

Bebauungsplan Nr. 208

"Heilpädagogisches Zentrum"

VORENTWURF

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. 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 den

Bebauungsplans Nr. 208 „Heilpädagogisches Zentrum“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- Planzeichnungen
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Festsetzungen durch Text
- Hinweise durch Text
- Verfahrensvermerke

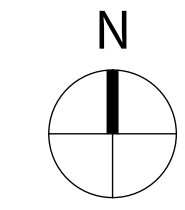
Stand: Entwurf vom 01.07.2026

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

- Anlagen:
- Geotechnischer Bericht I Orientierende Altlastenuntersuchung vom 05.12.2024 (KDGEO) (Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH)
 - Kampfmittelvorerkundung vom 30.10.2024 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
 - Hydralische Untersuchung vom 27.03.2025 (Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH)
 - Naturschutzfachliche Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 09.06.2026 (Büro Freiraum Berger Fuchs Landschaftsarchitekten partg mbB)

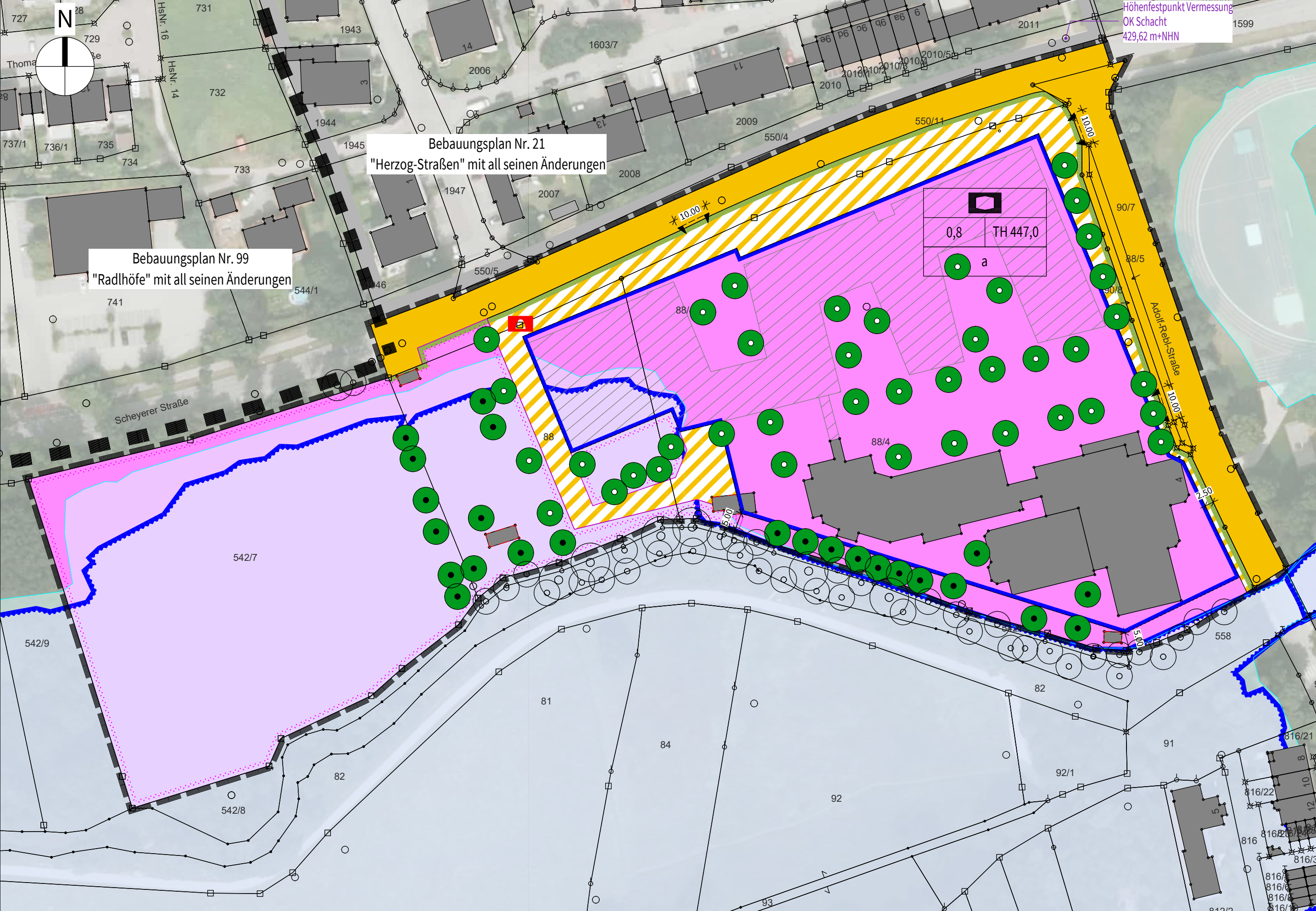
A.2) Planzeichnung Geltungsbereich 2, M 1:1.000

(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)



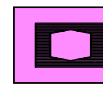
A.1) Planzeichnung Geltungsbereich 1, M 1:1.000

(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)



B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung



Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung

hier: Förderzentrum mit Schul- und Sportnutzung

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

- 2.1 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)
- 2.2 TH 447,0 maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

- 3.1 a abweichende Bauweise: Innerhalb der Baugrenzen sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird durch die Begrenzung des Baufelds bestimmt (§ 22 BauNVO)
- 3.2 — Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 3.3 - - - - - Flächenumgrenzung von Nebenanlagen (§ 23 BauNVO)

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

- 4.1 — öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 — Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 — private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 4.4 — Einfahrtbereiche

5. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 5.1 — Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
- 5.2 — Fläche und Begrenzungslinie der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 6.1 — Baumbestand, zu erhalten
- 6.2 — Bäume - Neupflanzungen (Standort variabel)
- 6.3 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Geltungsbereiche (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 7.1.1 — Grenze des teillräumlichen Geltungsbereichs 1
- 7.1.2 — Grenze des teillräumlichen Geltungsbereichs 2
- 7.2 — Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 7.3 — Schutzbauwerk für Hochwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) hier: Flutschott

C.) Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Höhengichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- 796 Flurstücksnummer
- geplante Gebäude
- bestehendes Gebäude
- Maßangaben in Meter
- Angrenzender Baumbestand gemäß Geländeaufnahme (Baumbestand nachrichtliche Übernahme)
- Umgrenzung anliegender Bebauungsplan Nr. 99 "Radlhöfe"
- Umgrenzung anliegender Bebauungsplan Nr. 21 "Herzog-Sträßen"
- 429,62 Schachtdeckelhöhe als Referenzhöhe für die maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull gemäß Geländeaufnahme durch WipflerPlan vom 20.09.2024
- Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt	abweichende Bauweise
	0,8	TH 447,0	a

D.1) Festsetzungen durch Text (Geltungsbereich 1)

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Förderzentrum mit Schul- und Sportnutzung. Zulässig sind alle dafür notwendigen Haupt- und Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze.

Zulässige Nutzungen:

- Es sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:
- Schulgebäude und Einrichtungen eines sonderpädagogischen Förderzentrums,
 - zugehörige Verwaltungen- und Funktionsräume,
 - Sportanlagen einschließlich Sporthallen und Freisportflächen,
 - schulische Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Mensa, Aufenthaltsbereiche, Werkräume),
 - notwendige technische Infrastruktur (z. B. Heizzentrale, Trafostation),
 - Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
 - untergeordnete Freiflächen mit Aufenthaltsfunktion.

Unzulässige Nutzungen:

- Nicht zulässig sind insbesondere:
- Einzelhandelsbetriebe,
 - Wohnnutzungen,
 - gewerbliche Nutzungen, die nicht dem schulischen Zweck zuzuordnen sind.

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

- 2.1 Die maxime zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Traufhöhe baulicher Anlagen wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geeigneten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Traufhöhe ist als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull festgesetzt.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Bauräume sowie innerhalb der Flächenumgrenzung für Nebenanlagen zulässig.
- 3.2 Stellplätze dürfen nur innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.4.3 und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)

- 4.1 Fassadengestaltung
Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender, stark reflektierender oder dunkler Ausführung unzulässig. Als dunkle Fassadentöne gelten Farbtöne mit einem Hellbezugswert ≤ 20 %. Abweichend von der Begründungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm besteht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Verpflichtung zur Fassadenbegrünung.
- 4.2 Außengestaltung
- 4.2.1 Stellplätze, Zufahrten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 5 BayBO)
Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm sind für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Förderzentrum mit Schul- und Sportnutzung“ je Klasse bzw. Gruppe 1,75 Stellplätze nachzuweisen. Der hieraus resultierende Stellplatzbedarf umfasst sämtliche für die Nutzung erforderlichen Stellplätze einschließlich Besucherstellplätze.
Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

- 4.2.2 Einfriedungen außerhalb von Hochwassergefahrenflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig und als sockellose, offene Zäune auszubilden. Die Zaununterkante muss mindestens 15 cm über dem Boden liegen. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Innerhalb der durch Planzeichen 5.2 dargestellten Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} sind Einfriedungen nur zulässig, wenn sie den Hochwasserabfluss nicht nachteilig beeinflussen und keine zusätzlichen Hochwasserrisiken verursachen. Voraussetzung für die Zulässigkeit von Einfriedungen ist der Nachweis, dass vom Vorhaben keine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung ausgeht und verloren gehender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird. Dies ist in Form einer Ausnahme genehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG zu erbringen.

- 4.2.3 Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,0 m und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur Überwindung der Höhenunterschiede werden Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) sowie Stützmauern mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,0 m zugelassen. Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungfuß- bzw. ihrer Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.

5. Hochwasserschutzanlagen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Höhe des Rohfußbodens Erdgeschoss von Aufenthaltsräumen sowie notwendiger Rettungswege wird auf mindestens 429,08 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Abweichend hiervon dürfen Gebäude und bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume mit einem Rohfußbodenniveau von mindestens 428,66 m über Normalhöhennull (NHN) errichtet werden.

Das Planzeichen 7.3 „Schutzbauwerk für Hochwasser“ kennzeichnet die Zulässigkeit baulicher Anlagen zum Hochwasserschutz. Die bauliche Zulässigkeit beschränkt sich auf die zur Funktionserfüllung erforderlichen Ausmaße, insbesondere bis zur erforderlichen Freibordhöhe, um im Hochwasserfall einen Wassereintritt in Gebäude zu verhindern.

Die Oberkante von Hochwasserschutzanlagen ist mindestens auf einer Höhe von 429,08 m über Normalhöhennull (NHN) auszubilden. Dies gilt insbesondere für die Umfassungsmauer von Gebäuden und baulichen Anlagen ohne Aufenthaltsräume sowie für das in der Planzeichnung festgesetzte Schutzbauwerk.

6. Flächen mit Bau- und Veräußerungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der durch Planzeichen 7.2 dargestellten Flächen für Sport- und Spielanlagen, soweit sie außerhalb von Bauräumen liegen, sind Geländeveränderungen sowie die Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen unzulässig.

Alle Einbauteile (Sport- und Spielgeräte) sind so zu befestigen bzw. zu verankern, dass diese einem Hochwasser standhalten. Die Standsicherheit muss auch für den Fall von Verklüngen an den Spielgeräten gegeben sein. Die Einbauten sind einer vierteljährlichen Kontrolle und einmal jährlich einer Hauptuntersuchung zu unterziehen. Die Spielgeräte sind nach jedem Hochwasserereignis auf ihre Standsicherheit zu prüfen.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Freiflächen
Die nicht überbauten Freiflächen sind zu mindestens 60 % zu begrünen (Ansaat und/oder Bepflanzung). Pro angefangene 400 m² Freifläche ist mindestens ein Baum 1., 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

Als Abschirmung und Hinterpflanzung von Einfriedungen sind geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei frei wachsenden Pflanzungen sind heimische Gehölze zu verwenden. Unzulässig sind Einfassungsshecken aus Fichte, Thuja und Scheinzypresse sowie Nadelgehölze und Trauerformen.

7.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

Für die Baumpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

- | | |
|----------------------------------|--|
| -Acer campestre (Feldahorn) | -Prunus avium (Vogelkirsche) |
| -Acer platanoides (Spitzahorn) | -Populus nigra (Schwarz-Pappel) |
| -Carpinus betulus (Hainbuche) | -Sorbus aucuparia (Eberesche) |
| -Fraxinus ornus (Blumen-Esche) | -Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) |
| -Juglans regia (Walnuss) | -Tilia cordata (Winterlinde) |
| -Quercus petraea (Trauben-Eiche) | -Tilia tomentosa (Silberlinde) |

Bei den festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten einzuhalten: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm oder mehrstämmiger Solitär, mit Ballen, Stammumfang mindestens 20 cm. Bäume 2. und 3. Ordnung: Hochstamm oder mehrstämmiger Solitär, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18 cm.

Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann aus gestalterischen oder funktionalen Gründen abgewichen werden. Die festgesetzte Anzahl der Baumpflanzungen ist dabei einzuhalten.

7.3 Pflanzungen

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

Für Bäume innerhalb befestigter Flächen ist je Baum eine offene Baumscheibe mit einer Mindestfläche von 4 m² vorzusehen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

8. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Der Abruch bestehender Gebäude sowie die Bauelfreimachung einschließlich Rodungsarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Gefällte Bäume sind vor dem Abtransport mindestens 24 Stunden auf der Fläche zu belassen.
- 8.2 Vor Beginn des Gebäudeabbruchs sind mindestens 10 Nistkästen für gebäudebrütende Vögelarten und Höhlenbrüter sowie mindestens 10 Fledermausquartiere im räumlichen Zusammenhang anzubringen.
- 8.3 In die Fassaden der Neubauten sind dauerhaft mindestens 10 Fledermausquartiere sowie mindestens 10 Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten bzw. Schwalben zu integrieren.

D.2) Festsetzungen durch Text (Geltungsbereich 2)

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft im Umfang von 6.000 Wertpunkten wird auf der FL-Nr. 67 Gemarkung Niederscheyern nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 208 "Heilpädagogisches Zentrum" zugeordnet.

Bestand:
Bestandsfläche von ca. 1.000 m² außerhalb des HQ_{max}-G11 Intensivgrünland

Entwicklungsziele:
G221 Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)

Herstellungsmaßnahmen:
Für den Ausgleich der Verletzung ist der Muldenraum als Feucht- und Nasswiese herzustellen (G221).

10. Retentionsraumaussgleich

Der durch den Bebauungsplan verloren gehende Retentionsraum von 280 m³ ist innerhalb des Geltungsbereiches von A.2) durch Abgrabung von vor Baubeginn vollständig herzustellen.

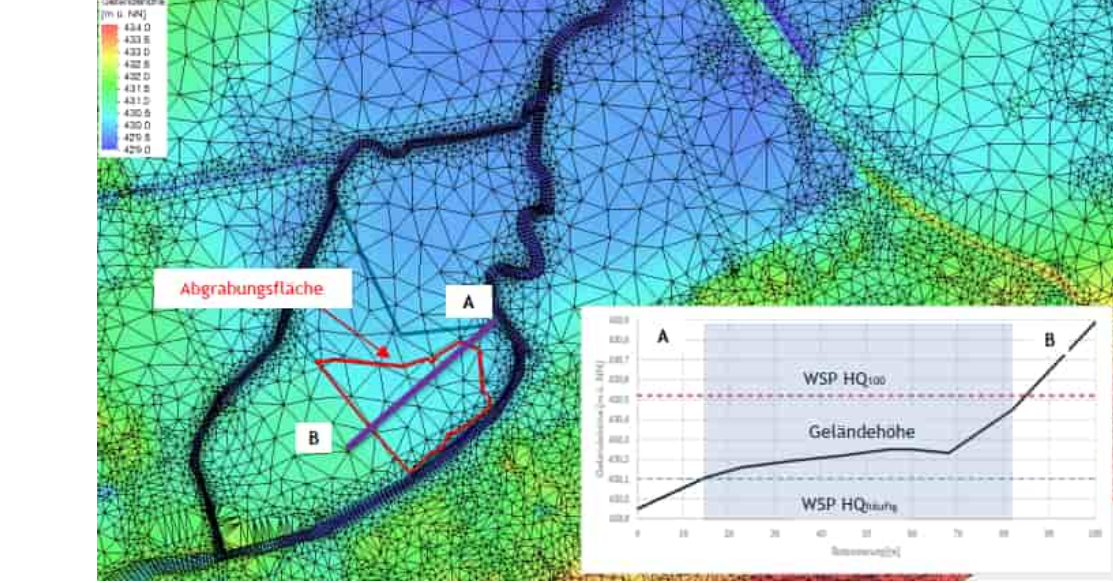
Bestand:

Bestandsfläche von ca. 3.195 m² außerhalb des HQ_{max}-G11 Intensivgrünland

Herstellungsmaßnahmen:

1.000m³ Muldenausführung; Muldentiefe 30 cm, Böschung von 1:2.

Ca. Retentionsvolumen von 300m³.



E.) Hinweise durch Text

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung.
- Soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, finden die Satzungen der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (z. B. Stellplatzsatzung, Begründungssatzung) in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung Anwendung.
- Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutrage kommenden Bodenkmalmerkmale unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
- Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.
- Grundwasseraberkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
- Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstoffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Belastetes Bodenmaterial darf nur bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (EBV bzw. der BBoDSchV) eingebaut werden.
- Wassergefährdende Stoffe: Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g WHG sind besondere Vorkehrungen zu treffen, um Wasserverunreinigungen zu verhindern.
- Bei allen Baumaßnahmen ist auf einen schonenden und sachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Oberboden ist getrennt auszubauen, fachgerecht zwischenzulagern und nach Möglichkeit wiederverwenden.
- Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind entsprechend der „Naturschutzfachlichen Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ umzusetzen. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm. Die Bauelfreimachung sowie die Bauausführung sind unter ökologische Baubegleitung durchzuführen. Zum Schutz von Insekten und Vögeln wird die Verwendung UV-armer Leuchtmittel empfohlen. Auf die Verflechtung „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird hingewiesen.

- Umgang mit Niederschlagswasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück versickert werden. Hierbei sind die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften und technischen Regelwerke zu beachten.

- Mit dem Bauantrag ist ein Evakuierungsplan (insbesondere aus dem Bereich Sport- und Spielanlagen) für den Hochwasserfall vorzulegen.
- Das Überschwemmungsgebiet ist von jeglicher weiterer Bebauung, Auffüllung und Einzäunung freizuhalten. Das gilt auch für abflusshemmende Bepflanzungen. Auf die Verbotstatbestände der §§ 78 und 78a WHG wird hingewiesen.

- Der Bauherr hat sicherzustellen, dass im Hochwasserfall sämtliche Geräte, Materialien, insbesondere gewässer- und fischschädliche Substanzen, Fahrzeuge etc. aus dem Überschwemmungsgebiet entfernt werden. Der Bauherr hat sicherzustellen, dass bei einem Hochwasser keine Schäden an den Anlagen und der Umwelt entstehen.

Der Bauherr hat sich selbstständig über die Hochwassergefahren am Gerolsbach zu informieren. Aktuelle Informationen über die Pegelstände der Gewässer können z.B. über die Webseite des Hochwassernachrichtendienst Bayern unter <https://hnd.bayern.de/> abgerufen werden.

- Retentionsraumaussgleich
Für den im Geltungsbereich 2 festgesetzten Retentionsraumaussgleich ist das Gelände vor und nach Durchführung der Abgrabungsmaßnahmen zu vermessen und eine Bilanzierung des geschaffenen Retentionsvolumens durchzuführen. Die Bilanzierung ist dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vorzulegen. Die Vermessungsdaten sind in Dateiformat dxf oder xyz zu übergeben.

F.) Verfahrensvermerke

- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ ortsüblich bekannt gemacht und es wurde 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 Satz 1 BauGB).
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Pfaffenhofen, den _____
(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

Ausgefertigt

Pfaffenhofen, den _____
(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

- 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 Stadt 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, den _____
(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)



Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 208

"Heilpädagogisches Zentrum"



Übersichtslageplan, o. M.

(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

VORENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 01.07.2026

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

GRÜNORDNUNGSPLAN
FREI
Berger + Fuchs
Landschaftsarchitekten PartG mbB
Oberer Graben 3a
85394 Freising
Tel.: 08161/ 14840-0

W. Eichenseher

