Planzeichnung



A.2 Geländeschnitt als Festsetzung



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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 150 a „Natur in Pfaffenhofen 2017 - Sport- und Freizeitpark an der Ilm“ als

Satzung.

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 150 a „Natur in Pfaffenhofen 2017 - Sport- und Freizeitpark an der Ilm“ sind die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text, die Begründung und das Lärmschutzgutachten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Dieser Bebauungsplan ändert den Bebauungsplan Nr. 150 a „Natur in Pfaffenhofen 2017 - Sport- und Freizeitpark an der Ilm“ und ersetzt diesen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches vollständig.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

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

- 1.1 Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen

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

- 2.1 GR 1500 m² für den jeweiligen Bauraum maximal zulässige Gesamtgröße der Grundflächen von baulichen Anlagen in Quadratmetern = 1500 m²
- 2.2 II für den jeweiligen Bauraum maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse = 2

2.3 WH 9,00 m für den jeweiligen Bauraum maximal zulässige Wandhöhe = 9,00 m

2.4 $\varnothing 24,00$ m ü. NN Erdgeschossrohfußboden (EGRF) = 424,00 m ü. NN

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

- 3.1 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Baugrenze, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

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

- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkplatzfläche – Wohnmobile

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

- 5.1 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Siehe D. 6.3)

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.2 Bemaßungen z.B. 5.0 m
- 6.3 Böschungsbereich
- 6.4 Nutzungsschablone
Gesamtgröße der Grundfläche / Wandhöhe
Zahl der Vollgeschosse / Bauweise

C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- 1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 Flurstücksnummer, z.B. 1222
- 3 Hausnummer, z.B. 52
- 4 Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
- 5 zu beseitigende Gebäude
- 6 Gebäudevorschlag
- 7 Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans
- 8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß Ursprungsbebauungsplan
- 9 Kanaldeckel mit Höhenangabe

D. Festsetzungen durch Text

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

Flächen für Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen)
Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen) werden innerhalb der Bauräume ausschließlich solche Gebäude und sonstige bauliche Anlagen zugelassen, die sozialen Zwecken dienen, wie z.B.: Kindergärten, Kindertagesstätten

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

- 2.1 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen: (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss von Hauptgebäuden darf um max. +75 cm bezogen auf die durch Planzeichen festgesetzte Höhe in Metern über Normalnull (müNN) abweichen.
- 2.2 Wandhöhen:
Die festgesetzten max. zulässigen Wandhöhen (WH) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Wandhöhe ist zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. der Attika.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Nebenanlagen:
Außerhalb der Baugrenzen werden Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen, die der entsprechenden Einrichtung dienen bzw. ihr zugeordnet sind wie z.B. Einfriedungen, Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Stellplätze. Der im Plan dargestellte Böschungsbereich ist von Nebenanlagen freizuhalten.

4. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 8 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)

Zulässig sind Flachdächer (FD) und flach geneigte Sattel-, Walml- und Pultdächer (SD, WD, PD) mit einer Dachneigung bis max. 10°. Dächer sind zu begrünen.
Dachaufbauten sind bis max. 2,00 m Höhe zulässig und müssen um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante oder Attika zurückversetzt werden.

5. Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO):

Aufschüttungen und Abgrabungen werden zur Überwindung von Höhenunterschieden zugelassen. Sie haben einen Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig. Dabei hat der Böschungsfuß einen Abstand von mind. 1,00 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,00 m über Geländeoberkante zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Stützmauern auch außerhalb der Baugrenzen zur Herstellung der Grundstückszufahrten zulässig. Stützmauern müssen zu Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

Der im Plan dargestellte Böschungsbereich ist von Geländeveränderungen freizuhalten.

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

- 6.1 Die einzelnen Fassadenseiten müssen nach DIN 4109 (siehe E.7) jeweils folgendes Gesamtschalldämm-Maß $R_{w,ges}$ erreichen:
• Westfassade $R_{w,ges} = 39$ dB
• Nordfassade $R_{w,ges} = 35$ dB
• Ostfassade $R_{w,ges} = 30$ dB
• Südfassade $R_{w,ges} = 36$ dB
- 6.2 Schlafräume sind mit einer schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.
- 6.3 Innerhalb der für Immissionsschutz gekennzeichneten Fläche (Siehe B.5.1) ist eine Außenspielfläche unzulässig.

7. Grünordnung

Die Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen findet keine Anwendung.

E. Hinweise durch Text

- Die erforderlichen KFZ-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind nach der jeweils gültigen KFZ-Stellplatzsatzung und Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen nachzuweisen und zu erstellen.
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Etwage zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Sollten im weiteren Verfahren oder im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1.10. bis 28./29.2. beseitigt werden. Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. §44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
- Die Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen, um Störungen von potentiellen Brutquartieren zu vermeiden. Unter Berücksichtigung der Brutzeiten der betroffenen Arten sollten die Arbeiten somit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende März (01.10. bis 31.03.) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind in den vorgegebenen Zeiträumen durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine vorherige Kontrolle auf Fledermaus- und Vogelbesatz durch einen Sachverständigen durchzuführen. Eine ökologische Baubegleitung beim Abriss der Bestandsgebäude sowie der Baufeldfreimachung muss über einen Sachverständigen erfolgen.
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbauamt Pfaffenhofen, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Es gilt die jeweils gültige Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreIV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TREGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreIV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

9. Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

F. Verfahrensvermerke

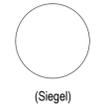
- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom _____ die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 150 a „Natur in Pfaffenhofen a. d. Ilm 2017 - Sport- und Freizeitpark an der Ilm“ im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht und 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 Nr. 1 BauGB).

- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.

- 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.

- Ausgefertigt:
Pfaffenhofen a. d. Ilm, den _____

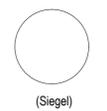
Thomas Herker, Erster Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss vom _____ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 150 a „Natur in Pfaffenhofen a. d. Ilm 2017 - Sport- und Freizeitpark an der Ilm“ 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 u. 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

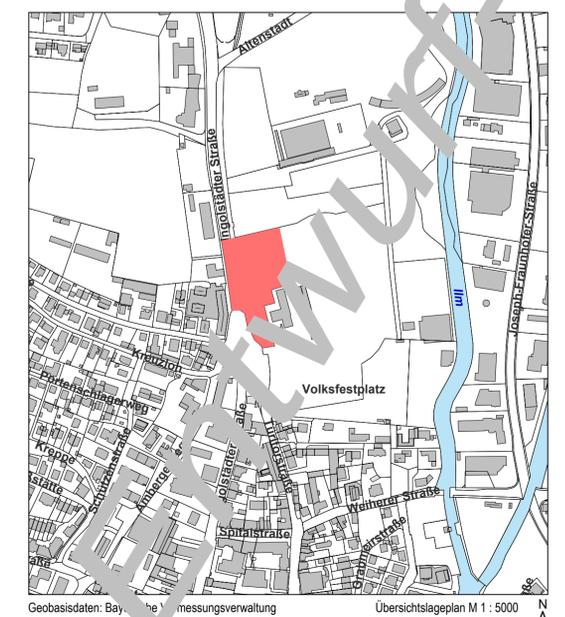
Pfaffenhofen a. d. Ilm, den _____

Thomas Herker, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 150 a "Natur in Pfaffenhofen a. d. Ilm 2017 Sport- und Freizeitpark an der Ilm" 1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Planverfasser:
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
SG Stadtentwicklung

Fassung vom: 16.02.2023
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 18
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel: 08441/78-0
Fax: 08441/8807
email: bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de