

Bebauungsplan Nr. 119A
"Gewerbegebiet an der Ilmtalklinik"
mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 119
"Gewerbegebiet an der Ilmtalklinik"

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen an der 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 des
Bebauungsplan Nr. 119A, GE an der Ilmtalklinik
mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 119
"Gewerbegebiet an der Ilmtalklinik"
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) Planzeichnung
B.) Festsetzungen durch Planzeichen
C.) Hinweise durch Planzeichen
D.) Festsetzungen durch Text
E.) Hinweise durch Text
F.) Verfahrensmerkmale
G.) Gelandeschnitte

Stand: Entwurf vom 05.02.2026
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Anlagen:

- Geotechnischer Bericht vom 07.12.2023 (Geotechnisches Büro INGEO/TEC)
- Kampfmittelverurkundung vom 01.02.2024 (Luftbildatendbank Dr. Carls GmbH)
- Fledermauserfassung vom 05.10.2024 (FNB - Büro F. Faunistik, Naturschutz und Biostatistik)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sAP) vom 11.10.2024 (ÖFA - Ökologie, Fauna, Artenschutz)
- Schalltechnische Untersuchung vom 04.02.2026 (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH)



A.) Planzeichnung, M 1:500
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 0,8 Grundflächenzahl GRZ
2.2 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2.2.1 III drei Vollgeschosse zulässig
2.3 WH 11,5 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
2.4 FD/PA Dachform
2.5 FD Flachdach, Dachneigung bis 5°
2.6 PD Pultdach, Dachneigung 5 - 15°
3. Bauweise, Baugrenzen
3.1 o offene Bauweise
3.2 Baugrenze
4. Verkehrsflächen
4.1 Einfahrtbereich

5. Grünflächen, Bäume, Sträucher

- 5.1 Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.12.1
5.2 Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.12.2

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete

C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1. Maßlinie
2. Höhengichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
3. Flurstücksnummer
4. bestehendes Gebäude
5. vorhandene Einzelbäume nach Möglichkeit zu erhalten
6. Entfernung von vorhandenen Einzelbäumen
7. vorhandener Baum- und Gehölzbestand außerhalb des Plangebietes
8. Bereich mit Geh- und Fahrrecht
9. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 "Gewerbegebiet an der Ilmtalklinik"
10. im Bebauungsplan Nr. 119 "Gewerbegebiet an der Ilmtalklinik" festgesetzte "Baugrenze"
11. im Bebauungsplan Nr. 119 "Gewerbegebiet an der Ilmtalklinik" festgesetzte "Private Grünfläche als Eingrünung von einzelnen Baugrundstücken"
12. aufzuhebende Baugrenze mit dahinterliegender Grünfläche
13. Nutzungschablone:
z.B.: GE Art der baulichen Nutzung, Teilgebiet
Grundflächenzahl 0,8 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß WH 11,5 FD/PA Dachform
o Bauweise

D.) Festsetzungen durch Text

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

1.1 Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Gewerbegebiet sind Boardinghäuser und Beherbergungsbetriebe nicht zulässig.

1.2 Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, gastgewerblichen Betrieben und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO: Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahme 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 Konditorewaren, Metzgerei und Fleischierewaren, Obst und Gemüse, Lebensmittel, Naturkosm und Reformwaren, alkoholische Getränke, Spirituosen, Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel etc.), Parfümeriewaren, feiverkaufliche Apothekerwaren und Pharmazeutika, Sanitätsbedarf (medizinische und orthopädische Artikel), Hörgeräte, Zeitschriften, Papierenwaren, Bürobeford, 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, Kinderleider, Bastelbedarf, Bastelzubehör, Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meteware, 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).

Ausgeschlossen sind Dienstleistungsbetriebe folgender zentrenrelevanter Ausrichtung: Gastronomie (Bar, Café, Imbiss, Restaurant), personenbezogenes Handwerk/Service (Friseur, Tattoo, Fotograf, Bestattung, Schlüsseldienst, Schneider, Nähschule, Wäscherei, Reisebüro, Coaching), Gesundheitswesen (Physiotherapie, Facharzt, Allgemeinarzt, Zahnarzt, Heilpraktiker, Kieferorthopäde, Logopäde), Körperpflege, Wellness (Massage, Fußpflege, Yoga, Hypnose, Sonnenstudio, Nagelstudio, Kosmetiksalon). Fachärzte sind ausnahmsweise zulässig, wenn deren Einzugsbereich überörtlich geprägt ist. Vergnügungsstätten und vergleichbare Einrichtungen wie Spielhallen, Bordelle, Nachtlokale sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des ruhfußbodens Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als Oberkante der Attika bei Flachdächern sowie als höchster Punkt des Daches bei Pultdächern.

2.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet wird mit 0,8 festgesetzt.

3. Baukörper, überbaubare Grundstücksfläche (Art. 81 BayBO)
3.1 Gestaltung und Strukturierung der Baukörper
Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farböne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig. Dunkle Fassadenmaterialien sind zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird. Baukörper ab einer Länge von 20 m sind zu mindestens 20 % optisch durch Fassadenbegrünung zu gliedern. Notwendige Bauteile und Elemente, welche zur Fassadenbegrünung erforderlich sind, dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Die Farbgebung technischer Anlagen hat sich im Rahmen der technischen Möglichkeiten an der Forderung für Fassaden zu orientieren.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind allgemein zulässig.

4. Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
4.1 Dachform
Es sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° sowie flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5°-15° zulässig.

4.2 Dachdeckung/Dachbegrünung
Dächer mit einer Dachfläche ab 15 m² sind zu mindestens 80 % zu begrünen. 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 Ansaatzstärke von 2 g/m²; zusätzlich ist das Saatgut mit 25 g/m² Sedumsporen anzureichern). Die Ansaatz hat auf magerem Substrat mit einer mindestens 15 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 betriebsmäßig notwendige Dachaufbauten für die Belichtung, für Brandschutzzeichnungen sowie für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen vorgesehen sind.

4.3 Dachaufbauten dürfen die festgesetzte Wandhöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Anlagen und Kanäle zur Zufuhr-, Abfuhr- und Abgasführung sowie Absturzsicherungen und vergleichbare technische Infrastruktur. Alle Dachaufbauten sind nur innerhalb der Attika zulässig und müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika bzw. vom äußeren Rand des Daches zurückversetzt werden. Dachaufbauten sind einzeln und gemäß Festsetzung durch Text D.1 zu gestalten.

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

5.1 Abgrabungen und Auffüllungen
Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 2,5 m vom natürlichen Gelände zulässig.
5.2 Stützmauern
Stützmauern dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Stützmauern sind mit einer max. sichtbaren Höhe von 2,0 m zu gestalten und zu begrünen. Im Bereich von Zufahrten dürfen diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5.3 Böschungen
Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie - einschließlich Anlagen zur fasadengebundenen Nutzung solarer Strahlungsenergie - sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen. Mindestens 80 % der Dachflächen ab einer Gesamtfläche von 12 m² sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in offener Ausführung zulässig und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Sockel sind unzulässig. Die Zaununterkante muss mindestens 15 cm über Geländeoberkante liegen. Einfriedungen in Form von sommergrünen Hecken sind ebenfalls zulässig.

8. Grundstückszufahrten

Zu- und Abfahrten zum Grundstück sind durch Festsetzungen durch Planzeichen in ihrer Lage gekennzeichnet. Es sind insgesamt zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von insgesamt 10,0 m in den durch Planzeichen B.4.1 gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die einzelnen Zufahrten dürfen dabei eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten.

9. Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung. Flächen für Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, sofern keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.

10. Unterirdische Bauwerke (z.B. Tiefgaragen, Behälter) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Unterirdische Bauwerke sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

11. Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Einschränkung bzw. ergänzend zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO wird Folgendes zu Werbeanlagen festgesetzt:

11.1 Werbeanlagen sind flächig an der Gebäudefassade anzubringen.

11.2 Freistehende Werbeanlagen und Fahnen sind unzulässig.

11.3 Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen ist nicht zulässig.

11.4 Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudefassade nicht überschreiten. Dabei darf die maximal zulässige Anschriftfläche je Werbeanlage eine Höhe von 3 m und eine Länge von 15 m nicht überschreiten.

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

11.6 Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, bewegliche, wechselnde sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Laseranlagen sind unzulässig. Bildschirme, Monitore, Screens, Displays und ähnliche Werbeanlagen sind unzulässig.

12. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a b BauGB)

12.1 Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.1.
Diese Flächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.2 sowie der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.12.2 mit Bäumen zu bepflanzen. Neben den zeichnerisch festgesetzten Baumplanzungen sind die Grünflächen mit Strauchplanzungen gem. Festsetzung durch Text D.12.3 zu bepflanzen. Im Bereich der geplanten Zufahrten darf die Grünfläche auf eine Breite von insgesamt max. 6,0 m unterbrochen werden. Die verbleibenden Grünflächen sind als Rasen-/Wiesenfläche oder mit bodendeckender Beplantung zu gestalten.

12.2 Baumplanzung nach Planzeichen B.5.2:
Artenauswahl: heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (z.B.):
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Fraxus sylvatica (Rot-Buche)
- Pinus avium (Süßkirsche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
Im Bereich von Sonderstandorten (z.B. angrenzend an befestigte Flächen) ist zusätzlich die Verwendung sog. "Klimabäume" 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig (z.B.):
- Acer freemannii 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)
- Alnus spaethii (Purpur-Erle)
- Gleiditis triacanthos 'Skyline' (Gleditschie)
- Liquidambar styraciflua 'Worpleston' (Amberbaum)
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)
- Sophora japonica 'Regent' (Schnurbaum)

Stückzahl entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang: mind. 18-20 cm
Der Standort kann auf Basis der Freilichgabenstandungsplanung um bis zu 10 m verschoben werden, wobei vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen ist.

12.3 Anpflanzung von Sträuchern:
Je angefangener 100 m² Grundstücksfläche ist 1 Strauch zu pflanzen. Zur Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden: Standortortgerecht, heimische Straucharten (Anteil mind. ca. 40 %), sowie Ziersträucher (Anteil max. ca. 60 %)
Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 60-100cm

12.4 Nicht überbaute, befestigte oder anderweitig gewerblich genutzte Grundstücksflächen Diese Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

12.5 Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

12.6 Pflege der Grünflächen:
Die Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Beplantung zu entsprechen.

13. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung (gemäß Pkt. 3.1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sAP): Vermeidungsmaßnahme V2:
Der Abriss des Wohngebäudes sowie die Beseitigung der Container-Lager (insbesondere der Holz- und Bretterstapel) sind zur bestmöglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (Totungsverbot) im Oktober zu erfolgen. Ist dieser Zeitpunkt nicht möglich, muss unmittelbar vor dem Abriss während der Vogelzugzeit (März bis September) ein vogelkundlicher Experte prüfen, ob Brutnester gebäudebrütender Vögel am Gebäude vorhanden sind. Im Falle einer aktuellen Brut ist der Gebäudeabriss auf einen Zeitpunkt nach dem Flüggewerden der Küken zu verschieben.

Im Falle eines geplanten Abrisses während der Überwinterungszeit (November bis März) oder während der Wochenstubenzeit (Mai bis August) von Fledermäusen muss vorab ein Fledermausortler kontrollieren, ob am Gebäude oder in den Containern/Holzlagern Fledermäuse überwintern oder Jungtiere aufziehen. Überwinternde Tiere sind dann fachgerecht zu bergen und umzusetzen. Bei Wochenstuben muss analog zu noch nicht flüggen Vögeln abgewartet werden, bis die Jungtiere fluchfähig sind. Vermeidungsmaßnahme V3:

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Objektbeleuchtung sind vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

14. Schallschutztechnische Festsetzungen

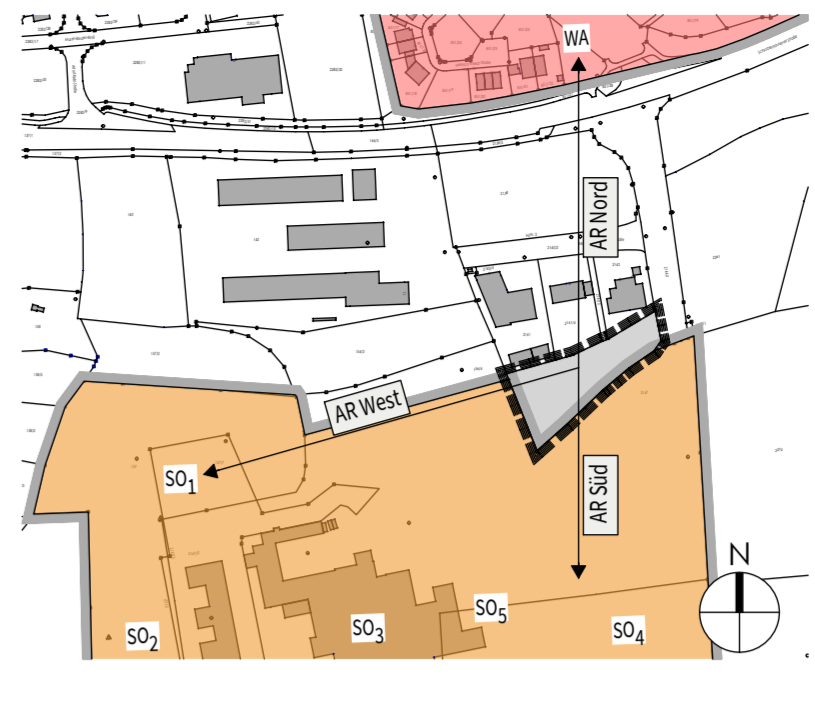
14.1 Emissionskontingent

14.1.1 Im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden, richtungsabhängig für drei verschiedene Abstrahlrichtungen (AR) angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Table with columns: Emissions-bezugsfläche S_{eq} [m²], Emissionskontingent L_{eq} dB(A)/m², and sub-columns AR Nord, AR Süd, AR OST.

S_{eq}: Grundstücksfläche [m²]
AR Nord: Abstrahlrichtung Nord, B-Plan Nr. 11 „Dr. Bergmeister-Straße“ (7. Änderung), Bereich WA
AR Süd: Abstrahlrichtung Süd, B-Plan Nr. 39 „Ilmtalklinik“ (3. Änderung), Bereich SO 2 bis SO 5
AR West: Abstrahlrichtung West, B-Plan Nr. 39 „Ilmtalklinik“ (3. Änderung), Bereich SO 1

14.1.2 Die Lärmbelastung an den nächstgelegenen Immissionsorten im Gewerbegebiet und im gewerblich geprägten Sondergebiet ist nach den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.



14.2 Baulicher Schallschutz
Ausflächen von Büros und Schutzbedürftigen Arbeitsräumen müssen mindestens bewertetes gesamtes Bau-Schalldämmmaß R_{req,0} >= 36 dB nach DIN 4109 erreichen.

E.) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zuzugewinnenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.

3. Die Anforderungen der Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens - Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm - sind einzuhalten, insbesondere auch im Hinblick auf den Umfang der einzureichnenden Unterlagen gemäß § 10 Abs. 1 der Entwässerungssatzung.

4. Für alle Bauvorhaben sind prüfbarer Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabfisse vorzulegen.

5. Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdausbau ohne Fremdstoffe (ZD-Material) bzw. mit geprüften, gutteilüberwachten und zertifizierten Recyclingbaustoffen, die die Anforderungen des bayerischen Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen (RC-Baustoffe) in technischen Bauwerken" vom 15.06.2005 erfüllen, erfolgen.

6. Grundwassererhebungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.

7. Es finden die Satzungen (z.B. Spielplatzsatzung, Fahrradstellplatzsatzung, usw.) der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung Anwendung.

8. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freilichgabenatlas zu erstellen, der die geänderten Emissionskontingente konkretisiert und nachweist.

9. Gehölzbesichtigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelzugzeit (März bis September) durchgeführt werden.

10. Die schalltechnische Verträglichkeit der innerhalb des Baugebietes zulässigen Bebauung in Bezug auf die benachbarten Gewerbetriebe und Schutzbedürftigen Wohnnutzungen (Gewerbebereiche) sowie die Verkehrsgeräusche der umliegenden Straßen wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 2831-26 vom 30. Januar 2026 des Ingenieurbüros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH nachgewiesen. Im Bauvollzug sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingesehen werden.
- Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die nach den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und nach der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.
- Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes zu erfolgen.
- Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).
- Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgelegten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.
- Der maßgebliche Außenlärmpegel für Ableitung des notwendigen Gesamtschalldämmmaßes nach DIN 4109-1:2018-01 basiert auf dem Straßenverkehr Prognose 2035 und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm: 1998 für eine Gewerbegebiet und liegt bei bis zu 71 dB(A).

F.) Verfahrensmerkmale

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat in der Sitzung vom 25.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während der üblichen Dienststunden im Stadtbauamt, Hauptplatz 18, 2. OG, gegenüber Zimmer 2.05 öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. 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

(Thomas Herker, Erster Bürgermeister)

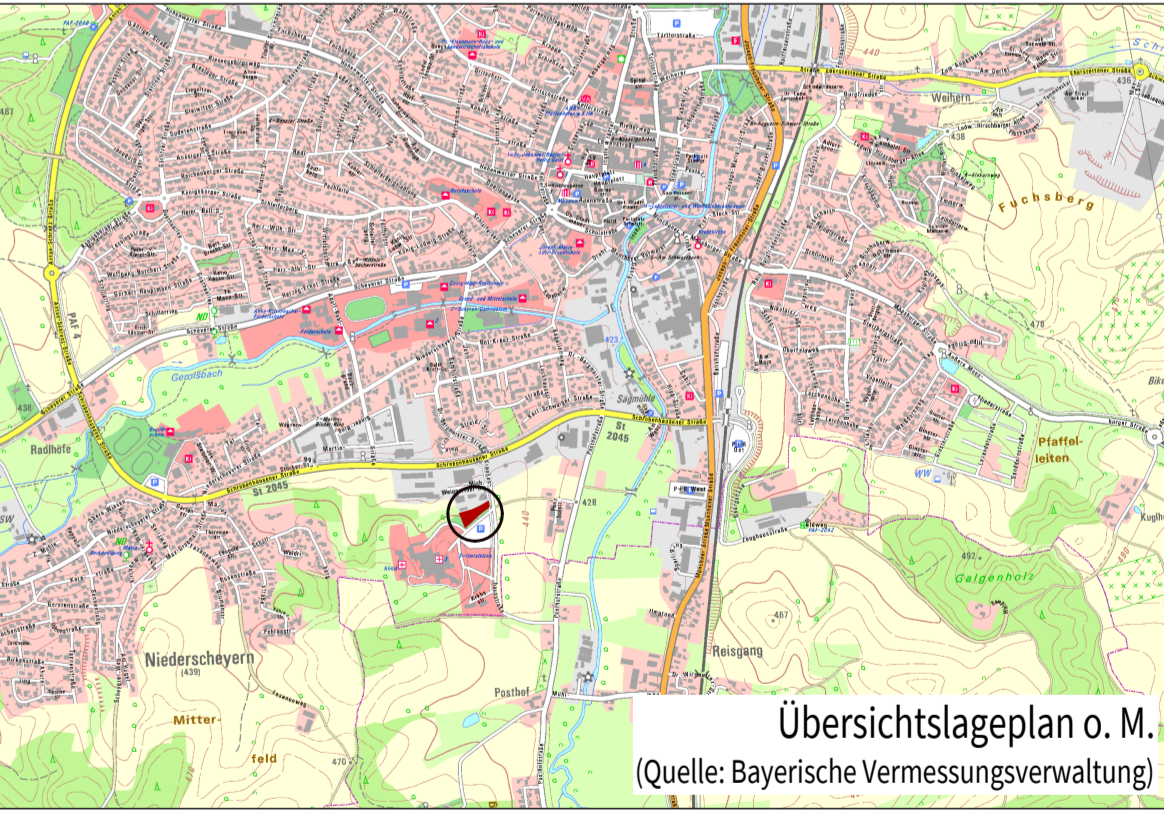
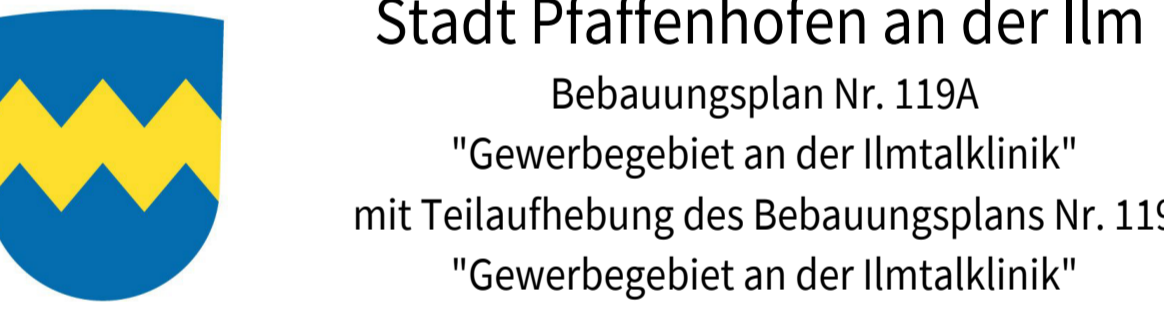
5. Ausgefertigt: Pfaffenhofen a.d. Ilm, den

(Thomas Herker, Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtstfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pfaffenhofen a.d. Ilm, den

(Thomas Herker, Erster Bürgermeister)



ENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFFAHENHOFEN A.D. ILM, 05.02.2026

BEBAUUNGSPLAN WOLFGANG EICHENSEHER EICHENSEHER INGENIEURE GMBH LUITPOLDSTRASSE 2A 85276 PFFAHENHOFEN A.D. ILM
GRÜNORDNUNGSPLAN NORBERT EINÖDSHOFER LANDSCHAFTSARCHITECT STADTPLANNER MARIENSTRASSE 7 85298 SCHEYERN