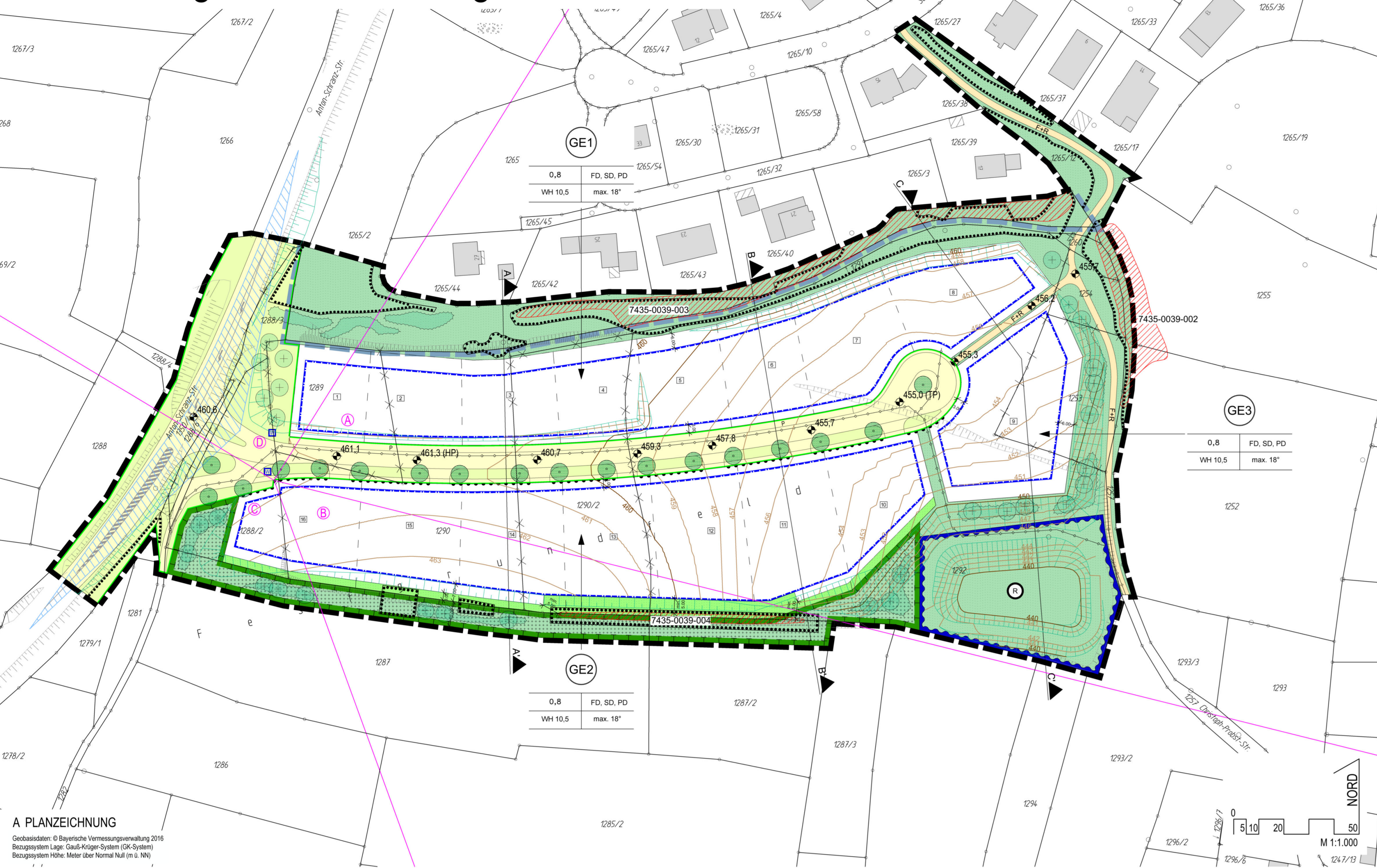


BP NR. 92 Gewerbegebiet Sandkripenfeld

8. Änderung und Erweiterung



A PLANZEICHNUNG
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016
Bezugsrahmen Lage: Gauß-Krüger-System (DK-System)
Bezugsrahmen Höhe: Meer über Normalhöhe (m ü. NN)

B PRÄAMBEL

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 31 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 92
"Gewerbegebiet Sandkripenfeld" - 8. Änderung und Erweiterung
als
SATZUNG

C FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der Nutzung**
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Textfestsetzung 1.1), mit Angabe der Teilfläche z.B. 1 (Textfestsetzung 1.1)
- Maß der Nutzung**
GRZ = 0,8 Grundflächenzahl max. 0,8
WH 10,5 Wandhöhe als Höchstmaß in Metern (Textfestsetzung 2.1)
- Bauweise**
offene Bauweise
- Baugrenzen**
Baugrenze
- Örtliche Bauvorschriften**
FD, SD, PD Flachdach, Satteldach, Pultdach
max. 18° Dachneigung bis max. 18°
- Verkehrsf lächen**
öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (Begleitgrün etc.)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Fuß- und Radweg
- Grünordnung**
Öffentliche Grünfläche
private Grünflächen zum Schutz der Biotop- und Ausgleichsf lächen (Textfestsetzung 10.2)
Feldgehölz, zu pflanzen, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung (Textfestsetzung 11.2)
Fläche mit Pflanzbindung (Textfestsetzung 12)
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Textfestsetzung 13)
extensive öffentliche Grünfläche (Textfestsetzung 13)
- Wasserwirtschaft**
Versickerungsbecken
- Immissionsschutz**
Richtungssektoren (Textfestsetzung 9.2)
- Sonstige Planzeichen**
Höhlinien, 1m (nach Herrichten der Geländeoberfläche)
Sammelwerbeanlage (Textfestsetzung 8.5)

D HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit Parzellennummer
- Höhepunkt geplant, m ü. NN (atschisch)
- Böschungen bestehend
- Böschungen geplant (nach Herrichten der Geländeoberfläche)
- Sichtdreieck (Annäherungssicht gem. RAL 2013)
- vorgeschlagener Baumstandort in öffentlicher Grünfläche (Textfestsetzung 11.1)
- vorgeschlagener Baumstandort in Straßenbegleitgrün (Texthinweise 8)
- Maßangabe in Metern
- amtlich kartiertes Gehölzblot, mit Teilflächennummer z.B. 7435-0039-002
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung**
1.1 Ausnahmsweise wird gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. insgesamt eine Wohnung je Baugrundstück im Betriebsgebäude für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen. Die Fläche dieser Wohnung darf max. 30% der Geschosfläche des Betriebsgebäudes aufweisen.
1.2 Vergnügungsgestalten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO und vergleichbare Einrichtungen (Spielhalle, Bordell, Nachtklub) werden nicht zugelassen.
1.3 Einzelhandelsbetriebe, Boardinghäuser und Beherbergungsbetriebe werden nicht zugelassen. Ausnahmeweise kann für Einzelstandorte und/oder Einzelbetriebe des Handels oder des produzierenden Gewerbes der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Verkauf nach Art und Umfang in betrieblichem Zusammenhang mit der Produktion, der Verarbeitung und der Bearbeitung dieser Güter einschließlich Reparatur und Serviceleistungen steht. Hiervon sind folgende natverwahrungs- und zeitverweilende Sortimente ausgeschlossen: Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischerwaren, Obst und Gemüse, Lebensmittel, Naturkost und Reformwaren, alkoholische Getränke, Spirituosen, Drogenwaren (Kosmetika, Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, etc.), Parfümeriewaren, freiverkäufliche Apothekewaren und Pharmazeutika, Sanitätsbedarf (medizinische und orthopädische Artikel), Hörgeräte, Zellungen, Zeitschriften, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schularbeit, Büromaschinen, Organisation, Bücher, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Wäsche, Nachwäsche, Miederwaren, Dessous, Sportbekleidung, Bademode, sonstige Bekleidung (Bekleidungsartikel, Pelz- und Lederbekleidung, Motorradbekleidung etc.), Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme, Schuhe, Sportschuhe, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Bestecke, Schreibwaren, Schularbeit, Sportartikel, Sportgeräte, Spielwaren, Baby- und Kleinkindausstattung, Künstlerbedarf, Bastelbedarf, Bastelzubehör, Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware Stoffe, Wolle, Musikinstrumente und Zubehör, Jagdbedarf, Waffen, Pokale, Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Bettwaren, Matratzen, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Augenoptik, Blumen (Schnittblumen).
- Dienstleistungsbetriebe mit zentraler/externer Ausrichtung werden nicht zugelassen:** Gastronomie (Bar, Café, Imbiss, Restaurant), personenbezogenes Handwerk/Service (Friseur, Tattoo, Fotograf, Bestattung, Schlüsselreparatur, Schneiderei, Nähestudio, Wäscherei, Reisebüro, Coaching), Gesundheitswesen (Physiotherapie, Allgemeinärzt, Zahnarzt, Heilpraktiker, Kielerorthopäde, Logopäde), Körperpflege, Wellness (Massage, Fußpflege, Yoga, Hypnose, Somnotherapie, Nagelstudio, Kosmetiksalon), Fachdienste ausnahmsweise zulässig, wenn deren Einzugsbereich überörtlich geprägt ist.
- Höhe baulicher Anlagen**
- Die maximal zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten Flächen beträgt 10,5 m.** Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist die Höhenlage der Straßenebene Mitte der erschließenden Straße senkrecht zur Fassadenbestattung. Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (geneigtes Dach) bzw. der obere Abschluss der Wand (Abts, Flachdach). Die durch Geländeänderungen maximal sichtbare Wandhöhe darf 12,0 m nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.**
- Dächer**
- Dachdeckungen sind nur in grauen oder roten Materialien zulässig.** Alternativ sind begrünte Dächer möglich. Metallgedeckte Dächer sind mit einem Überzug zu versehen oder alternativ mit Filteranlagen auszustatten.
- Dachaufbauten sind über der zulässigen Wandhöhe nur zulässig, soweit sie aus technischen oder betriebsbedingten Gründen zwingend außerhalb des Gebäudes anzubringen sind.**
- Sämtliche Dachaufbauten, wie z.B. technische Aufbauten, Dachauslässe, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sowie Solaranlagen, dürfen den Durchstichpunkt durch die Dachfläche um maximal 1,50 m überschreiten.** Sie sind um das ihren Durchstichpunkt durch die Dachfläche überstehende Maß von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.
- Dachaufbauten dürfen höchstens 30 % der Dachfläche einnehmen.** Von dieser Flächenbeschränkung nicht betroffen sind Anlagen für die aktive Solarenergieerzeugung.
- Technische Dachaufbauten sind vollständig einzuhalten.** Von der Verpflichtung zur Einhaltung ausgenommen sind Schornsteine, Ansaug- und Abfuhranlagen, Anlagen für aktive Solarenergieerzeugung, Antennen- und Satellitenanlagen sowie vergleichbare Anlagen, bei denen eine Einhaltung der technischen Zweckbestimmung widersprechen würde.

- Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern**
5.1 Das im Zuge der Erschließung hergestellte Gelände darf um bis zu 2,00 m aufgeföhrt oder abgegraben werden. Böschungen dürfen max. 1 : 2 (Höhe : Breite) geneigt sein.
5.2 Erforderliche Stützmauern dürfen nur innerhalb der Baugrenzen mit einer maximal sichtbaren Höhe von 3,00 m errichtet werden.
5.3 Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungsfuß bzw. ihrer Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.
 - Einfriedigungen**
6.1 Straßenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m als Zäune aus Maschendraht oder Stabgitter mit Hinterpflanzung zulässig. Sonstige Einfriedigungen sind als Maschendrahtzaun oder Stabgitter bis zu einer Höhe von 2,0 m mit Hinterpflanzung zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Immer- und wintergrüne Hecken sind nicht zulässig.
 - Stellplätze**
7.1 Für Stellplätze auf den Baugrundstücken sind nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen aus Pflaster mit Rasterfläche, Rasengittersteine und Schotterrasen zulässig.
7.2 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen profffliglich zusammengebaut werden und sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die Länge der Garagen wird auf max. 9,00 m festgesetzt.
 - Örtliche Bauvorschriften**
8.1 Bei Gebäudelängen über 30,00 m ist eine Gliederung der Fassaden sicherzustellen.
8.2 Die farbliche Gestaltung der Gebäude und Anlagen hat in Pastellfarben mit weißem Grundtön zu erfolgen. Grell wirkende Anstriche sind nicht zugelassen. Glänzende Materialien sind nicht zugelassen.
8.3 Einschränkung bzw. ergänzend zu Art. 57 Abs. 12 BayBO wird Folgendes zur Werbeanlagen festgesetzt:
Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlagen, die sich entlang einer Gebäudefassade befinden, darf 10 % der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dabei darf die maximal zulässige Anstaltfläche je Werbeanlage eine Höhe von 3 m und eine Länge von 15 m nicht überschreiten.
Je volle 40 m Straßenfrontlänge ist eine freistehende Werbeanlage, ein Mast oder ein Ausleger an Gebäuden innerhalb der Umfassungswandhöhe zulässig, soweit die Höhe über Gelände auf maximal 5 m und ihre Anstaltfläche auf maximal 8 m² begrenzt sind. Freistehende Werbeanlagen sowie Ausleger müssen zum öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Je Zufahrt ist maximal eine Anlage zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, bewegliche sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Laseranlagen sind unzulässig.
Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überragen.
Je volle 20 m Straßenfrontlänge ist zusätzlich zu anderen Werbeanlagen eine Fahne zulässig. Ab 3 Fahnen sind diese als Gruppe aufzustellen. Der Abstand der Fahnen untereinander darf in Gruppen 2 m nicht überschreiten. Die Oberkante von Fahnen darf die Höhe von 8 m nicht überschreiten. Andere bewegliche oder bewegliche Werbeanlagen als Fahnen sind nicht zulässig.
Werbe- und Hinweiswilder sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer nicht gestört wird.
Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedigungen ist nicht zulässig.
 - Im Bereich des Straßenbegleitgrüns ist die Errichtung von Sammelwerbeanlagen mit einer Höhe von max. 4,0 m und einer Breite von max. 1,5 m zulässig.** Von dem festgesetzten Standort für Sammelwerbeanlagen kann abgewichen werden, sofern das Sichtfeld (Sichtdreieck) dadurch nicht beeinträchtigt wird.
 - Immissionsschutz**
9.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen "Emissionskontingente L_{eq} und nachts in dB(A)lm" und "Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente L_{eq} und Zusatzkontingente L_{eq,20h} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.
- | Bezeichnung | Kontingentfläche (qm) | Emissionskontingent L _{eq} (dB(A)qm) | |
|-------------|-----------------------|---|-------------------|
| | | Tag (06-22 Uhr) | Nacht (22-06 Uhr) |
| GE1 | 11.569 | 60 | 45 |
| GE2 | 12.936 | 60 | 45 |
| GE3 | 3.415 | 60 | 45 |
- Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente:**

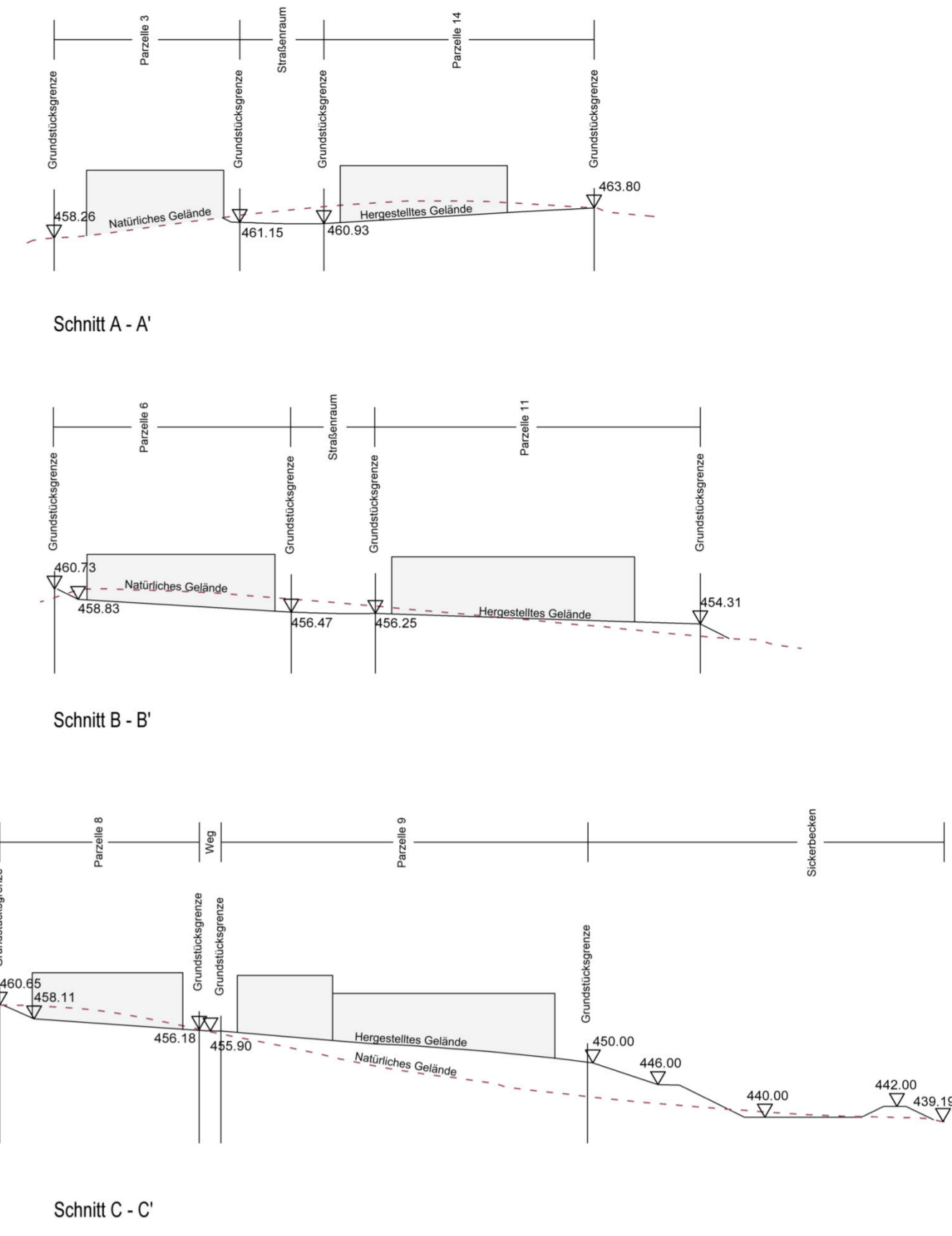
Bezeichnung Richtungssektor(e)	Öffnungswinkel (Grad)	Zusatzkontingent L _{eq,20h} (dB(A))	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
A	+32,0	+10,0	+1,0
B	+104,0	+160,0	+0,0
C	+160,0	+301,0	+7,0
D	+301,0	+32,0	+5,0
 - Der Bezugspunkt BPNus für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten:**
X = 4463207,49 / Y = 5378451,75.
 - Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort im Richtungssektor k L_{eq,k} durch L_{eq,k+1} + L_{eq,k+2} zu ersetzen ist.**
 - Die Relevanzregeln der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.**

- Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.** Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Sandkripenfeld" vorzulegen.** Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVO/V müssen die Berechnungen den nach baurechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.
9.7 Insofern Wohnzimmern innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:1989-11 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:1989-11 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109:1989-11 ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm (Anton-Schranz-Straße) nach DIN 18005, als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen. Die Wohnzimmern und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beeinträchtigung der Nutzung benachbarelter Gewerbetreibere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:
- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum Aufenthalt genutzt werden dürfen
- Prallschichten vor den Fenstern
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer)
- Schallschutzwand vor der Wohnung auf dem Betriebsgelände
- Grünflächen**
10.1 Zusätzlich zu den bereits festgesetzten Baumpflanzungen (z.B. an Stellplätzen) ist je angefangenen 500 m² privater Bruttogrundstückfläche ein großkroniger Laubbau mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, m. Db., SU 12/14 zu pflanzen.
10.2 Die privaten Grünflächen zum Schutz der Biotop- und Ausgleichsf lächen sind flächendeckend zu begrünen.
10.3 Bei einer Teilung der überbaubaren Grundstücksflächen in mehrere Grundstücke ist entlang der enthaltenden Grundstücksgrenze beidseitig ein mindestens 3 m breiter Bereich flächendeckend zu begrünen:
60% : Wiesens- Heister- und Strauchpflanzung
40% : Artenauswahl gemäß Pkt. 11.2 und 11.3, davon Baumental: max. 6%
- Zu pflanzende Gehölzarten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
11.1 Baumpflanzung (standortgerechte, heimische Laubbäume) in öffentlichen Grünflächen
Artenauswahl, jeweils auch in Sorten möglich:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Alnus x spaethii - Purpur-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Juglans regia - Walnuss
Prunus avium - Süßholche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aria - Mehleibere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Stückzahl entsprechend der zeichnerischen Darstellung (Standortvorschlag hinweislich). Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, m. Db., SU 20/25
- Feldgehölz, flächendeckende Heister- und Strauchpflanzung (heimische Baum- und Straucharten):** Artenauswahl Heister: Hainbuche, Feldahorn, Winterlinde, Vogelbeere, Elsbeere
Artenauswahl Straucher: Hirtengelb, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Wilde Rote Johannisbeere, Weißdorn, Schlehe, Heckenrose
Pflanzliche und Aufbau der Pflanzung:
- Der Heisteranteil in der Pflanzung muss ca. 5% betragen
- Gestalter Gehölzbaubau und soweit anderweitig festgesetzte Pflanzfläche angrenzt, mit Ausbildung eines mindestens 2 m breiten Gehölzsaums durch Sukzession.
- Heister sind flächendeckend mit 1 Stück je 1,5 m² mit mindestens 5 Stück einer Art zusammenzupflanzen.
- Straucher sind flächendeckend mit 1-2 Stück je 1,5 m² mit mindestens 3-5 Stück einer Art zusammenzupflanzen.
Mindestpflanzqualität:
- Heister: leichte Heister, Höhe 100-150 cm
- Straucher: 2 mal verpflanzt, Höhe 60-100 cm
- Pflanzbindung (Sicherung des Gehölzbestandes) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Zu sichern Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und soweit erforderlich zu sanieren. Gehölzpflege ist zulässig. Bei Abgang sind die Bestände gemäß der jeweiligen Festsetzung wieder zu begrünen.
- Eingriffregelung**
13.1 Die am Südrand des Planungsbereiches zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfang von 4.034 m² wird den Eingriffen, die durch den Bauablauf und seine Umsetzung verursacht werden, als Ausgleichsfläche zugeordnet.
13.2 Die bestehenden Gehölzstrukturen werden gemäß zeichnerischer Festsetzung und Festsetzung durch Text Nr. 11.1 und 11.2 sowie gemäß Hinweisen durch Planzeichen und Text Nr. 8 ergänzt; zu den Bereichen außerhalb Gehölzen bzw. Gehölzsektionsbereichen ist sandiges Substrat aufzubringen (Details hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen). Diese Flächen sind mit autochthonem Saatgut der Region "Unterbayerische Hügell- und Plateauregion" als artenreicher Magerrasen mit 50% Kräuteralien anzulegen. Die Wiesengebiete sind dauerhaft durch Mähd (einmal pro Jahr) mit Mähgutsfänger geöhrt zu halten. Mähd ist ab 01.07. zulässig. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.
- Weiter werden den Eingriffen durch den Bauablauf und seiner Umsetzung folgende Flächen mit einer Gesamtfläche von ca. 12.354 m² aus dem städtischen Ökotoonto zugeordnet:**
Gmkg Ehrenberg Fl-Nr. 134 1.317 m²
Gmkg Angolten Fl-Nr. 472 4.270 m²
Gmkg Angolten Fl-Nr. 474 3.132 m²
Gmkg Förmbach Fl-Nr. 214 1.319 m² (Teilfläche)
Gmkg Förmbach Fl-Nr. 203 228 m² (Teilfläche)
Gmkg Förmbach Fl-Nr. 194 1.709 m² (2 Teilflächen)
Entwicklungsziele und -maßnahmen sind dem städtischen Ökotoonto zu entnehmen.

F HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind Differenzen auszugleichen.
- Die Baugrundstücke bzw. Teilflächen werden durch Auffüllungen und Abgrabungen hergerichtet.
- Hausdrainagen dürfen nicht an den städtischen Abwasserkanal angeschlossen werden. Um eine Entleitung des Regenwassers in den Regenwasserkanal im freien Gefälle zu ermöglichen, sollte das Gelände am Grundstück nicht weiter als 2,0 m unter dem angrenzenden festliegenden Straßenniveau liegen.
- Etwaige zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. § 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an die Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Es sind die Vorgaben der Bayerischer Bauverordnung (BayBauVO) zu beachten. Insbesondere wird auf folgende Unterlagen verwiesen:
- die erforderlichen Angaben über die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Entsorgung von Abwasser (§ 3 Nr. 6 BayBauVO/V)
- eine Berechnung des zulässigen, des vorhandenen und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Nr. 7 BayBauVO/V)
- die Festsetzungen eines Bebauungsplans für das Baugrundstück über die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 7 Abs. 3 Nr. 9 BayBauVO/V)
- die Aufteilung der nicht überbaubaren Flächen unter Angabe der Lage und Breite der Zu- und Abfahrten, der Stellplätze und der Flächen für die Feuerwehr (§ 7 Abs. 3 Nr. 12 BayBauVO/V)
- die Berechnungen müssen den nach baurechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen (§ 12 BayBauVO/V)
Darüber hinaus sind nach Aufforderung der Baugenehmigungsbehörde dem Bauantrag gegebenenfalls ein Freilebungsplanungsskizzen mit vorgesehener Nutzung der nicht bebauten Flächen, dem Nachweis des Versiegelungsgrades und Maßnahmen zur Grünordnung, inst. Vegetationsplanung, beizufügen.
- Die aktuelle Stellplatzverordnung der Stadt Pfaffenhofen ist zu beachten.
- Die schalltechnischen Untersuchungen zum vorliegenden Bebauungsplan des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altmünster, sind zu beachten.
- Baumpflanzung im Straßenbegleitgrün**
Artenauswahl:
Acer campestre "Elisirk", Feld-Ahorn "Elisirk" Sophora japonica "Regent" - Schnurbaum "Regent"
Acer freemanii "Autumn Blaze" - Herbst-Flammen-Ahorn Tilia cordata "Rancho" - Winterlinde "Rancho"
Tilia platyphyllos "Orebro" - Sommerlinde "Orebro"
Acer rubrum "Somerset" - Rot-Ahorn "Somerset" Tilia tomentosa "Barbant" - Barbanter Stiel-Linde
Cedrus tricarthus "Skyline" - Ledersüdbuche "Skyline" Ulmus "Columella" - Ulme "Columella"
Ginkgo biloba - Ginkgo Ulmus "Loba" - Ulme "Loba"
Liquidambar styraciflua "Worplestone" - Amberbaum "Worpl" Ulmus "New Horizon" - Ulme "New Horizon"
Ostrya caroliniana - Hopfenboche
Stückzahl entsprechend der zeichnerischen Festsetzung. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, m. Db., SU 20/25
- Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe wird eine Gehölzbesetzung und Baufeldentwässerung außerhalb der Vorhabenfläche, d. h. Oktober bis Februar, empfohlen.** Sollte die Gehölzbesetzung oder das Räumung des Baufeldes außerhalb des o. g. Zeitraumes, d. h. zwischen März und September erfolgen, so wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe getroffen werden müssen, welche vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Auf die allgemeinen gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. § 44 BNatSchG, wird ausdrücklich hingewiesen.
- Anfallendes Schmutzwasser ist an den betreffenden Hausanschlußschiacht anzuschließen.** Hierbei ist eine Rückhaltung und gedrosselte Entleitung von maximal Q_{dr} = 2 l/s vorzusehen. Niederschlagswasser, das auf Flächen trifft, auf denen mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird, ist vorzuräumen und ebenfalls an den Schmutzwasser-Hausanschlußschiacht anzuschließen. Hierbei ist eine Rückhaltung und gedrosselte Entleitung von maximal Q_{dr} = 2 l/s vorzusehen. Niederschlagswasser der befestigten Flächen (z.B. Dach- und Höflflächen) ist an den Regenwasser-Hausanschlußschiacht anzuschließen. Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen darf nur ohne Vorbehandlung eingeleitet werden, wenn es von Flächen stammt, die gemäß dem Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) maximal als J₄-Flächen eingestuft werden. Niederschlagswasser von stärker belasteten befestigten Flächen muss vorbehandelt werden. Geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen sind nach DWA-Merkblatt M 153 auszuwählen.
- Dieser Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und den jeweiligen Gutachten sind die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden in der Bauverwaltung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm während der üblichen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.**

G ERLÄUTERENDE SCHEMASCHNITTE



Schnitt A - A'
Schnitt B - B'
Schnitt C - C'

VERFAHRENSVERMERKE

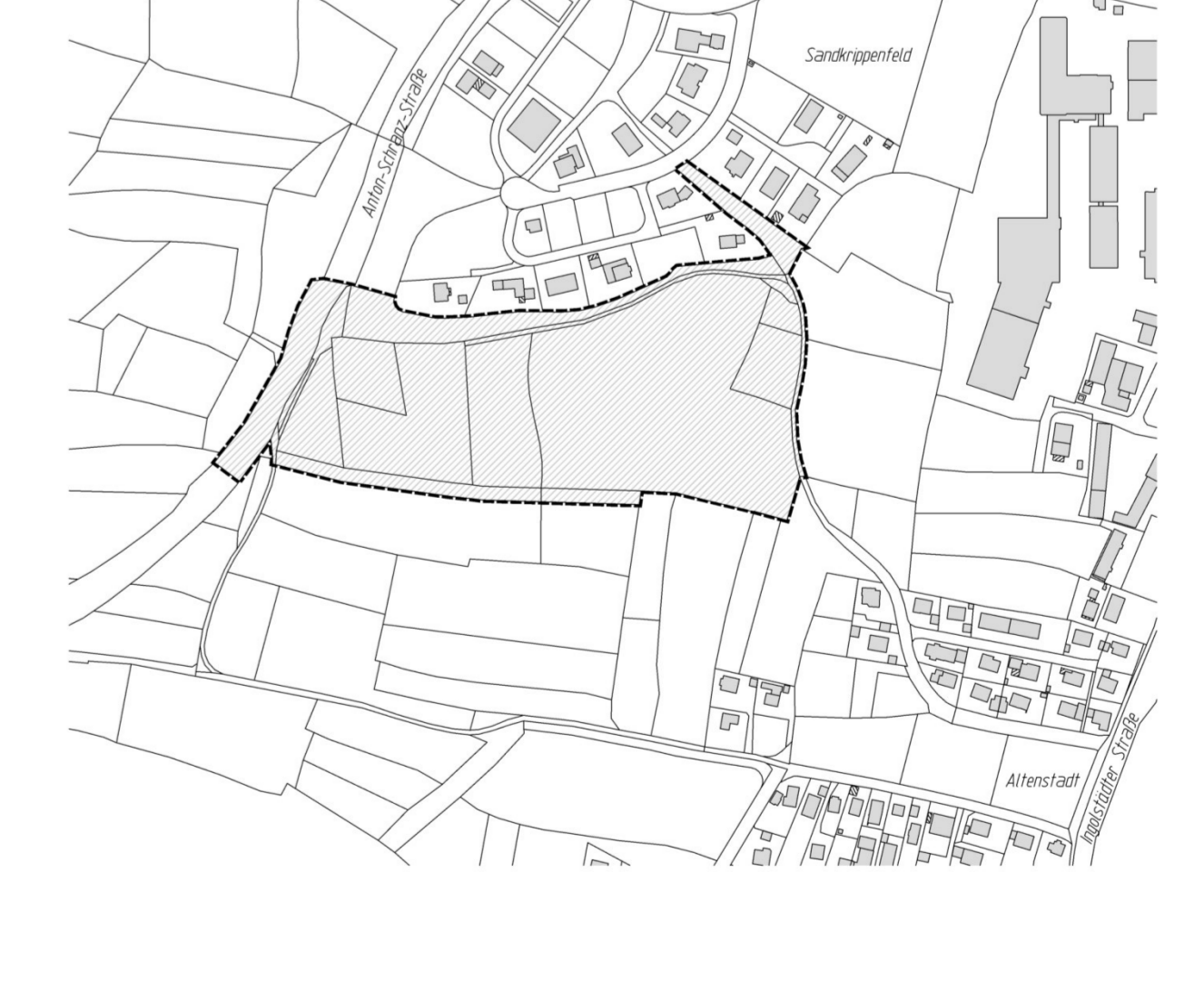
- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 28.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2017 örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2017 hat in der Zeit vom 11.08.2017 bis 18.09.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2017 hat in der Zeit vom 11.08.2017 bis 18.09.2017 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2018 bis 20.08.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2018 bis 20.08.2018 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Pfaffenhofen hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vom 13.09.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.09.2018 als Satzung beschlossen.

- Pfaffenhofen a.d. Ilm, den
- Thomas Herker
Erster Bürgermeister
- Ausgeföhrt
- Pfaffenhofen a.d. Ilm, den
- Thomas Herker
Erster Bürgermeister
- Pfaffenhofen, den
- Thomas Herker
Erster Bürgermeister

STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D.ILM

BP NR. 92 Gewerbegebiet Sandkripenfeld 8. Änderung und Erweiterung

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5.000



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauplanung
Vermessungsingenieur
Erschließungssträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
Mail: info@wipflerplan.de

**PFAFFENHOFEN A.D.ILM, DEN 07.10.2017
GEÄNDERT,
GEÄNDERT,
GEÄNDERT,
DEN 03.07.2018
DEN 13.09.2018**

Proj. Nr. 1011.217