



## STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Bebauungsplan Nr. 175

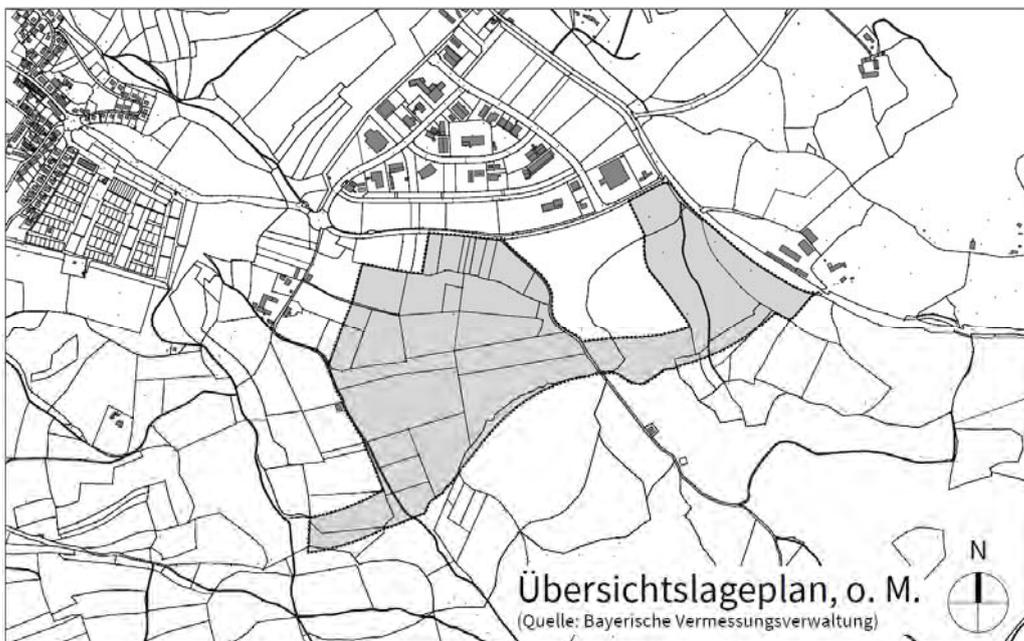
„Kuglhof 2“

mit Teiländerung des

Bebauungsplans Nr. 100

„Gewerbegebiet Kuglhof“

Festsetzungen und Hinweise durch Text



Planungsstand: Vorentwurf vom 12.12.2022

### Anlage

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

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 12.12.2022

Wolfgang Eichenseher  
Eichenseher Ingenieure GmbH  
Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Nürnberg, 12.12.2022

TEAM 4 Bauernschmitt · Wehner  
Landschaftsarchitekten +  
Stadtplaner PartGmbH  
Oedenberger Straße 65  
90491 Nürnberg

**TEAM 4**  
Bauernschmitt ·  
Wehner  
Landschaftsarchitekten  
Stadtplaner PartGmbH

90491 Nürnberg tel 0911/39357-0  
oedenberger str. 65 fax 0911/39357-99  
info@team4-planung.de www.team4-planung.de



## D) Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 1.2. Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

Die Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 1.3. Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, gastgewerblichen Betrieben und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO:

Im Gewerbegebiet sowie im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausgeschlossen sind außerdem Dienstleistungsbetriebe folgender zentrenrelevanter Ausrichtung: Gastronomie (Bar, Café, Imbiss, Restaurant), personenbezogenes Handwerk/Service (Friseur, Tattoo, Fotograf, Bestattung, Schlüsseldienst, Schneiderei, Nähstudio, Wäscherei, Reisebüro, Coaching), Gesundheitswesen (Physiotherapie, Facharzt, Allgemeinarzt, Zahnarzt, Heilpraktiker, Kieferorthopäde, Logopäde), Körperpflege, Wellness (Massage, Fußpflege, Yoga, Hypnose, Sonnenstudio, Nagelstudio, Kosmetiksalon).

#### 1.4. In den Gewerbegebieten (GE) sowie in den Industriegebieten (GI) sind Logistikbetriebe nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe baulicher Anlagen wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Traufhöhe ist als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull für die jeweilige Teilfläche festgesetzt.

#### 2.2. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Die Abstandsfläche beträgt 0,2 H, mind. 3 m.

### 2.3. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis 300 m zulässig.

## 3. Baukörper, überbaubare Grundstücksfläche

### 3.1. Gestaltung und Strukturierung der Baukörper

Bei Gebäudelängen von über 20 m sind Fassaden je volle 20 m Gebäudelänge deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern. Die Gliederung ist als Fassadenbegrünung (z.B. durch vorgesetzte Rankpflanzen, Schling- oder Kletterpflanzen oder Säulenbäume) auszuführen. Der Gesamtanteil der Fassadenbegrünung beträgt mindestens 20 % der Fassadenlänge, spätestens nach 20 m Gebäudelänge muss eine Gliederung mit einer Mindestbreite von 2 m erfolgen. Begrünte Fassaden sind nicht zu gliedern.

Parkhausfassaden sind abweichend davon auf mindestens 50% der Fassadenlänge durch Fassadenbegrünung zu gestalten.

Die Pflanzungen haben fachgerecht in Pflanzbeeten zu erfolgen, sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Artauswahl siehe Festsetzung durch Text D.14.10 „Artenliste Fassadenbegrünung“.

Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.

3.2. 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.

## 4. Dächer

### 4.1. Dachform

Es sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 6° zulässig.

### 4.2. Dachdeckung

Dachflächen sind zu mindestens 80 %, mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen, als Biodiversitäts-Gründach mit kombinierten Anlagen für solare Strahlungsenergie (siehe Festsetzungen durch Text D.8) zu

gestalten, mit einer höhen-variierten Substratschicht (mind. 15, stellenweise bis 30 cm) auszustatten und extensiv bis intensiv zu begrünen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung bzw. mit standortgerechten Stauden einzusäen bzw. zu bepflanzen (siehe Festsetzung durch Text D.14.10 „Artenliste Dachbegrünung“) und fachgerecht mit Biodiversitäts-Modulen zu bestücken (pro 100 m<sup>2</sup> Dachbegrünung ist 1 Modul einzuplanen; Details siehe Begründung). Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Vordächer, Eingangsüberdachungen o. Ä. sind nicht zwingend zu begrünen.

Für übrige Dachflächen gilt, dass diese nur in hellen, gedeckten Farbtönen zulässig sind. Eine grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Ausfertigung ist unzulässig

#### 4.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Anlagen und Kanäle zur Zuluft-, Abluft- und Abgasführung sowie Absturzsicherungen und vergleichbarer technischer Infrastruktur. Alle Dachaufbauten sind nur innerhalb der Attika bzw. Dachrandes zulässig und müssen um das Maß ihrer Höhe über Dachhaut von der Außenkante der Attika bzw. vom Dachrand zurückversetzt werden. Dachaufbauten sind einzuhausen und gemäß Festsetzung durch Text D 3.1 zu gestalten.

### 5. Geländeveränderungen

#### 5.1. Abgrabungen und Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 4,5 m vom geplanten Gelände zulässig.

#### 5.2. Stützmauern

Stützmauern zur Geländeabfangung sind im Plangebiet allgemein zulässig, sind jedoch ausschließlich als unverfugte Trockenmauern in Naturstein auszuführen. Sie dürfen eine Ansichtshöhe von jeweils 75 cm nicht überschreiten. Der Abstand der Stützmauern untereinander muss mind. 75 cm (Terrassierung) und zu den Grundstücksgrenzen mind. 1,0 m betragen.

#### 5.3. Böschungen

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

## 6. Außengestaltung

Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 5 BayBO)

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Details siehe Festsetzung durch Text D.14.9).

## 7. Einfriedungen

- 7.1. Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 3,2 m zulässig. Die Zaununterkante muss mindestens 10 cm über dem Boden liegen.
- 7.2. Zaunanlagen entlang der geplanten Ortsumfahrung sind ohne Tür und Tor zu errichten. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Ortsumfahrung sind unzulässig.

## 8. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung 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. Mindestens 80% der Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

## 9. Stellplätze/Stellplatzsatzung/Ladeinfrastruktur

Es gilt die jeweils gültige Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung. Abweichend bzw. ergänzend hiervon werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Abweichung

Abweichend von der Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm sind je Grundstück maximal zwei Zufahrten mit insgesamt 12 m zulässig. Die maximale Zufahrtsbreite darf auf bis zu 24 m erhöht werden, wenn im Bauantrag nachgewiesen wird, dass dies aus betriebstechnischen Gründen zwingend notwendig ist.

### Ergänzungen

- Ab einer Anzahl von 5 bis 50 Stellplätzen sind Stellplatzanlagen mit einer Überdachung zur Solarnutzung (sog. „Solarcarports“) auszuführen. Die Stellplatzgliederung durch Bäume gemäß § 4 Abs. 4 der Kfz-Stellplatzsatzung entfällt für diese Bereiche.
- Ab einer Anzahl von mehr als 50 Stellplätzen sind alle Stellplätze in einer Parkgarage (Hochgarage), in unterirdischen Bauwerken (Tiefgarage) oder in Geschossen, die mit

Gebäuden überdeckt sind, herzustellen. Ausgenommen hiervon sind nachweislich erforderliche Besucherstellplätze. Diese sind allgemein als offene Stellplätze zulässig. Die Stellplatzgliederung durch Bäume gemäß § 4 Abs. 4 der Kfz-Stellplatzsatzung entfällt für diese Bereiche.

- Mindestens jeder sechste Stellplatz ist mit einem Ladepunkt und jeder dritte Stellplatz mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität auszustatten.

## **10. Versorgungsleitungen**

Sämtliche zur Versorgung des Gebiets erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **11. Sichtflächen**

Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Stapel und Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände oder Anlagen, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Oberkante der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erheben. Pflanzungen sind zulässig, wenn eine maximale Wuchshöhe von 0,5 m über der Oberkante der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche dauerhaft eingehalten wird. Satz 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen.

## **12. Unterirdische Bauwerke (z.B. Tiefgaragen, Behälter)**

Unterirdische Bauwerke sind innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

## **13. Werbeanlagen**

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

- 13.1. Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überragen.
- 13.2. 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 4,5 m und eine Länge von 21 m nicht überschreiten.
- 13.3. Je volle 40 m Straßenfrontlänge ist eine freistehende Werbeanlage oder ein Ausleger an Gebäuden zulässig. Dabei darf die Werbeanlage eine Höhe von 5 m und eine Ansichtsfläche von 8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sowie Ausleger müssen zum

öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Je Zufahrt ist maximal eine Anlage zulässig.

13.4. 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.

13.5. Fahnen und Masten sind unzulässig.

#### **14. Grünordnung**

14.1. Freiflächengestaltung innerhalb der Baugebiete

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind vollständig gärtnerisch anzulegen und naturnah zu gestalten. Anteilig ist diese Gestaltung über Festsetzung durch Text D.14.2 in Verbindung mit D.14.3 und D.14.4 geregelt. Die naturnahe Gestaltung hat durch die Entwicklung strukturreicher Grünanlagen mit extensiv genutzten (Blumen-)Wiesen sowie Stauden-, Strauch- und Baumpflanzungen, vereinzelt Sitzblöcken und Natursteinmauern (auch als Pausenbereich nutzbar) bzw. Böschungspflaster-Schüttungen sowie Wasserflächen (auch für Maßnahmen zum Regenrückhalt bzw. Regenabfluss) zu erfolgen und ist im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. der nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Für Baum-/Strauchpflanzungen sind mind. 80 % und für Staudenpflanzungen mind. 50 % standortheimische Arten zu verwenden (siehe Festsetzung durch Text D.14.10 „Artenliste standortheimischer Gehölze“ sowie „Artenliste Staudenpflanzung und Gräser“). Nicht heimische Staudenpflanzungen sind auf die rein gestalterischen Grünanlagen zu begrenzen (siehe nachfolgender Text). Für die weiteren 20 % der Baumpflanzungen sind Obst-/Nussbäume zu verwenden. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Für Ansaaten von (Blumen-)Wiesen ist ein artenreiches und standortgerechtes Regiosaatgut der Region 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ für wärmeliebende Saumflächen bzw. (Blumen-)Wiesen zu verwenden. Die Grünanlagen sind dauerhaft gärtnerisch und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu unterhalten und Ausfälle durch Neupflanzungen bzw. Neuansaat zu kompensieren. (Blumen-)Wiesen sind extensive durch einschürige Mahd ab 15 August (mit Mähgutabfuhr und Verzicht auf Düngung) zu pflegen. Es sind ausschließlich Messer- bzw.

Balkenmäher bei einer Mind.-Schnitthöhe von 10 cm zu verwenden. Bei der Mahd ist ein jährlich wechselnder Teilbereich von ca. 25 % der Gesamtfläche auszusparen.

Im Bereich der bestehenden 110-kV-Freileitung ist bei der Pflanzenwahl auf eine geringe Endwuchshöhe zu achten und in der Pflege der erforderliche Sicherheitsabstand zwischen Baumkrone und Leitung von mind. 3 m einzuhalten.

Die Anlage von rein gestalterischen (naturferneren) Grünanlagen ist nur im Umfeld von Haupteingängen zulässig und pro Grundstück auf insg. 75 m<sup>2</sup> begrenzt. Schottergärten, Kunstrasen, geschotterte Steingärten und großflächige Mulchungen sind unzulässig.

Maßnahmen zum oberflächigen Regenrückhalt bzw. Regenabfluss haben überwiegend in naturnaher, erdgebundener Bauweise zu erfolgen und sind mit einem artenreichen und standortgerechten Regiosaatgut der Region 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ für wechselfeuchte Bereiche einzusäen und wuchsabhängig zu pflegen. Erschließungswege für Wartungsarbeiten sind in Form von Schotterrasen zulässig.

14.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb der Baugebiete) nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.1

Die Flächen zum Anpflanzen innerhalb der Baufläche sind durch Gehölzpflanzungen zu gestalten (Ergänzungen siehe Festsetzungen durch Text D.14.3 und D.14.4), im unbepflanzten Randbereich durch Ansaat einer artenreichen und standortgerechten Regiosaatgut-Mischung der Region 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ für Saumflächen zu begrünen, extensive durch einschürige Mahd ab 15 August (mit Mähgutabfuhr und Verzicht auf Düngung) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich Messer- bzw.

Balkenmäher bei einer Mind.-Schnitthöhe von 10 cm zu verwenden. Bei der Mahd ist ein jährlich wechselnder Teilbereich von ca. 25 % der Gesamtfläche auszusparen.

Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen sind im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. der nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Verwendung von Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Zäune und Stellplatzflächen innerhalb der Flächen ist ebenfalls unzulässig.

Eine Unterbrechung der Flächen zum Anpflanzen für notwendige Zufahrten ist auf insgesamt 12 m Länge (unter Nachweis der betrieblichen Notwendigkeit auf max. 24 m) und max. zwei

Zufahrten pro Grundstück begrenzt (vgl. Festsetzungen durch Text D.9) und nur im Bereich mit Pflanzgebot für Baumreihen (siehe Festsetzung durch Text D.14.4) zulässig.

Die Pflanzflächen sind nicht in die Grundstückseinfriedungen mit einzubeziehen.

#### 14.3. Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.3

Im Bereich der planzeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken sind mind. 3-reihige Hecken aus standortheimischen Gehölzen (siehe Festsetzung durch Text D.14.10 „Artenliste standortheimischer Gehölze“) zu pflanzen.

Die Pflanz-Maßnahmen haben abweichend von der Festsetzung durch Text D.14.2 in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten zu erfolgen bzw. nach Abschluss der Geländemodellierung.

Die entsprechenden Planeinträge dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend. Für Pflanz- und Reihenabstände der Hecken sind max. 1,5 m einzuhalten. Innerhalb der zentral verlaufenden Reihe ist dabei ca. alle 12 m ein hochstämmiger Laubbaum bzw.

mehrstämmiger Heister zu pflanzen und als Überhälter zu entwickeln.

Als Mindestqualität für die Pflanzungen gilt:

Für Bäume Hochstämme, 2xv, StU 12-14, mB

Für Heister, 2xv., 125/150

Für Strauchpflanzungen Str. 2xv 80/100

Die Pflanzungen sind wuchsabhängig zu pflegen und bei Ausfall durch Nachpflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Nach 15 Jahren Entwicklungszeit ist die Hecke in wechselnden Abschnitten (nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge und ca. 50 m Einzelabschnitte) alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Überhälter sind davon auszunehmen. Im Bereich der bestehenden 110-kV-Freileitung ist bei der Pflanzenwahl auf eine geringe Endwuchshöhe zu achten und in der Pflege der erforderliche Sicherheitsabstand zwischen Baumkrone und Leitung von mind. 3 m einzuhalten.

#### 14.4. Pflanzgebote für Baumreihen nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.4

Im Bereich der planzeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind Bäume (siehe Festsetzung durch Text D.14.10 „Artenliste Verkehrsbegleitgehölze/Straßenbäume“) in einem regelmäßigen Abstand von 12 m zu pflanzen. Die entsprechenden Planeinträge dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend. Abweichungen von bis zu 5 m (Bspw.

aufgrund von Zufahrten oder Leitungen) sind unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes (regelmäßiger Abstand) zulässig.

Als Mindestqualität für die Pflanzungen gilt:

Für Bäume Hochstämme, 3xv, StU 14-16, mB

Die Pflanzungen sind wuchsabhängig zu pflegen und bei Ausfall durch Nachpflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen.

Im Bereich der bestehenden 110-kV-Freileitung ist bei der Pflanzenwahl auf eine geringe Endwuchshöhe zu achten und in der Pflege der erforderliche Sicherheitsabstand zwischen Baumkrone und Leitung von mind. 3 m einzuhalten.

14.5. Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.6

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sind durch standortheimische Gehölzpflanzungen zu gestalten (Ergänzungen siehe Festsetzungen durch Text D.14.3), im unbepflanzten Randbereich durch Ansaat einer artenreichen und standortgerechten Regiosaatgut-Mischung der Region 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ für Saumflächen zu begrünen sowie extensiv durch einschürige Mahd ab 15 August (mit Mähgutabfuhr und Verzicht auf Düngung) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich Messer- bzw. Balkenmäher bei einer Mind.-Schnitthöhe von 10 cm zu verwenden. Bei der Mahd ist ein jährlich wechselnder Teilbereich von ca. 25 % der Gesamtfläche auszusparen.

14.6. Pflanzflächen zwischen den Grundstückspartellen

Je Baufläche ist an den künftigen Grundstücksgrenzen zu Nachbar-Parzellen ein mind. 5 m breiter Grünstreifen herzustellen, durch standortheimische Gehölzpflanzungen (siehe Festsetzung durch Text D.14.10 „Artenliste standortheimischer Gehölze“) zu gestalten sowie im unbepflanzten Bereich durch Ansaat einer artenreichen und standortgerechten Regiosaatgut-Mischung der Region 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ für Saumflächen zu begrünen. Der Grünstreifen ist extensiv durch einschürige Mahd ab 15 August (mit Mähgutabfuhr und Verzicht auf Düngung) bzw. bei Gehölzen wuchsabhängig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich Messer- bzw. Balkenmäher bei einer Mind.-

Schnitthöhe von 10 cm zu verwenden. Bei der Mahd ist ein jährlich wechselnder Teilbereich von ca. 25 % der Gesamtfläche auszusparen.

Ausfälle von Gehölzpflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Verwendung von Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. An baulichen Anlagen innerhalb des Grünstreifens sind nur Einfriedungen zulässig.

Im Bereich der bestehenden 110-kV-Freileitung ist bei der Pflanzenwahl auf eine geringe Endwuchshöhe zu achten und in der Pflege der erforderliche Sicherheitsabstand zwischen Baumkrone und Leitung von mind. 3 m einzuhalten.

- 14.7. Flächen als Zuwegung Maststandort Hochspannungsleitung nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.7

Die Flächen als Zuwegung zu den Maststandorten sind außerhalb der Nutzung als naturnahe Gras-/Krautflur zu entwickeln und von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

- 14.8. Wasserflächen, Versickerungs-/Rückhaltebecken nach Festsetzung durch Planzeichen B.6.1

Innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Wasserflächen bzw. Versickerungs-/Rückhaltebecken sind naturnahe Anlagen zum oberflächigen Regenrückhalt (Bspw. Rückhaltemulden) bzw. Regenabfluss anzulegen. Die naturnahen Anlagen sind vorrangig in Erdbauweise mit wechselnden Böschungsneigungen und Abschnitten zur Dauervernässung zu gestalten und mit einer artenreichen und standortgerechten Regiosaatgut-Mischung der Region 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ für wechselfeuchte Bereiche einzusäen. Die Anlagen sind wuchsabhängig zu pflegen.

Erschließungswege für Wartungsarbeiten sind in Form von Schotterrassen zulässig. Der Beckenbereich ist vor Gehölzaufwuchs freizuhalten. Randliche Eingrünungen in Form von standortheimischen Heckenpflanzungen (siehe Festsetzung durch Text D.14.10 „Artenliste standortheimischer Gehölze“) sind zulässig.

- 14.9. Stellplatzbegrünung

Gruppierte und nicht überdachte Stellplätze sind durch Einzelbaumpflanzungen zu begrünen. Dabei ist für jeden zweiten Stellplatz ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum (siehe Festsetzung durch Text D.14.10 „Artenliste standortheimischer Gehölze“) in direktem Anschluss zu der Stellplatzfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Mindestqualität für die Pflanzungen gilt:

Baum 2. Ordnung, Hochstämme, 3xv, StU 14-16, mB

Die Pflanzungen sind wuchsabhängig zu pflegen und bei Ausfall durch Nachpflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die Pflanzgrube ist mit mind. 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Substrat und einer Baumscheibe von mind. 8 m<sup>2</sup> anzulegen und vor Befahrung zu schützen.

Stellplatzgruppen von 5 bis 50 Stellplätzen sind in ungenutzten und nicht überdachten Randbereichen durch zweireihige Heckenpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen (siehe Festsetzung durch Text D.14.10 „Artenliste standortheimischer Gehölze“) einzugrünen.

#### 14.10. Artauswahl

##### Artenliste standortheimischer Gehölze (Ergänzungen heimischer Arten/Sorten sind zulässig)

###### **Großbäume (als Überhälter)**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Obstgehölze in Sorten	

###### **Kleinbäume/Sträucher/Heister**

Hasel	Corylus avellana
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Ginster	Cytisus scoparius

##### Artenliste Staudenpflanzung und Gräser (Ergänzungen der Artenliste sind zulässig)

###### **Stauden**

Frauenmantel	Alchemilla mollis	Steinkraut	Alyssum montanum
--------------	-------------------	------------	------------------

Gänsekresse	Arabis procurrens	Kissenaster	Aster dumosus
Blaukissen	Aubrieta-Hybriden	Bergenie	Bergenia cordifolia
Steinsame	Buglossoides purpureoerulea	Glockenblume	Campanula carpatica
Flockenblume	Centaurea dealbata „Steenbergii“	Bergflockenblume	Centaurea montana
Hornkraut	Cerastium tomentosum	Federnelke	Dianthus plumarius
Herzblume	Dicentra eximia	Gemswurz	Doronicum caucasicum
Elgenblume	Epimedium grandiflorum	Goldwolfsmilch	Euphorbia polychroma
Storchenschnabel	Geranium macrorrhizum	Schleierkraut	Gypsophila repens
Schleifenblume	Iberis sempervirens	Lavendel	Lavandula angustifolia
Blaulein	Linum perenne	Katzenminze	Nepeta x faassenii
Nachtkerze	Oenothera missouriensis	Dost	Origanum vulgare
Teppich-Phlox	Phlox subulata	Salbei	Salvia nemorosa
Edelgamander	Teucrium chamaedrys	Feldthymian	Thymus serpyllum
Thymian	Thymus vulgaris	Ehrenpreis	Veronica spicata ssp. incana
Immergrün	Vinca minor		

### Gräser

Regenbogenschwingel	Festuca amethystina
Schwingel	Festuca ovina
Schillergras	Koeleria glauca
Wimperngras	Melica ciliata
Wiesenrispe	Poa pratensis

### Artenliste Verkehrsbegleitgehölze/Straßenbäume

Feld-Ahorn `Elsrijk`	Acer campestre `Elsrijk`
Feld-Ahorn `Huibers Elegant`	Acer campestre `Huibers Elegant`
Spitzahorn `Allershausen`	Acer platanoides `Allershausen`
Spitzahorn `Cleveland`	Acer platanoides `Cleveland`
Spitzahorn `Columnare`	Acer platanoides `Columnare`
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus `fastigiata`
Mehlbeere `magnifica`	Sorbus aria `magnifica`

### Artenliste Fassadenbegrünung

Wilder Wein (in Sorten)	Parthenocissus quinquefolia
Kletterhortensie (in Sorten)	Hydrangea petiolaris
Kletterrosen (in Sorten)	Rosa
Gewöhnlicher Hopfen	Humulus lupulus
Waldrebe (in Sorten)	Clematis
Efeu	Hedera helix
Geißblatt (in Sorten)	Lonicera

### Artenliste Biodiversitäts-Gründach (Ergänzungen der Artenliste sind zulässig)

#### **Stauden bzw. Saat und Sprossen**

Gewöhnlicher Dost - *Origanum vulgare*  
Kleines Habichtskraut - *Hieracium pilosella*  
Katzenpfötchen - *Antennaria dioica*  
Rotblättrige Glockenblume - *Campanula rotundifolia*  
Karthäuser-Nelke - *Dianthus carthusioanorum*  
Heide-Nelke - *Dianthus deltoides*  
Gewöhnlicher Reiherschnabel - *Erodium cicutarium*  
Thymianblättriges Sandkraut - *Arenaria serpyllifolia*  
Zypressen-Wolfsmilch - *Euphorbia cyparissias*  
Gewöhl. Sonnenröschen - *Helianthemum nummularium*  
Orangerotes Habichtskraut - *Hieracium aurantiacum*  
Berg-Sandglöckchen - *Jasione montana*  
Steinbrech-Felsennelke - *Petrorhagia saxifraga*  
Silber-Fingerkraut - *Potentilla argentea*  
Frühlings-Fingerkraut - *Potentilla neumanniana*  
Wiesen-Salbei - *Salvia pratensis*  
Großblütige Braunelle - *Prunella grandiflora*  
Gewöhnliche Braunelle - *Prunella vulgaris*  
Gewöhnliche Küchenschelle - *Pulsatilla vulgaris*  
Knollen-Hahnenfuß - *Ranunculus bulbosus*  
Nickendes Leimkraut - *Silene nutans*

Gewöhnliches Leimkraut - *Silene vulgaris*  
Arznei-Thymian - *Thymus pulegioides*  
Kriechender Thymian - *Thymus serpyllum*  
Schwarze Königskerze - *Verbascum nigrum*  
Weißer Mauerpfeffer - *Sedum album* als Art und in Sorten  
September-Fetthenne - *Sedum caucolicum*  
Gold Fetthenne - *Sedum floriferum* Weihenstep.  
Mongolen-Sedum - *Sedum hybridum* ‚Immergrünchen‘  
Milder Mauerpfeffer - *Sedum sexangulare*  
Teppich-Sedum - *Sedum spurium*

#### **Gräser**

Mittleres Zittergras - *Briza media*  
Bewimpertes Perlgras - *Melica ciliata*  
Aufrechte Tresse - *Bromus erectus*  
Steppen-Lieschgras - *Phleum phleoides*  
Blau-Schwingel - *Festuca cinerea*  
Rot-Schwingel - *Festuca rubra commutata*  
Bleicher Schaf-Schwingel - *Festuca pallens*  
Echter Schaf-Schwingel - *Festuca ovina*  
Furchen-Schaf-Schwingel - *Festuca rupicola*  
Walliser-Schaf-Schwingel - *Festuca valesiaca*  
Gewöhnliches Ruchgras *Anthoxanthum odoratum*  
Zierliches Schillergras - *Koeleria macrantha*

#### **14.11. Minimierung der Versiegelung**

Nicht überdachte Stellplätze, Wegeflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes bzw. der Barrierefreiheit sowie des Nutzungszweckes der Flächen nicht entgegenstehen und die Flächen nicht dem Schwerlastverkehr dienen.

#### 14.12. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen (V) sind gemäß dem Artenschutzbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 01.12.2022 durchzuführen:

##### V1 Rodungen und Gehölzschnitte

Die Rodungen von Gehölzen hat nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zu erfolgen.

##### V2 Zu erhaltende Gehölzbestände

Die bestehende und zu erhaltende Alteichen-Gruppe (nach Hinweise durch Planzeichen C.11) sowie die Pflanzmaßnahmen der CEF-Maßnahme (siehe Festsetzung durch Text D.14.15) sind während der direkt angrenzenden Bauausführung durch Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzäune, Stammschutz) in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung (siehe V11) und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Beeinträchtigungen und Schäden zu schützen.

##### V3 Reduzierung von Vogelschlag

Großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (>3 m<sup>2</sup> Fläche) sind mittels vollflächig verteilter Muster/Markierungen mit einer Gesamtabdeckung der Fläche von mind. 15 % bei Linienmuster und mind. 25 % bei Punkt-/Symbolmuster zu versehen, um Vogelschlag zu reduzieren. Dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme stellen eine Alternative hierzu dar.

##### V4 Reduzierung von Lichtemission im Außenbereich

Für Belichtungsanlagen im Außenbereich sind technische Leuchten zu verwenden, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und bedarfsorientiert anhand eines Dimmprofils die Lichtmenge in den Nachtstunden (z.B. ab 22.00 – 6.00 Uhr) reduzieren. Es sind hierbei ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur im Bereich von 1.700 bis max. 3000 Kelvin (warmweißes, bernsteinfarbenes Licht) und ohne UV-Anteil im Lichtspektrum zu verwenden. Der Blauanteil im weißen Licht darf 10% nicht überschreiten. Eine Beleuchtung (auch indirekt) angrenzender Waldbestände ist so weit als möglich zu vermeiden.

##### V5 Vermeidung von Ansiedlung naturschutzfachlich bedeutsamer Arten

Siehe Hinweise durch Text E.8

##### V6 Fledermaus-Ersatzhabitate

Die nachfolgenden 3 Fledermauskästen sind als Gruppe im Bereich der zu erhaltenden Alteichen-Gruppe (siehe Festsetzung durch Text D.14.15 sowie Hinweise durch Planzeichen C11) fachgerecht aufzuhängen:

- 1 Großhöhlenkasten als potenzielles Sommerquartier
- 1 Flachkasten als potenzielles Sommerquartier
- 1 Großhöhlenkasten als potenzielles Ganzjahresquartier

Die Fledermauskästen sind in einer Höhe von mindestens 3-6 m anzubringen, für mind. 10 Jahre einmal jährlich im Zeitraum September/Okttober fachgerecht zu säubern und bei Ausfall innerhalb der ersten 10 Jahre auszutauschen.

V7 Quartierstrukturen für gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse

Bei Gebäuden mit einer Wandhöhe über 6 m sind Quartierstrukturen (Bspw. als Aufputz-Kästen, Fledermaussteine, künstliche Nester etc.) für Vögel und Fledermäuse in oder an der Außenfassade anzubringen. Alternativ ist die Aufstellung von „Artenschutzhäusern“ (Nistkästen-Gruppen an Pfahlbauten) zulässig. Die Anzahl einzuplanender Strukturen ist fallabhängig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zielarten sind dabei Mauersegler, Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Fledermäuse sowie Nischenbrüter wie z.B. Hausrotschwanz und Bachstelze.

V8 und V11 Ökologische Umweltbaubegleitung

Zur Umsetzung und Kontrolle sämtlicher Maßnahmen des Artenschutzes sowie fachgerechter Dokumentation und Nachweis für die Untere Naturschutzbehörde ist eine ökologische Umweltbaubegleitung einzusetzen.

V9 Brutvogelerfassung für Feldbrüter

Siehe Hinweise durch Text E.9

V10 Verschließung von Baumhöhlen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes sind Baumhöhlen bei zu rodenden Bäumen durch Einwegeverschluss im September zu verschließen.

- 14.13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches) nach Festsetzungen durch Planzeichen B.5.2

Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden Teilflächen der Fl.Nrn. 135, 141, 357/8, 357, 359, 360 und 361 Gmkg. Eberstetten mit insg. 21.726 m<sup>2</sup> als interne Ausgleichsflächen zugeordnet.

Als Entwicklungsziele werden naturnahe Baum-/Strauchhecken inkl. Saumbereich sowie Einzelbaumpflanzungen im Randbereich und eine feuchte Hochstaudenflur sowie wechselfeuchte Bereiche im Rahmen der zentral liegenden Maßnahmen zum Regenrückhalt festgesetzt. (Details zu den Maßnahmen siehe Bebauungsplanbegründung)

- 14.14. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches)

Der, nach Ausschöpfung der intern anrechenbaren Ausgleichsmaßnahmen, zusätzlich erforderliche Umfang an externen Ausgleich wird im Rahmen des Verfahrens durch Zuordnung einer Teilfläche aus dem bestehenden Ökokonto „Vogelsang“ erfolgen.

- 14.15. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(CEF-Maßnahme innerhalb der Baufläche) nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.5

Die CEF-Maßnahme hat in der Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Innerhalb der planzeichnerisch abgegrenzten CEF-Fläche sind mind. 3-reihige Hecken aus standortheimischen und überwiegend (mind. 75%) bedornten Gehölzen (siehe Festsetzung durch Text D.14.10 „Artenliste standortheimischer Gehölze“) zu pflanzen. Die entsprechenden Planeinträge innerhalb der Fläche sind lagemäßig nicht bindend. Für Pflanz- und Reihenabstände der Hecken sind max. 1,5 m einzuhalten. Innerhalb der zentral verlaufenden Reihe ist zudem ca. alle 12 m ein hochstämmiger Laubbaum bzw. mehrstämmiger Heister zu pflanzen und als Überhälter zu entwickeln. Alle 50 m Heckenabschnitt ist zudem für ca. 10 m Länge die Heckenpflanzung zu unterbrechen und ein artenreicher Saum zu entwickeln.

Die bestehende Alteichen-Gruppe (nach Hinweis durch Planzeichen C.11) ist zu erhalten und in die Bepflanzung einzubinden.

Als Mindestqualität für die Pflanzungen gilt:

Für Bäume Hochstämme, 2xv, StU 12-14, mB

Für Heister, 2xv., 125/150

Für Strauchpflanzungen Str. 2xv 80/100

Die Pflanzungen sind wuchsabhängig zu pflegen und bei Ausfall durch Nachpflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Nach 15 Jahren Entwicklungszeit ist die Hecke in wechselnden Abschnitten (nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge und ca. 50 m Einzel-Abschnitte) alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Überhälter sind davon auszunehmen. Im Bereich der bestehenden 110-kV-Freileitung ist bei der Pflanzenwahl auf eine geringe Endwuchshöhe zu achten und in der Pflege der erforderliche Sicherheitsabstand zwischen Baumkrone und Leitung von mind. 3 m einzuhalten.

Der unbepflanzte Randbereich ist durch Ansaat einer artenreichen und standortgerechten Regiosaatgut-Mischung der Region 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ für Saumflächen zu begrünen sowie extensiv durch einschürige Mahd ab 15 August (mit Mähgutabfuhr und Verzicht auf Düngung) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich Messer- bzw. Balkenmäher bei einer Mind.-Schnitthöhe von 10 cm zu verwenden. Bei der Mahd ist ein jährlich wechselnder Teilbereich von ca. 25 % der Gesamtfläche auszusparen.

Die Pflanzflächen sind nicht in die Grundstückseinfriedungen mit einzubeziehen.

Die Durchführung und Funktionalität der CEF-Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der ökologischen Umweltbaubegleitung (nach Festsetzung durch Text D.14.15 V8 und V11) anzuzeigen.

#### **15. Wasserwirtschaft**

Je 100 m<sup>2</sup> nicht begrünter Dachfläche ist ein Wasservolumen von 1 m<sup>3</sup> in einer Gießwasserzisterne zur Bewässerung der Freiflächen vorzusehen.

*Wird, falls erforderlich, zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt*

#### **16. Schallschutz**

*Wird, falls erforderlich, zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt*

#### **E) Hinweise durch Text**

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.

3. Die Anforderungen der Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens sind einzuhalten, insbesondere auch im Hinblick auf den Umfang der einzureichenden Unterlagen gemäß § 10 Abs. 1 der Entwässerungssatzung.
4. Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.
5. Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) bzw. mit geprüften, güteüberwachten und zertifizierten Recyclingbaustoffen, die die Anforderungen des bayerischen Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen (RC-Baustoffe) in technischen Bauwerken" vom 15.06.2005 erfüllen, erfolgen.
6. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
7. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der die grünordnerischen Festsetzungen konkretisiert und nachweist.
8. Hinweis zu Festsetzung durch Text D.14.11 V5 Vermeidung von Ansiedlung naturschutzfachlich bedeutsamer Arten: Es wird empfohlen während der Bauzeit temporär entstehende Habitatstrukturen (dauerhafte lockere Schüttungen, wasserführende Mulden, Aufwuchs randlicher Vegetation etc.) langfristig zu vermeiden, damit eine Ansiedelung naturschutzfachlich bedeutsamer bzw. gefährdeter Amphibien-, Reptilien und Vogelarten und dadurch ein Verbotstatbestand des Artenschutzes (Habitatzerstörung, Tötung) auszuschließen ist.
9. Hinweis zu Festsetzung durch Text D.14.11 V9 Brutvogelerfassung für Feldbrüter: Im Rahmen des Artenschutzbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnten keine Brutreviere bzw. Verhaltensweisen, welche auf ein Brutrevier im Untersuchungsgebiet hinweisen, nachgewiesen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes wird jedoch empfohlen im Vorfeld der Baufeldberäumung ergänzende Feldvögelkartierungen für 2023 vorzunehmen und der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.
10. Anbauverbotszone nach § 23 BayStrWG (Hinweise durch Planzeichen E.12)  
Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieser Zone ist gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG nicht zulässig

11. Baubeschränkungszone nach § 24 BayStrWG (Hinweise durch Planzeichen E.13)

Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieser Zone erfordert gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG die Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Nicht überdachte Stellplätze und Verkehrsflächen sind zulässig.