

Bebauungsplan Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" 12. Änderung

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beschließt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 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)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.1) Planzeichnung, Teilungsbereich 1
- A.2) Ausgleichsfläche, Teilungsbereich 2
- A.3) Ausgleichsfläche, Teilungsbereich 3+4
- A.4) Ausgleichsfläche, Teilungsbereich 4+5
- B.) Festsetzungen durch Planzeichen
- C.) Hinweise durch Planzeichen
- D.) Festsetzungen durch Text
- E.) Hinweise durch Text
- F.) Verfahrensvermerke

Stand Entwurf jeweils vom 12.12.2024

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

Anlagen:

- Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 12.12.2024 (Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer)

Der Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ - 10. Änderung, Stand 17.06.2021, vollständig (Änderungen werden hervorgehoben).

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **2,0** **2,0** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 2.2 **0,8** Grundflächenzahl (Hinweis: Neureglung als Festsetzung durch Text für das gesamte Plangebiet)
- 2.3 **TH 47,0** maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull
- 2.4 Nutzungsschablone

Bezeichnung Teilfläche — **GE 1**
Grundflächenzahl — **0,8** (**2,0**) — **Geschossflächenzahl als Höchstmaß**
maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull — **TH 47,0**

3. Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Einfahrtbereiche

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bäume und Sträucher

- 5.1 **Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen des Straßenbegleitgrüns als Baum- und Strauchpflanzung**
- 5.2 **Private Grundstücksfläche zur Eingrünung zur freien Landschaft bzw. Eingrünung von Grundstücksgrenzen**
- 5.3 vorhandenes Feldgehölz, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung, zu erhalten
- 5.4 **Baumpflanzung ohne Festsetzung der Art**
 Artenauswahl heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchshöhe (z. B.):
 - Acer campestris (Feld-Ahorn)
 - Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 - Prunus avium (Süßkirsche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
 (autochthones Pflanzgut)
 Im Bereich von Sonderstandorten (z. B. angrenzend an befestigte Flächen) ist zusätzlich die Verwendung sog. „Klimabäume“ 1. oder 2. Wuchshöhe zulässig (z. B.):
 - Pinus caryoniana „Charivierler“ (Stadt-Birne)
 - Coryca caryinalis (Hafenbuche)
 - Gleditsia triacanthos „Sylfide“ (Lederhülzenbaum)
 Stückerla entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang: mind. 16 - 18 cm
 Der Standort kann auf Basis der Freilichgestaltungsplanung um bis zu 10 m verschoben werden (**Hinweis: abweichende Regelung unter D.8**), wobei vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen ist.
- 5.5 **Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzungen:**
 Artenauswahl heimische, standortgerechte Laubgehölze (Großsträucher, z. B.):
 - Cornus sanguinea (Roter Hartweige)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 - Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehdorn)
 - Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 Pflanzensort und Aufbau: mindestens als 2-reihige Pflanzung
 Pflanzweite 1,0 x 1,0 m
 Es sind mindestens 3 - 5 Stück einer Art zusammenzuführen.
 Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, autochthones Pflanzgut, Flächengröße entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
 Ausbildung eines Gehölzsaimes (Gräser, Stauden und Kräuter) durch Sukzession auf Rohboden

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 6.2 **—** Abgrenzung von Teilflächen unterschiedliche maximal zulässige Traufhöhen
- 6.3 **F** Standort der Fahngrenze
- 6.4 **M** Standort der rotierenden Werbeanlage

C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.B. **—** Höhenrichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- 2. Flurstücknummer
- 4. **□** geplante Gebäude
- 5. **□** bestehende Gebäude
- 6. **—** Höhenbezugspunkt Oberkante Schachtdeckel, Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- 7. **—** Geltungsbereich 7 „Änderung Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“
- 8. **—** aufruhende Baugrenze mit dahinterliegender Grünfläche (nach B.5.1 bzw. B.5.2)

D.) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
 Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und Nr. 3 (Wohnungsgestaltung) BauNVO werden ausgeschlossen.
 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 Die Traufhöhe baulicher Anlagen wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtrauf bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Traufhöhe ist als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull für die jeweilige Teilfläche festgesetzt.

2.2 **Abstandsflächen**
 Zu den angrenzenden Flurstücken entlang des Geltungsbereichs gelten die Abstandsflächen für Gewerbegebiete von 0,2 H, mind. 3 m, gemäß Art. 8 BayBO. Die Ermittlung der Abstandsfläche erfolgt zum geplanten Gelände.
Abweichend von Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) sind Gebäude im Plangebiet untereinander ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

2.3 **Grundflächenzahl**
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet wird mit 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die zulässige Grundflächenzahl für Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf 0,95 als Höchstmaß festgesetzt.

3. Baukörper

3.1 Gestaltung und Strukturierung der Baukörper
 Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m müssen in ihrer Fassade eine deutliche Strukturierung aufweisen (z. B. durch abwechselnde Fensterebenen, Lisenen, Meterfahrleiste o. ä.). Dies gilt lediglich für zur Straßenseite gerichtete Fassaden. Nach innen gerichtete Fassadenteile sind von der Festsetzung ausgenommen.

3.2 **Fassadengestaltung**
 Fassadenmaterialien und -ansätze in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Glasfassaden sowie begrünte Fassaden sind zulässig. Dunkle Fassadenteile sind unzulässig. 10% der Gesamtfassadenfläche je Gebäudeseite dürfen jedoch zur Strukturierung der Fassade dunkel ausgeführt werden.

3.3 Bauweise
 Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise mit Gebäuelängen bis 300 m zulässig.

4. Dächer

- 4.1 Dachform
 Es sind Satteldächer sowie Flach- und Pultdächer mit jeweils einer Dachneigung bis max. 10° zulässig.
- 4.2 Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Große, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sowie dunkle Dachflächen sind unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.
- 4.3 **Dachaufbauten**
 Dachaufbauten dürfen die tatsächliche Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten, davon ausgenommen sind **Absturzschengenen sowie zum Betrieb der Gebäude notwendige technische Ausrüstungen (z.B. Kanäle zur Zuluft, Abfuhr und Abgasführung, Ventilatoren, Rückkühler usw.)**. Bei Flachdächern sind Dachaufbauten nur innerhalb der Attika zulässig und müssen um das halbe Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurückversetzt werden.

5. Geländeänderungen

- 5.1 Stützmauern dürfen eine maximale Ansichtshöhe von 6,0 m nicht überschreiten und sind ab einer Ansichtshöhe von 1,0 m durch geeignete Maßnahmen zu begrünen. Stützmauern dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im Bereich von Zufahrten dürfen diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 5.2 Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 8 m vom natürlichen Gelände zulässig.
- 5.3 Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1 m aufweisen.

6. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur offene Zaunanlagen ohne Sackel mit einer Höhe von maximal 3,2 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen.

7. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie – einschließlich Anlagen zur fasadengestützten Nutzung solarer Strahlungsenergie – sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgestellt werden, dürfen sie die Dachhaut – gemessen jeweils in der Vertikalen – um nicht mehr als 1,5 m überragen.

8. Stellplatzsatzung / Einfahrtbereiche

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm zum Zeitpunkt der Bauantragstellung. Abweichend hiervon werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - Die Lage und Breite der Einfahrtbereiche sind durch Planzeichen B.4 festgesetzt.

- **Im festgesetzten Einfahrtbereich im Norden von GE 1 und GE 2 an der Lutpoldstraße sind insgesamt 3 Zufahrten zulässig. Die maximale Breite ist dabei je Zufahrt auf 10 m beschränkt. Für die Errichtung der Zufahrten können in diesem Bereich die festgesetzten Baumstandorte (abgewichen von Festsetzung B.5.4) um bis zu 30 m entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden.**
- **Eine Gliederung der Stellplätze durch Baumimplantationen ist nicht erforderlich. Die durch die Stellplatzsatzung erforderlichen Bäume zur Gliederung sind im Nahbereich der Stellplatzanlage herzustellen. Entfernungen des Pflanzstandorts zu den entsprechenden Stellplätzen max. 35 m; Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind unter B.5.4 festgesetzt.**

9. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Grünordnung

- 10.1 Die privaten Grundstücksflächen mit Maßnahmen des Straßenbegleitgrüns sind flächendeckend mit Gehölzen zu begrünen. Ausführung als Strauchpflanzung, flächendeckend als Strauchbegleitgrün.
 Pflanzdichte flächendeckend, es sind mind. 3 bis 5 Sträucher einer Art zusammen zu pflanzen.
 Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt.
 Höhe je nach Art 30-40 cm bzw. 40-60 cm
 Entlang der Impulsdiener Straße ist innerhalb dieser privaten Grundstücksfläche die Errichtung einer befestigten Fläche für notwendige Feuerwehrlinien ausnahmsweise zulässig, wobei die Größe dieser befestigten Fläche auf eine Länge von maximal 15 m beschränkt wird und die verbleibende Breite der Grünfläche mindestens 2,0 m zu betragen hat.
- 10.2 Die privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung zur freien Landschaft bzw. Eingrünung von Grundstücksgrenzen sind flächig mit Gehölzen zu begrünen und dürfen nicht für Lagerplätze, Stellplätze oder ähnlich befestigte Flächen verwendet werden. Die festgesetzten Bepflanzungen dieser privaten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 10.3 Zeitpunkt der Pflanzungen
 Die Fertigstellung der Außenanlagen und die festgesetzten Pflanzungen müssen in der folgenden Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens erfolgen.
 Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, bis zu ihrer Bestandsicherung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen müssen den Güteanforderungen der ausgefallenen Pflanzung entsprechen.
- 10.4 Für die festgesetzten Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut (Standort angepasstes Pflanzgut aus der Region) zu verwenden.
- 10.5 Für nur periodisch genutzte befestigte Flächen sind wasserundurchlässig und biologisch aktive Befestigungsarten (z. B. Rasenpflaster) zu wählen.
- 10.6 Die Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm findet im Plangebiet keine Anwendung.
- 10.7 **Nicht überbaute, befestigte oder anderweitig gewerblich genutzte Grundstücksflächen im Plangebiet sind mindestens 5% der Geltungsbereichsfläche als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten (5% von 78.275 m² = 3.914 m² Gesamtgröße der Grünfläche). Die zeichnerisch festgesetzten "Privaten Grundstücksflächen mit Maßnahmen des Straßenbegleitgrüns" gem. B.5.1 und die "Private Grundstücksfläche zur Eingrünung zur freien Landschaft bzw. Eingrünung von Grundstücksgrenzen" gem. B.5.2 werden auf die geforderte Gesamtgröße der Grünflächen angerechnet. Die zusätzlich zu B.5.1 und B.5.2 entstehenden Grünflächen müssen eine Breite von mindestens 3 m aufweisen, einzelne Teilflächen müssen eine Größe von mind. 25 m² haben.
 Zusätzliche Grünflächen, die einzeln zur o.g. Gesamtgröße von 3.914 m² angelegt werden, dürfen die o.g. Mindestabmessungen unterschreiten.
 Ergänzend zu den zeichnerisch festgesetzten Baumimplantationen gem. B.5.4 sind im Geltungsbereich zusätzlich 25 Bäume zu pflanzen (Artenauswahl und Mindestpflanzqualität gem. B.5.4)**

11. Werbeanlagen

Einschränkend bzw. ergänzend zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO wird Folgendes zu Werbeanlagen festgesetzt:

- 11.1 Es ist eine Werbeanlage pro Gebäude zulässig. Diese sind flächig an der Gebäudefassade anzubringen. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen ist nicht zulässig.
- 11.2 Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dabei darf die maximal zulässige Ansichtfläche je Werbeanlage eine Höhe von 4,5 m und eine Länge von 21 m nicht überschreiten.
- 11.3 Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überragen.
- 11.4 Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuweichen, blinkende, bewegliche, wechselnde sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Lasersysteme sind unzulässig. Bildschirme, Monitore, Screens, Displays und ähnliche Werbeanlagen sind unzulässig.
- 11.5 **An dem dafür ausgewiesenen Standort gemäß Planzeichen B.6.3 ist eine Fahngrenze von bis zu vier Fahnen zulässig. Ansonsten sind Fahnen im gesamten Plangebiet nicht zulässig.**
- 11.6 **Abweichend von der zuvor genannten Festsetzung ist an dem dafür ausgewiesenen Standort gemäß Planzeichen B.6.4 (Dachfläche im TG 2) eine rotierende Werbeanlage auf dem Dach mit folgenden Festsetzungen zulässig:**

- Der Standort der Werbeanlage darf um maximal 15 m vom festgesetzten Standort durch Planzeichen B.6.4 abweichen, muss jedoch mindestens um den Radius des rotierenden Körpers der Werbeanlage von der Innenkante der Attika zurückversetzt angeordnet werden.

- Die maximale Ansichtfläche der Werbeanlage beträgt 4,5x4,5 m. Der maximale Durchmesser der Werbeanlage ist ebenfalls auf 4,5 m begrenzt. Die Werbeanlage darf nicht vollflächig sein. Die freigestellte Kontur darf maximal eine Fläche von 12 m² ausfüllen.

- Der Mittelpunkt des rotierenden Körpers der Werbeanlage darf die tatsächliche Traufhöhe maximal um seinen Radius zuzüglich 1 m überschreiten.

- Die Tiefe der Werbeanlage ist auf 50 cm begrenzt.

- Die Drehgeschwindigkeit der Werbeanlage darf zwei Umdrehungen pro Minute nicht überschreiten, muss gleichmäßig und ohne ruckartige Bewegungen erfolgen.

- Es ist nur ein Logo zur Eigenwerbung eines im Plangebiet angesiedelten Betriebs ohne Schriftzug zulässig.

- Die Beleuchtung der Werbung muss blendungsfrei hergestellt werden. Blink-, Wechsel- oder Reflektierende sind nicht zulässig.

12. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche für die 12. Bebauungsplanänderung

Die erforderliche Ausgleichsfläche (2.130 m²) wird auf dem städtischen Ökokoonto auf folgenden Teilflächen nachgewiesen:

- Grundstück Fl.-Nr. 209, Gemarkung Fömbach, Teilfläche 1.500 m², Aufwertung seit 2019 = Verwertung 6%, ergibt anrechenbare Ausgleichsfläche: 1.590 m²
- Grundstück Fl.-Nr. 177/9, Gemarkung Fömbach, Teilfläche 560 m², keine Verwertung, ergibt anrechenbare Ausgleichsfläche: 560 m²
- Anrechenbare Ausgleichsflächen gesamt: 2.150 m²

Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.



13. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche für die 12. Bebauungsplanänderung

Die erforderliche Ausgleichsfläche (11.750 m²) wird auf dem städtischen Ökokoonto auf folgenden Teilflächen nachgewiesen:

- Grundstück Fl.-Nr. 77, Gmkg. Eberstetten, 4.410 m²
- Grundstück Fl.-Nr. 210, Gmkg. Fömbach, 1.556 m²
- Grundstück Fl.-Nr. 221, Gmkg. Uttenhofen, 5.140 m²
- Grundstück Fl.-Nr. 177/2, Gmkg. Fömbach, 644 m²
- Anrechenbare Ausgleichsflächen gesamt: 11.750 m²
- Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.



E.) Hinweise durch Text

- 1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zuzugewinnenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
- 3. Die Anforderungen der Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens sind einzuhalten, insbesondere auch im Hinblick auf den Umfang der einzureichenden Unterlagen gemäß § 10 Abs. 1 der Entwässerungssatzung.
- 4. Für alle Bauvorhaben sind prüfende Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.
- 5. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (z. B. Erdzuschub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Belastetes Bodenmaterial darf nur bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (EPV bzw. der BBOdSchV) eingebaut werden.
- 6. Grundwasserabmessungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
- 7. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freilichgestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.

- 8. Bei der Bauausführung sind die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gemäß „Risikoanalyse - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom 12.01.2021 (Biro Wipfler/PLAN) Planungsgesellschaft mbH) zu beachten:
 Vermeidungsmaßnahme 11:
 Die Rodung der Gehölze erfolgt zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März – September). Ist vorzusehen, dass die Zelen nicht eingehalten werden können, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
 Vermeidungsmaßnahme V2:
 Die zu rodenden Gehölze sind nach Möglichkeit zu ersetzen. Auf eine qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung ist achten.
 Vermeidungsmaßnahme V3:
 Für Vögel gefährliche Glaskonstruktionen bei der Errichtung und Gestaltung von zu errichtenden Gebäuden sowie Anlagen gilt es zu vermeiden. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von > 5 m² sollten durch den Einsatz von strukturierten, mattenem oder bedrucktem Glas entschärft werden (vgl. <http://zoo.glas.sggw.at/de/ztb/>). Das Anbringen von Greifvogelstützen ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.
 Vermeidungsmaßnahme V4:
 Zur Vermeidung von Beinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.
 Der Untersuchungsbereich der sAP bezieht sich auf vier Teilflächen im Geltungsbereich (vgl. sAP Abb. 2, S. 6, blau markiert), da lediglich in diesen Bereichen zentrale Eingriffe erfolgen sollen. Sind weitere Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplant, müssen die artenschutzrechtlichen Belange entsprechend erneut geprüft werden.

- 9. **Schallschutz**
 Mit dem Antrag auf die Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Nutzungsänderung, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung einer § 20b BImSchG-Messstelle nach den Regelungen der TA Lärm in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde - Technik vorzulegen.

F.) Verfahrensvermerke

- 1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ 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 Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf 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.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 5 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
- 6. Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

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

Ausgefertigt
 Pfaffenhofen a.d. Ilm, _____
 (Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

- 8. 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 im Stadtbüroamt 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 wurde hingewiesen.

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

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm Bebauungsplan Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" 12. Änderung



ENTWURF
 DIE ENTWURFSVERFASSER
 PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 12.12.2024

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

GRÜNORDNUNGSPLAN
 NORBERT EINÖDSHOFER
 LANDSCHAFTSARCHITECT
 MARIENSTRASSE 7
 85298 SCHEYERN

W. Eichenseher
 N. Einödshofer

LANDRATSDAMT PFAFFENHOFEN A.D. ILM
 172 800
 12.12.2024