# 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“
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.) Verfahrensvermerke

Stand Vorentwurf jeweils vom 01.10.2024
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.
Anlagen:
- Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 01.10.2024 (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 (z0) Geschossflächenzahl als Höchstmaß~~

~~2.2 0,8 Grundflächenzahl~~
(Hinweis: Neuregelung als Festsetzung durch Text für das gesamte Plangebiet)

2.3 z.B. TH 473,0 maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull

2.4 Nutzungsschablone
z.B.

| Bezeichnung Teilfläche | GE 1 | |
|---|---|---|
| ~~Grundflächenzahl~~ | ~~0,8~~ | ~~(z0)~~ Geschossflächenzahl als Höchstmaß |
| maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull | TH 473,0 | |

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. Wuchsordnung (z. B.):
- Acer campestre (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. Wuchsordnung zulässig (z. B.):
- Pyrus calleryana ‘Chanticleer’ (Stadt-Birne)
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
- Gleditsia caracanthos ‘Skyline’ (Lederhülsenbaum)

Stückzahl entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang: mind. 16 - 18 cm
Der Standort kann auf Basis der Freiflächengestaltungsplanung um bis zu 10 m verschoben werden (Hinweis: abweichende Regelung unter D.8) sowie vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen ist.

5.5 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzungen:
Artenauswahl: heimische, standortgerechte Laubgehölze (Großsträucher, z. B.):
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehdorn)
- Rhamnus catharticа (Echter Kreuzdorn)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzendichte und Aufbau: mindestens als 2-reihige Pflanzung
Pflanzraster 1,0 x 1,5 m
Es sind mindestens 3 - 5 Stück einer Art zusammenzupflanzen.
Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, autochthones Pflanzgut, Flächengröße entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Ausbildung eines Gehölzsaumes (Gräser, Stauden und Kräuter) durch Sukkession 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 Fahnengruppe

6.4 W — Standort der rotierenden Werbeanlage

## C.) Hinweise durch Planzeichen

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. z.B. 365 — Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
3. z.B. 1237 — Flurstücksnummer
4. geplante Gebäude
5. bestehende Gebäude
6. z.B. 445,0 m ü NHN — Höhenbezugspunkt Oberkante Schachtdeckel, Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
7. Geltungsbereich 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"
8. aufzuhebende 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 Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) 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 Dachhaut 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. 6 BayBO. Die Ermittlung der Abstandsfläche erfolgt zum gepflanzten 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 erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit o. ä.).
Dies gilt lediglich für zur Straßenseite gerichtete Fassaden. Nach innen gerichtete Fassadenteile sind von der Festsetzung ausgenommen.

3.2 Fassadengestaltung
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Glasfassaden, sowie begrünte Fassaden sind zulässig.
Dunkle Fassadenflächen 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 offen Bauweise mit Gebäudelängen 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 Dachdeckung
Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, 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, darum ausgenommen sind Absturzsicherungen sowie zum Betrieb der Gebäude notwendige technische Ausrüstungen (z.B. Kanäle zur Zuluft, Abluft und Abgasführung, Ventilatoren, Rückkühler usw.) Bei Flachdächern sind Dachaufbauten nur oberhalb der Attika zulässig und müssen um das halbe Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurückversetzt werden.

5. Geländeveränderungen

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 Sockel 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 fassadengebundenen 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.

8. Stellplatzsatzung / Einfahrtbereiche

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung. 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 Luitpoldstraße 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 (abweichend von Festsetzung B.5.4) um bis zu 30 m entlang der Grundstückgrenze verschoben werden.
- Eine Gliederung der Stellplätze durch Baumpflanzungen ist nicht erforderlich. ~~Die durch die Stellplatzsatzung erforderlichen Bäume zur Gliederung sind im Nahbereich der Stellplatzanlage herzustellen (Entfernung 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 Straßenbegleitgrün.
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 Ingolstädter Straße ist innerhalb dieser privaten Grundstücksfläche die Errichtung einer befestigten Fläche für notwendige Feuerwehrflächen 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 Grünstreifen 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 Bestandssicherung 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 wasserdurchlässige 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 Geltungsbereichsgröße 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 ergänzend zur o.g. Gesamtgröße von 3.914 m2 angelegt werden, dürfen die o.g. Mindestabmessungen unterschreiten.
Ergänzend zu den zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen 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 Werbeanlagen pro Gebäude zulässig. Diese sind flächig an der Gebäudefassade anzubringen. Freistehende Werbeanlagen ~~und Fahnen~~ 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 Ansichtsfläche 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 auszuleuchten. Blinkende, bewegliche, wechselnde sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Laseranlagen 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 Fahnengruppe von bis zu vier Fahnen zulässig. Ansonsten sind Fahnen im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

11.6 Abweichend von den zuvor genannten Festsetzungen 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 Ansichtsfläche 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 überschreitenn.
- 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 Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

12. 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 § 29b BImSchG-Messstelle nach den Regelungen der TA Lärm in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde - Technik vorzulegen.

13. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche für die 10. Bebauungsplanänderung

Die erforderliche Ausgleichsfläche (2.150 m²) wird auf dem städtischen Ökokonto auf folgenden Teilflächen nachgewiesen:
Grundstück Fl.-Nr. 209, Gemarkung Förnbach: Teilfläche 1.500 m², Aufwertung seit 2019 = Verzinsung 6%, ergibt anrechenbare Ausgleichsfläche: 1.590 m²
Grundstück Fl.-Nr. 177/9, Gemarkung Förnbach: Teilfläche 560 m², keine Verzinsung, ergibt anrechenbare Ausgleichsfläche: 560 m²
Anrechenbare Ausgleichsfläche gesamt: 2.150 m²
Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.




14. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche für die 12. Bebauungsplanänderung

Die erforderliche Ausgleichsfläche (11.750 m²) wird auf dem städtischen Ökokonto auf geeigneten Flächen nachgewiesen.
Eine Festlegung der konkreten Fläche erfolgt im weiteren Verfahren.
Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

folgt im weiteren Verfahren

## 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 zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
3. Die Anforderungen der Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmen sind einzuhalten, insbesondere auch im Hinblick auf den Umfang der einzureichenden Unterlagen gemäß § 10 Abs. 1 der Entwässerungssatzung.
4. Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.
5. Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) bzw. mit geprüften, güteüberwachten 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. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
7. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan 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 "Relevanzprüfung - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung " vom 12.01.2021 (Büro WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH) zu beachten:
Vermeidungsmaßnahme V1:
Die Rodung der Gehölze erfolgt zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März – September). Ist vorauszusehen, dass die Zeiten 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 qualitätvolle 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 strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft werden (vgl. http://vogelglas.vogelwarte.ch). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.
Vermeidungsmaßnahme V4:
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen 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, 5. 6, blau markiert), da lediglich in diesen Bereichen zeitnah Eingriffe erfolgen sollen. Sind weitere Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplant, müssen die artenschutzrechtlichen Belange entsprechend erneut geprüft werden.

## 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 § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

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)

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

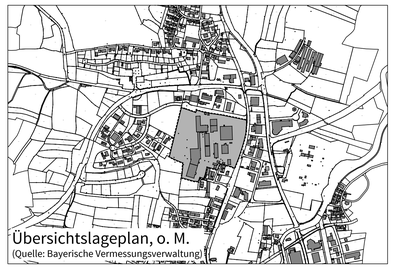
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen 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)

A.) Planzeichnung, M 1:1.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 92
"Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"
12. Änderung



Übersichtslageplan, o. M.
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

VORENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 01.10.2024


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

GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN