

A. Planzeichnung



Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund

der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)
des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 206 „Gewerbegebiet an der Raiffeisenstraße“ als

Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 206 „Gewerbegebiet an der Raiffeisenstraße“ ist die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen und die Festsetzungen durch Text in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Mit beigefügt sind:
die Begründung vom 17.06.2026
Umweltbericht vom: 17.06.2026
Lärmschutzgutachten vom: 02.04.2026
Erschütterungsgutachten vom: 29.04.2025

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- | | | |
|-----|---|--|
| 1. | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | |
| 1.1 |  | Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Siehe D.1) |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB) | |
| 2.1 | GRZ 0,8 | Grundflächenzahl max. 0,8 |
| 2.2 | WH 15,50 m | Wandhöhe als Höchstmaß in Metern (Siehe D.2) |
| 3. | Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | |
| 3.1 | o | offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO |
| 3.2 |  | Baugrenze, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO |
| 4. | Örtliche Bauvorschriften | |
| 4.1 | SD, FD, PD | zulässige Dachformen: Satteldach, Flachdach, Pultdach (Siehe D.4) |
| 5. | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | |
| 5.1 |  | öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| 5.2 |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 6. | Grünordnung | |
| 6.1 |  | Baumbestand zu erhalten (Siehe D.13.3) |
| 7. | Sonstige Planzeichen | |
| 7.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) |

C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- | | | | | | |
|---|--|---|--|-----|---|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenzen | | | so wie vergleichbare Anlagen, bei denen eine Einhausung der technischen Zweckbestimmung widersprechen würde. |
| 2 | 2164/27 | Flurstücksnummer, z.B. 2164/27 | | 6. | Fassadengestaltung |
| 3 | 35 | Hausnummer, z.B. 35 | | 6.1 | Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 30 m sind entweder durch Fassadenbegrünung oder durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch Absetzungen mittels Farbe und Material vertikal zu gliedern. |
| 4 |  | Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude) | | 6.2 | Ab einer Länge von 20 m sind Fassaden, die zu öffentlichen Straßen zugewandt sind, zu mindestens 20 % mit ausdauernder/Vertikalbegrünung zu bepflanzen (z. B. durch Rank- oder Kletterpflanzen) |
| 5 |  | Schindelhauser Graben (verrohrt) | | 6.3 | Die farbliche Gestaltung der Gebäude und Anlagen ist in hellen Farben mit weißem Grundton auszuführen. Grell wirkende Anstriche sind nicht zugelassen. Glänzende Materialien sind nicht zugelassen. |
| 6 |  | Trafostation | | 7. | Geländeveränderungen zum Hochwasserschutz (§ 9 Nr. 16c BauGB) |
| 7 |  | Bemaßungen z.B. 5,0 m | | 7.1 | Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Abtragungen zulässig. |
| 8 |  | festgesetztes Überschwemmungsgebiet | | 7.2 | Aufsüttigungen sind bis auf das Geländeniveau der angrenzenden Erschließungsstraße (Raffaessenstraße) zulässig. |
| 9 | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> GE
 GRZ 0,8/WH 15,0m
 o SDFDFPD </div> | Nutzungsschablonen
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl / Wandhöhe
Bauweise / Dachform | | 8. | Böschungen, Stützmauern |

D. Festsetzungen durch Text

- | | | | |
|-----|--|--|--|
| 1. | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | | |
| 1.1 | Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. | | |
| 1.2 | Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaffenspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. | <p>5. Einfriednungen</p> <p>Straßensensitive Einfriednungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Zäune aus Maschendraht oder Stabgitter mit Hinterpflanzung zulässig. Sonstige Einfriednungen sind als Maschendrahtzaun oder Stabgitter bis zu einer Höhe von 2,0 m mit Hinterpflanzung zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Einfriednungen haben einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm freizuhalten. Immer- und Wintergrüne Hecken sind nicht zulässig. Die Einfriednungen entlang der Staatsstraße (Weiherr Straße) sind ohne Tor und Tor zu errichten.</p> | |
| 1.3 | Vergnügungsbetriebe gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und vergleichbare Einrichtungen (Spielhalle, Bordell, Nacht-klub) sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht zugelassen. | <p>10. Stellplätze</p> <p>Für Stellplätze auf den Baugrundrissen sind nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen aus Pflaster mit Rastergitter, Rasengitterstein und Schotterrasen zulässig.</p> | |
| 1.4 | Im Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO folgende nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels nicht zulässig: Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischerwaren, Lebensmittel, Naturkosik und Reformwaren, Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, etc.), Parfümeriewaren, freiverkaufliche Apothekenwaren und Pharmazeutika, Hörgeräte, Zeitungen, Zeitschriften, Papierwaren, Bürobücher, Schreibwaren, Spielzeug, Büromaschinen, Organisation, Bucher, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Wäsche, Textilische, Mischwaren, Desserts, Backenden, Lederwaren, Regenschirme, Schuhe, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Bestecke, Schreibwaren, Spielwaren, Bastisatzbedarf, Handarbeitbedarf, Kurzwaren, Metalleware Stoffe, Wolle, Jagdbedarf, Waffen, Pokale, Haas-, Bett- und Tischwäsche, Hemdtknoten, Dekostoffe, Gardinen, Bettwaren, Matratzen, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Augenoptik, Blumen (Schnitt-blumen). | <p>11. Zufahrten</p> <p>Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Staatsstraße (Weiherr Straße) sind unzulässig. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> | |

- 12. Werbeanlagen (Art. 57 Abs. 12 BayRO)**

12.1 Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlagen, die sich entlang einer Gebäudefassade befinden, darf 10 % der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dabei darf die maximale zulässige Ansichtsfäche je Werbeanlage eine Höhe von 3,0 m und eine Länge von 15,0 m nicht überschreiten.

12.2 Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht übersteigen.

12.3 Je volle 40,0 m Straßenfrontlänge ist eine freistehende Werbeanlage zulässig, soweit die Höhe über Gelände auf maximal 5,0 m und ihre Ansichtsfäche auf maximal 8,0 m² begrenzt sind. Freistehende Werbeanlagen müssen zum öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Je Zufahrt ist maximal eine Anlage zulässig.

12.4 Blinkende, bewegliche sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Laseranlagen sind unzulässig.

12.5 Fahren oder andere bewegte oder bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

12.6 Entlang der Wehrer Straße ist die Errichtung von Sammelwerbeanlagen mit einer Höhe von max. 4,0 m und einer Breite von max. 1,5 m zulässig.

13. Grünordnung

13.1 Je angefangenen 500 m² private Grundstücksfläche ist ein grükozierender Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, m. Db. StU 12/14 zu pflanzen. Artenauswahl: standortgerechte, heimische Laubbäume I. und II. Wuchsortordnung.

13.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als kräuterreiche Laubbäume mit 30 % Blümen anzulegen. Die Wiesenfächeln sind - bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mähzeit nicht vor dem 15.06. erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von den Flächen zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

13.3 Die gemäß Planungssatz als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind im Wuchs zu fördern und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume derselben oder einer gleichwertigen Art mit einer Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 14/16 spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

14. Artenschutz

14.1 Je Gebäude ist in mindestens 5 m Höhe über Gelände ein Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten an der Fassade anzubringen, alternativ ist an Dachvorsprüngen ein Nistkasten für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen. An einer Fassadenlänge von 30 m ist je angefangene 30 m ein weiterer Nistkasten anzubringen. Als geeignete Fassaden für Vogelquartiere kommen die Nord- und Ostseiten der Gebäude infrage. Für Fledermausquartiere kommen auch die West- und in geringer Anzahl die Südseiten der Gebäude infrage. Ferne dürfen sich keine Käse oder andere Hindernisse in der Anflugsstrecke befinden.

14.2 Beleuchtungsanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Farbtemperatur bis max. 2400 Kelvin) (warmweiß) und geringen Blaulichtanteilen und in vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden. Die Ausleuchtung darf nur unterhalb der Horizontalen erfolgen und ist auf das erforderliche zeitliche Mindestmaß zu reduzieren.

14.3 Großflächig zusammenhängende, volltransparente Glas- und Fensterflächen (>10 m² Fläche) sind mittels vollständig verstellter Muster-Markisen mit einer Gesamtabdeckung der Fläche von mind. 15 % bis Liniennetz und mind. 25 % bei Punkt-/Symbolmuster zu versehen, um Vögelsschlag zu reduzieren. Dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme stellen eine Alternative hierzu dar.

15. Immissionsschutz

15.1 In dem mit Planzeichen  gekennzeichneten Bereich dürfen keine Fenster zu liegen kommen, die zur Belüftung

- 15.2 Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß:
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen Vorkehrungen nach der DIN 4109 zu treffen.

- 15.3 Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß:
Im Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) das festgesetzte Emissionskontingent LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch

Bezeichnung	Emissionsbezugsfläche S _{ex} [m²]	Emissionskontingent L _{ex} [dB(A)/m²]	
		Tag	Nacht
GE 1	6.296	57	42
GE 2	9.743	57	42
GE 3	26.229	63	48
GE 4	35.767	63	48
GE 5	4.673	57	42
GE 6	14.039	59	44

Die Lärmbelastung an den nächstgelegenen Immissionsorten im Gewerbegebiet ist nach den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

E. Hinweise durch Text

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszuschließen.
- Es wird kein abweichendes Maß der Abstandsflächenanteile festgesetzt. Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art 6 BayDO.
- Soweit im Rahmen des Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.
- Es gilt die jeweils gültige Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm.
- Im Zuge der Bauplanungsleistungen sowie der Erschütterungen durch die Bahn untersuchen. Die untersuchten Erschütterungen beziehen sich auf normale Stahlschienenbau. Bei Vorhaben mit deutlich geringerer Masse und weniger starken Deckenauflagen (z.B. Holzständerbauweise mit Holzbalkendecken) ist ein zusätzlicher Nachweis erforderlich.
- Keller sind wasserdicht auszuführen.
- Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom XX.03.2026 (Projekt-Nr.: 2275-2026 SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm eingesehen werden.
- Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungenplanung von bestehenden Betrieben ist von jedem anzuordnenden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent verursachten und gemäß DIN 45691 2006:12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.
- Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat an 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 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).
- Mit dem Bauantrag ist der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm unaufgefordert ein Nachweis nach Ziffer 1 bis 3 der Festsetzungen vorzulegen.
- Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen Punkt 1 bis 3 abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags statt verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und darf bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenhang mit den zuständigen Anträgen umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schallschirm-Maßnahmen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.
- Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamtschallschallschirm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 basiert auf dem Straßenverkehr Prognose 2040, dem Schienenverkehr Prognose 2030 (Deutschland) und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Gebieteinschätzung Gewerbegebiet. Für die Schiene wurde die zulässige Minderung von 5 dB(A) nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5.3 nicht angewendet.
- Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzelanlage für das betrachtete Schallschirm-Maß das genannte Schirm-Anpassungs-Wert „C“. Beispielsweise $R(C) = 37 \text{ (-1,-3)}$. Der Korrekturwert „C“ berücksichtigt die statischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuscharteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C erreicht wird.
- Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventual im Freien betriebenen kalte-, wärme- oder luftungsmechanischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45690 zu beachten.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhausen a. d. I. hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauVG die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauVG 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 BauVG für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während der üblichen Dienststunden im Stadtmuseum, Hauptplatz 18, 2. OG, gegenüber Zimmer 2.05 öffentlich ausgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Rh. hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Unterausschusses vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Pfaffenhofen a.d. Ilm, den _____

Thomas Herker, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Pfaffenhofen a. d. Ilm, den

Thomas Herker, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan w

BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in o

Pfaffenhofen a.d. Ilm, den _____

Thomas Herker, Erster Bürgermeister

Thomas Herker, Erster Bürgermeister



STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM

Bebauungsplan Nr. 206
"Gewerbegebiet an der Raiffeisenstraße"

