Bebauungsplan Nr. 100
"Gewerbegebiet Kuglhof"
- 11. Änderung -

beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

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 die

11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbegebiet Kuglhof"
als

SATZUNG.

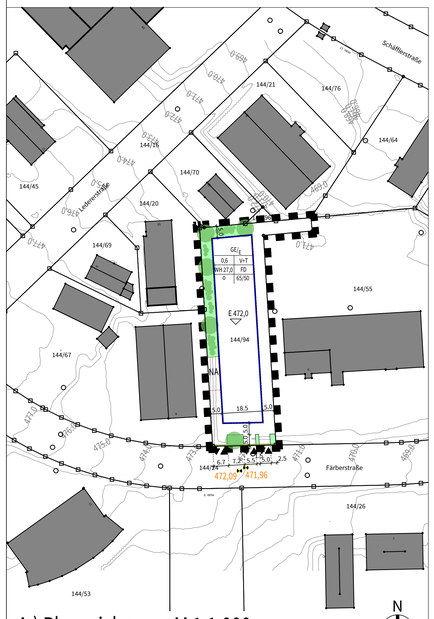
Bestandteile der Satzung sind

A.) Planzeichnung
B.) Festsetzungen durch Planzeichen
C.) Hinweise durch Planzeichen
D.) Festsetzungen durch Text
E.) Hinweise durch Text
F.) Verfahrensvermerke

Stand: Entwurf vom 18.06.2026
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beigefügt.

Anlagen:
Lärmschutzgutachten vom 08.03.1998 von Ingenieurgesellschaft mbH Dorsch Consult München

Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt diese 11. Änderung den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 100 "Gewerbegebiet Kuglhof" sowie dessen Änderungen vollständig.



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

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

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

GE/E — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Einschränkung des flächenbezogenen Schallleistungspegels gemäß Festsetzungen durch Text

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

2.1 0,6 — Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

2.2.1 V+T — sechs Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß Festsetzungen durch Text D.2.2

2.3 WH 27,0 — Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.4 E 472,0 — Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Rohfußboden Erdgeschoss (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.5 FD — Flachdach, Dachneigung 0° bis 5° (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

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

3.1 o — offene Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 70 m

3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

3.3 NA — Umgrenzung von Flächen mit der Zulässigkeit von grenzständigen Anbauten hier: Einhausung LKW-Anlieferung

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 z.B. 6,0 — Ein- und Ausfahrtsbereich mit Angabe der maximalen Breite in Meter

5. Schallschutztechnische Festsetzungen

65/50 — Emissionskontingent (L_{EK}) der Kontingentfläche in dB(A)/m² Tag ($L_{EK,tag}$)/Nacht($L_{EK,nachts}$)

6. Nicht überbaute Grundstücksflächen, Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Private Grundstücksfläche als Eingrünung von einzelnen Baugrundstücken mit der Zulässigkeit von Stützmauern

6.2 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art (Pflanzliste gemäß Festsetzungen durch Text D.7.2)

6.3 Anpflanzung von Feldhecken und flächendeckende Strauchpflanzung

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

C.) Hinweise durch Planzeichen

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. 501 — Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
3. 480/1 — Flurstücksnummer
4. bestehende Gebäude
5. 15,0 — Maßangaben in Meter
6. 472,11 — Höhe Schachtdeckel in Meter über Normalhöhennull gemäß Bestandsplan Kanal
7. Nutzungsschablone: z.B.

Art der baulichen Nutzung	GE/E		
Grundflächenzahl	0,6	V+T	Zahl der Vollgeschosse
Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt	WH 27,0	FD	Dachform
Bauweise	o	65/50	Emissionskontingent (L_{EK}) der Kontingentfläche in dB(A)/m² Tag ($L_{EK,tag}$)/Nacht($L_{EK,nachts}$)

D.) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung des flächenbezogenen Schallleistungspegels festgesetzt.

1.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.

1.3 Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe
- öffentliche Speise- und Schankwirtschaften
- Boardinghäuser
- Vergnügungsstätten

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Wandhöhe baulicher Anlagen wird definiert als Oberkante der Attika (Terrassengeschoss).

2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Das sechste Geschoss ist ausschließlich als Terrassengeschoss zulässig. Das Terrassengeschoss ist an allen Gebäudeseiten um mind. 2,4 m von der Gebäudeaußenwand zurückzuversetzen und darf max. 60% der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Geschosses entsprechen.
Eine Nutzung als Dachterrasse ist ausschließlich auf Ebene des Terrassengeschosses zulässig.

3. Nebenanlagen und unterirdische Bauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind allgemein zulässig.

3.2 Unterirdische Bauwerke sind im Plangebiet allgemein zulässig.
Die Deckenoberkante unterirdischer Bauwerke außerhalb von oberirdischen Gebäuden ist mindestens auf 50 cm unter das fertige Geländeniveau abzusenken. In Bereichen, die zu begrünen sind, muss die durchwurzelbare Substratschicht eine Mindesthöhe von 50 cm aufweisen. Für geplante Baumpflanzungen auf der Tiefgarage sind ausschließlich Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung zu verwenden.

4. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

4.1 Dachgestaltung
Dachform Hauptdach
Es sind nur begrünte Flachdächer mit umlaufender Attika und einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig. Dachterrassen sind im Terrassengeschoss zulässig und dürfen befestigt ausgeführt werden. In Bereichen, in denen Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie errichtet werden oder mit technischen Anlagen überdeckt sind, kann auf die Begrünung des Daches verzichtet werden.
Dachform Nebenanlagen, Anbauten
Dächer von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Anbauten sind mit einer anderen Dachform, -deckung und -neigung als das Hauptdach zulässig. Diese sind zu begrünen oder mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu überdecken.

4.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind in anderer Form, Neigung und Deckung als das Hauptdach zulässig. Dachaufbauten aller Art (z. B. Aufzugüberfahrten, technische Anlagen, usw.) sind bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Alle Dachaufbauten sind nur innerhalb der Attika zulässig und müssen eingehaust werden. Die Einhausung ist als zusammenhängende, gestalterisch einheitliche Konstruktion auszubilden. Vor- und Rücksprünge innerhalb der Einhausung sind unzulässig. Die Oberkante der Einhausung ist einheitlich auszubilden. Die Einhausung ist in einem hellen, gedeckten Farbton auszuführen (z.B. RAL 7047).

4.3 Fassadengestaltung
Die Außenwände von Gebäuden sind als Putz- oder Panelfassaden auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne mit weißem Grundton zulässig. 10% der Gesamtfassadenfläche je Gebäudeseite dürfen zur Strukturierung der Fassade dunkel ausgeführt werden. Fassadenmaterialie und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig. Horizontale Gliederungen sowie Fensterbänder sind unzulässig. Die Öffnungsflächen müssen gegenüber den Wandflächen untergeordnet bleiben.

Abweichend zur Einfriedungs- und Begrünungssatzung sind je Längsseite des Gebäudes die Fassade in zwei Bereichen, die mindestens 30 m voneinander entfernt sind, mit jeweils einer Breite von mindestens 2,5 m mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten durch vorgesetzte Rankpflanzen, Schling- oder Kletterpflanzen. Das Terrassengeschoss ist von der Fassadenbegrünung ausgenommen.
Pflanzliste:
Pfeifenwinde
Geißblatt
Clematis, Waldrebe, Wilde Weinrebe
japanischer Blauregen

4.4 Außengestaltung
Zufahrten
Zufahrten, Zuwegungen und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Tiefgaragenzufahrten, sowie Zufahrten für die Anlieferung sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig und aus Maschendraht oder Stabgitter ohne Sockel zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Die Zaununterkante muss mindestens 10 cm über dem Boden liegen.
Geländeveränderungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 3,0 m zulässig. Zur Überwindung der Höhenunterschiede werden Stützmauern bis zu einer Ansichtshöhe von 3,0 m und Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zugelassen. Stützmauern sind ab einer Höhe von 1,0 m zu begrünen. Stützmauern in Zufahrtsbereichen sind bis zu einer Ansichtshöhe von 4,5 m zulässig.

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

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,5 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird. Auf dem Hauptgebäude ist die gesamte Dachfläche innerhalb der Attika, welche nicht mit anderen technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Dachterrassen, (Wartungs-)Wege, Randstreifen o.Ä. belegt ist, mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.

6. Schallschutz

6.1 Die Einhaltung der festgesetzten Lärmrichtwerte ist im Eingabeverfahren mittels Gutachten nachzuweisen. Der geltende Wert ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Schallleistungspegel kann auch durch städtebaulich vertretbare aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen im Wege einer Aunahme auch außerhalb der Baugrenzen sichergestellt werden.

7. Grünordnung

7.1 Private Grundstücksfläche als Eingrünung von einzelnen Baugrundstücken mit der Zulässigkeit von Stützmauern nach Planzeichen B.6.1.:
Diese Flächen sind als Wiesenflächen mit Baum- bzw. Strauchpflanzung anzulegen.
Artenauswahl, Pflanzdichte und Pflanzqualität nach D.7.2. und D.7.3.

7.2 Baumpflanzung ohne Festsetzung der Art nach Planzeichen B.6.2.:
Pflanzliste:
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robus (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Ulmus spp. (Ulmen in Arten)
Quercus fastigiata (Säuleneiche)
Juglans regia (Walnuss)
Obstgehölze
Acer x freemanii „Autumn Blaze" (Herbst-Flammen-Ahorn)
Fraxinus ornus (Blumenesche)
Gingko biloba (Fächerbaum)
Liquidambar styraciflua „Worplesdon" (Amberbaum „Worplesdon")
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
Tilia tomentosa „Brabant" (Brabanter Silberlinde)
Tilia tomentosa „Szeleste" (Silberlinde „Szeleste")
Ulmus „Columella" (Ulme „Columella")
Ulmus „New Horizon" (Ulme „New Horizon")

Pflanzdichte: Einschließlich der bereits zeichnerisch festgesetzten Bäume ist je angefangene 300 m² Bruttogrundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen.
Pflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18 cm
Die sich aus der Stellplatzsatzung ergebende Anzahl an Bäumen kann auf die Gesamtzahl der nachzuweisenden Bäume angerechnet werden.

7.3 Anpflanzung von Feldhecken und flächendeckende Strauchpflanzung nach Planzeichen B.6.3.:
Artenauswahl nur aus Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetationsgesellschaft des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum luzuletosum), bzw. des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum typicum).

Pflanzdichte der Sträucher: flächendeckend je nach Art mindestens 1 bis 2 Stück je 1,50 m², mindestens 3 bis 5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen.
Pflanzqualität Sträucher: 2xv, H 60 bis 100 cm.

7.4 Der zeichnerisch festgesetzte Standort der Bäume ohne Festsetzung der Art und der Feldhecken und flächendeckende Strauchpflanzung kann abweichen, muss jedoch in Summe der Planzeichnung entsprechen.

7.5 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

8. Artenschutz

Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von > 5 m² sind zum Schutz gegen Vogelschlag durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu versehen. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.

9. Werbeanlagen

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

9.1 Es ist eine Werbeanlage pro Gebäude zulässig. Werbeanlagen sind flächig an der Gebäudefassade anzubringen. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen ist nicht zulässig.

9.2 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.

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

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

E.) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung.

3. Es finden die Satzungen der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung Anwendung.

4. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.

5. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Ist dies nachweislich nicht möglich, ist dieses mit dem zulässigen Drosselabfluss gemäß der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm in den bestehenden Kanal einzuleiten. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.

6. 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.

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. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies 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.

F.) 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 Umweltprüfung 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, den ____.____._____

_____
(Thomas Herker, 1. 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 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 in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pfaffenhofen, den ____.____._____

_____
(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Bebauungsplan Nr. 100
"Gewerbegebiet Kuglhof"
11. Änderung

beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

ENTWURF

ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 18.06.2026

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

W. Eichenseher