

Bebauungsplan Nr. 29 "Industriegebiet" 3. Änderung

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. ILM beschließt aufgrund

- der §§2 Abs. 1,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung (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

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Industriegebiet"
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

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 29 "Industriegebiet" sowie dessen Änderung innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs der 3. Änderung vollständig.



A.) Planzeichnung, M 1:1.000
(Quelle: eigene Zeichnung)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet mit Nutzungsangaben (§ 11 BauNVO)
"Gartencenter und Baumarkt"

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ I 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl
GRZ II 0,9
- 2.2 GFZ 1,1 max. zulässige Geschossfläche
- 2.3 Nutzungsschablone

z.B. Bezeichnung Teilfläche
maximal zulässige Wandhöhe
baulicher Anlagen über der GOK
zulässiger Dauerschallpegel Tag/ Nacht

SO
WH 13,00
60/45 dB (A)

3. Baugrenze

Baugrenze

4. Verkehrsfläche

- Einfahrt/ Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich mit Angabe Breite
6 m

5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Bäume und Sträucher

- 5.1 Grünstreifen mit Bepflanzung
- 5.2 Baumpflanzung
Stammumfang mind. 14 - 16cm, bzw. Größe von mind. 300 - 350cm
Artenauswahl: heimische, standortgerechte Laubbäume
1. oder 2. Wuchsordnung:
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Prunus avium (Süßkirsche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Betula verrucosa (Sandbirke)
- 5.3 Anpflanzung mit gemischter Heckenbepflanzung,
3 m breit, flächendeckende Strauchpflanzungen:
Artenauswahl: heimische, standortgerechte Laubbäume:
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Cornus alba (Weißer Hartriegel)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sabucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
- Corylus avellana (Hasel)

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Geltungsbereich der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 29 "Industriegebiet"
- 6.2 Abgrenzung von Teilflächen unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
- 6.3 Standort der Fahnengruppe
- 6.4 Elektrizität/ Trafo

C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. geplante Grundstücksgrenzen
- 3. entfallende Grundstücksgrenzen
- 4. z.B. 1156/1 Flurstücksnummer
- 5. bestehende Gebäude
- 6. geplante Gebäude
- 7. Maßangaben in Metern
14
- 8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

D.) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) gemäß § 11 BauNVO mit der Hauptwarengruppe Bau- und Gartenmarktsortiment festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet wird mit 0,6 festgesetzt
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die zulässige Grundflächenzahl für Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf 0,90 als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.2 Die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet wird mit 8.300 m² festgesetzt
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)
Die Wandhöhe baulicher Anlagen wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Wandhöhe ist als Höchstmaß in Meter über der natürlichen Geländeoberkante für die jeweilige Teilfläche festgesetzt.
- 2.4 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 geplanten Gelände.

3. Dachflächen

Die Begrünung von Flachdächern ist zulässig.

4. 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.

5. Stellplätze

Abweichend von der Stellplatzsatzung wird für das Sondergebiet "Gartencenter und Baumarkt" folgende Regelung festgesetzt. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung werden 175 PKW-Stellplätze festgesetzt, davon 28 in der Tiefgarage. Insgesamt sind 5 PKW-Stellplätze als Behindertenstellplätze auszubilden. Parkplätze für die E-Mobilität sind in der Tiefgarage zulässig.

Abweichend von der Fahrradstellplatzsatzung werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung 15 Fahrradstellplätze festgesetzt. Die Fahrradstellplätze sind im Bereich der KFZ-Parkplätze und in der Tiefgarage zulässig.

6. Verkehrsanbindung

Die Anbindung an die Joseph-Fraunhofer-Straße soll in getrennten Zu- und Abfahrten erfolgen.

7. Stromversorgung

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (z.B. Trafostationen), sind im allgemeinen und auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

8. Werbeanlagen

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

- 8.1 Werbeanlagen sind flächig an der Gebäudefassade anzubringen. Freistehende Werbeanlagen und Fahnen sind unzulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen ist nicht zulässig.
- 8.2 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 3 m und eine Länge von 15 m nicht überschreiten.
- 8.3 Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überragen.
- 8.4 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.
- 8.5 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.
- 8.6 Im Bereich der Ein- und Ausfahrten sind Einfahrtspyllonen zulässig.

9. Grünordnung

- 9.1 Je 500m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum (Größe und Art siehe Pflanzenauswahl) zu pflanzen.
- 9.2 Entlang der Joseph-Fraunhofer-Straße hat die Pflanzung in Alleeform zu erfolgen. Der Pflanzabstand wird auf 9m festgelegt. Der Pflanzabstand ist bis zu 1,50m variabel.
- 9.3 Entlang des Fußweges an der ILM ist ein 3m breiter Pflanzstreifen mit gemischter Heckenbepflanzung (Artenauswahl siehe Pflanzliste) mit Einpflanzung von Bäumen mit einem Abstand von 13m vorgesehen. Der Pflanzabstand kann bis zu 1,50m variieren.
- 9.4 Die Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Form ausgeführt werden (Schotterterrassen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Die Stellplätze sind zu gliedern (4 Stellplätze – ein bepflanzter Trennstreifen mit einer Mindestbreite von 2,5m/ 8m² – 4 Stellplätze).
- 9.5 Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen.

E.) Hinweise durch Text

- 1. Bei Eingabeplanungen ist jeweils bzgl. der Zu- und Abfahrten das Straßenbaumamt Ingolstadt von der Baugenehmigungsbehörde zu beteiligen.
- 2. Die vorgesehene Nutzung der nichtbebauten Flächen, der flächenmäßige Nachweis des Versiegelungsgrades sowie Art, Umfang und Situierung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind vom Bauherren in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gem. § 1 Abs. 5 Bauvorlagenberechtigung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. ILM hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 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. In der Bekanntmachung vom wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umwelprüfung aufgestellt wird, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- 3. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen 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.
- 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.
- 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 Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 u. nd 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

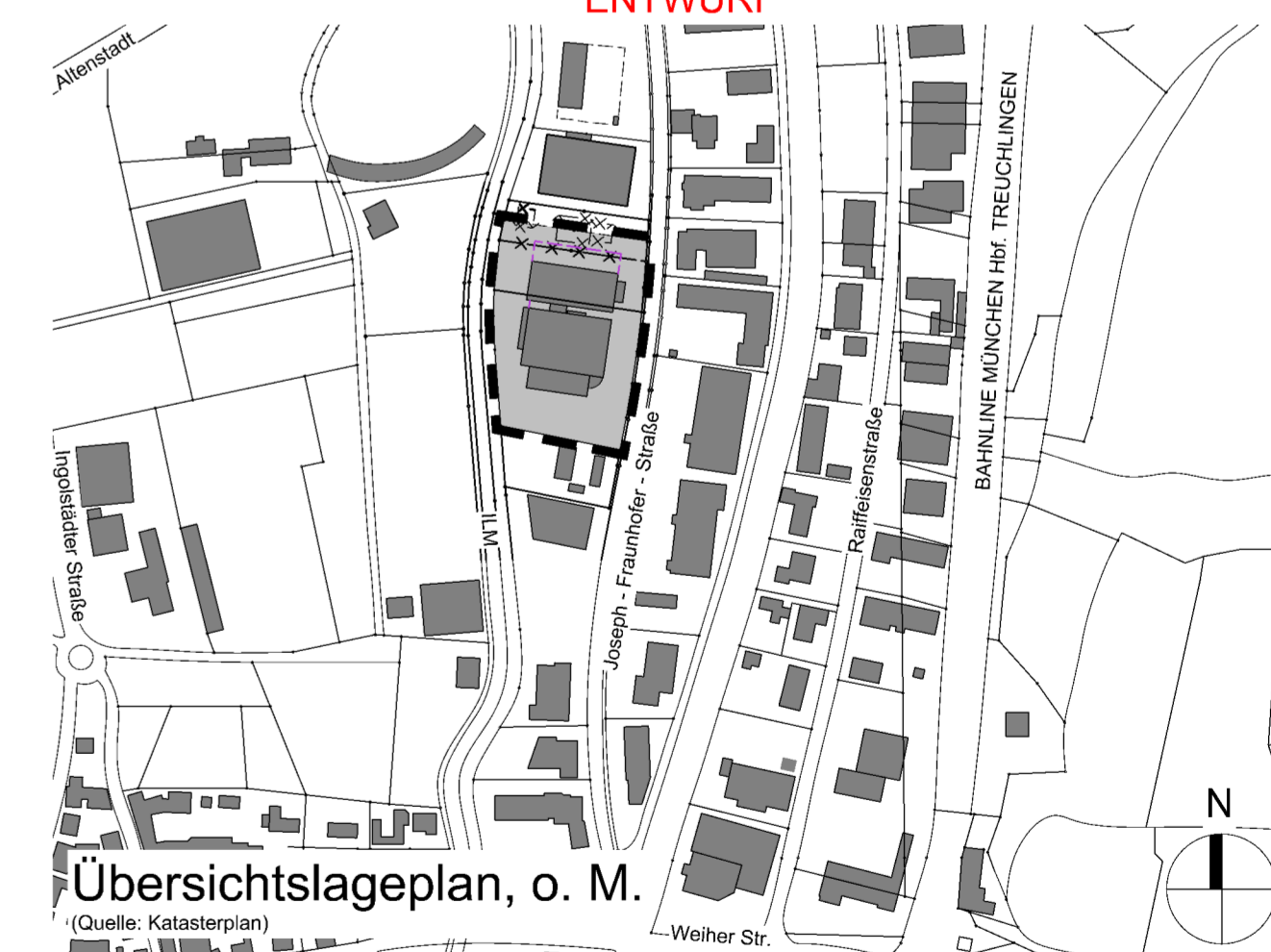
Pfaffenhofen a. d. ILM, den
(Thomas Herker, Erster Bürgermeister)



Stadt Pfaffenhofen a.d. ILM

Bebauungsplan Nr. 29

"Industriegebiet"
3. Änderung
ENTWURF



DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM 13.02.2026



INGENIEURGESELLSCHAFT
FUER HOCH- UND TIEFBAU GMBH
STEINKIRCHNERSTR. 6
81475 MÜNCHEN
TEL.: 089/74 55 61-0
FAX: 089/74 55 61-25
mail@may-architekten.de