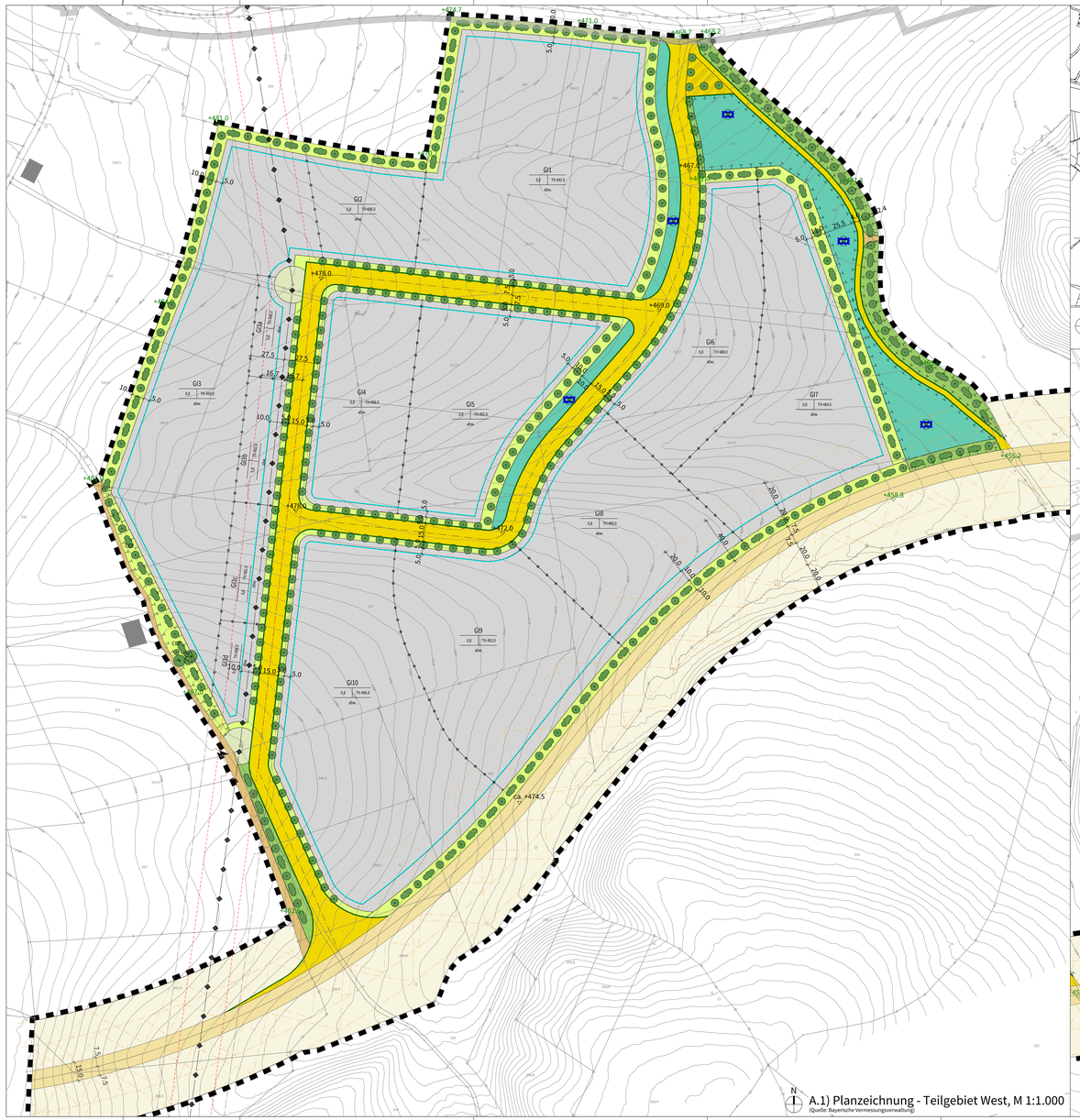
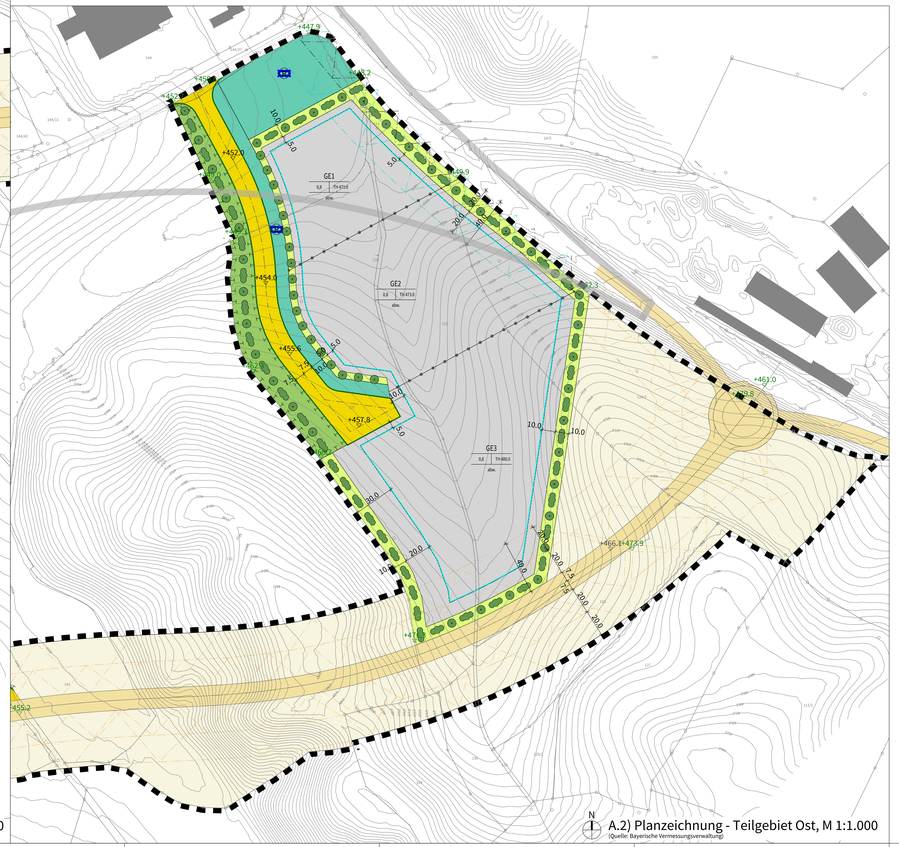


N
A.1) Planzeichnung - Teilgebiet West, M 1:1.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

N
Übersichtslageplan, M 1:5.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)



N
A.2) Planzeichnung - Teilgebiet Ost, M 1:1.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bebauungsplan Nr. 175
"Kuglhof 2"
mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 100 "Gewerbegebiet Kuglhof"

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

Bebauungsplan Nr. 175 „Kuglhof II"
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

A.1) Planzeichnung - Teilgebiet West
A.2) Planzeichnung - Teilgebiet Ost
B.) Festsetzungen durch Planzeichen
C.) Hinweise durch Planzeichen
D.) Festsetzungen durch Text
E.) Hinweise durch Text
F.) Verfahrensvermerke

Stand: Vorentwurf vom 12.12.2022
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

- Quer- und Längsschnitte vom 12.12.2022 (EICHENSEHER INGENIEURE GmbH)
- Artenschutzbeitrag (ASB) zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 09.12.2022 (Natur Perspektiven GmbH)

Innerhalb der Geltungsbereiche ersetzt der Bebauungsplans Nr. 175 "Kuglhof 2" den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 100 "Gewerbegebiet Kuglhof" sowie dessen Änderungen vollständig.

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

1.2 GI — Industriegebiet nach § 9 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 0,8 — Grundflächenzahl

2.2 z.B. TH 488.0 — Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull

2.3 Nutzungsschablone:

z.B.:

Art der baulichen Nutzung — GE1 — Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull
Grundflächenzahl — 0,8 | TH 488.0
abweichende Bauweise — a/bw.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 a/bw. — abweichende Bauweise: Es sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 300 m zulässig.

3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 öffentlicher Parkplatz

4.3 Straßenbegrenzungslinie

4.4 Feldweg zur Erschließung landwirtschaftliche Flächen und Maststandort

5. Grünordnung

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb der Baufläche)

5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.3 Pflanzgebot für Baum-/Strauchhecken

5.4 Pflanzgebot für Baumreihen

5.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme innerhalb der Baufläche)

5.6 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

5.7 Flächen als Zuwegung Maststandorte Hochspannungsleitung

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

6.1 Wasserflächen, Versickerungs-/Rückhaltebecken

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 100 "Gewerbegebiet Kuglhof"

7.3 Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

7.4 Sichtflächen

C.) Hinweise durch Planzeichen

1. geplante Grundstücksgrenzen
2. bestehende Grundstücksgrenzen
3. Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
4. z.B. 486/1 — Flurstücksnummer
5. z.B. 488 — Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull bestehendes Gelände
6. z.B. 488 — Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull geplantes Gelände
7. geplante Ortsumfahrung Pfaffenhofen a.d. Ilm
   - 7.1 Trasse geplante Ortsumfahrung Pfaffenhofen a.d. Ilm und möglicher Anschluss Plangebiet West
   - 7.2 Anbauverbotszone geplante Ortsumfahrung Pfaffenhofen a.d. Ilm
   - 7.3 Baubeschränkungszone geplante Ortsumfahrung Pfaffenhofen a.d. Ilm
   - 7.4 Vorbehaltsfläche geplante Ortsumfahrung Pfaffenhofen a.d. Ilm
8. bestehendes Gebäude
9. Hochpannungsleitung 110-kV-Freileitung, oberirdisch, mit Maßangabe der Breite des Einwirkungsbereichs gemäß LAI-Hinweise zur Durchführung der 26. BImSchV von September 2014, beidseits 16,7 m
10. Hochpannungsleitung 110-kV-Freileitung, oberirdisch, mit Maßangabe der Baubeschränkungszone, beidseits 27,5 m
11. Bestandspeichöle (Altrichen-Gruppe)
12. Anbauverbotszone Staatsstraße 2045 gemäß Hinweise durch Text
13. Baubeschränkungszone Staatsstraße 2045 gemäß Hinweise durch Text

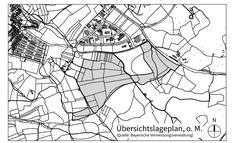
F.) Verfahrensvermerke

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 06.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2022 hat in der Zeit vom 16.12.2022 bis 30.01.2023 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 12.12.2022 hat in der Zeit vom 16.12.2022 bis 30.01.2023 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 1 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 wird hingewiesen.

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

STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM
Bebauungsplan Nr. 175
"Kuglhof 2"
mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 100 "Gewerbegebiet Kuglhof"



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

VORENTWURF

ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 12.12.2022

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

GRÜNORDNUNGSPLAN
TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN •
STADTPLANER PartGmbB
OEDENBERGER STR. 65
90491 NÜRNBERG

Dipl.-Ing. (univ.) Wolfgang Eichenseher Beratender Ingenieur VBI

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner Landschaftsarchitekten • Stadtplaner PartGmbB Oedenberger Str. 65 90491 Nürnberg Tel. 0911 / 59 57 59-0 info@team-4.de www.team-4.de

H.B.-I 914 / 3920 (1.75m²)

Altplan 20.0