

Bebauungsplan Nr. 92
"Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"
12. Änderung

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beschließt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 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

12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- Planzeichnung, Teilgeltungsbereich 1
 - Ausgleichsfläche, Teilgeltungsbereich 2
 - Ausgleichsfläche, Teilgeltungsbereich 3+4
 - Ausgleichsfläche, Teilgeltungsbereich 5+6
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
 - Festsetzungen durch Text
 - Hinweise durch Text
 - Verfahrensvermerke

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigelegt.

Anlagen:

- Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 13.03.2025 (Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer)
- Geländeschnitte 1-3 vom 13.03.2025 (EICHENSEHER INGENIEURE GmbH)

Der Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ - 10. Änderung, Stand 17.06.2021, vollständig

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 z.B. TH 473,0 maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull

2.2 Nutzungsschablone z.B.

Bezeichnung Teilfläche — GE 1

maximal zulässige Traufhöhe — TH 473,0 in Meter über Normalhöhennull

3. Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Einfahrtbereiche

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bäume und Sträucher

- Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen des Straßenbegleitgrüns als Baum- und Strauchpflanzung
 - Private Grundstücksfläche zur Eingrünung zur freien Landschaft bzw. Eingrünung von Grundstücksgrenzen
 - vorhandenes Feldgehölz, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung, zu erhalten
 - Baumpflanzung ohne Festsetzung der Art
Artenauswahl heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (z. B.):
 - Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 - Prunus avium (Süßkirsche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)(autochthones Pflanzgut)
- Im Bereich von Sonderstandorten (z. B. angrenzend an befestigte Flächen) ist zusätzlich die Verwendung sog. „Klimabäume“ 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig (z. B.):
- Pnyx calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)
 - Ostrya carpinifolia (Hofeichenbuche)
 - Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Lederhülzenbaum)
- Stückzahl entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
- Mindestpflanzqualität: Höchstmaß, 3 x verpflanzt, Stammumfang: mind. 16 - 18 cm
- Der Standort kann auf Basis der Freiflächengestaltungsplanung um bis zu 10 m verschoben werden (Hinweis: abweichende Regelung unter D.8), wobei vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen ist.
- Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzungen: Artenauswahl heimische, standortgerechte Laubgehölze (Großsträucher, z. B.):
 - Cornus sanguinea (Roter Hartrieel)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 - Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehden)
 - Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)Pflanzendichte und Aufbau: mindestens als 2-reihige Pflanzung Pflanzreiter 1,0 x 1,5 m

Es sind mindestens 3 - 5 Stück einer Art zusammenzupflanzen.

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, autochthones Pflanzgut, Flächengröße entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

Ausbildung eines Gehölzsaumes (Gräser, Stauden und Kräuter) durch Sukzession auf Rohboden

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung von Teilflächen unterschiedliche maximal zulässige Traufhöhen
- Standort der Fahngengruppe
- Standort der rotierenden Werbeanlage

C.) Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- Flurstücksnummer
- geplante Gebäude
- bestehende Gebäude
- Höhenbezugspunkt Oberkante Schachtdeckel, Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- Geltungsbereich 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“

D.) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO werden ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Traufhöhe baulicher Anlagen wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geeigneten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Traufhöhe ist als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull für die jeweilige Teilfläche festgesetzt.
- 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.
Abweichend von Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) sind Gebäude im Plangebiet untereinander ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

- Grundstückszahl
Die maximal zulässige Grundstückszahl (GRZ) im Gewerbegebiet wird mit 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die zulässige Grundstückszahl für Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf 0,95 als Höchstmaß festgesetzt.

3. Baukörper

- Gestaltung und Strukturierung der Baukörper
Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m müssen in ihrer Fassade eine deutliche Strukturierung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit o. ä.). Die gilt lediglich für zur Straßenseite gerichtete Fassaden. Nach innen gerichtete Fassadenteile sind von der Festsetzung ausgenommen.
- Fassadengestaltung
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Glasfassaden, sowie begrünte Fassaden sind zulässig. Dunkle Fassadenflächen sind unzulässig. 10% der Gesamtfassadenfläche je Gebäudeseite dürfen jedoch zur Strukturierung der Fassade dunkel ausgeführt werden.
- Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise mit Gebäudelängen bis 300 m zulässig.

4. Dächer

- Dachform
Es sind Satteldächer sowie Flach- und Pultdächer mit jeweils einer Dachneigung bis max. 10° zulässig.
- Dachdeckung
Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sowie dunkle Dachflächen sind unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.
- Dachaufbauten
Dachaufbauten dürfen die tatsächliche Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten, davon ausgenommen sind Absturzsicherungen sowie zum Betrieb der Gebäude notwendige technische Einrichtungen (z.B. Kanäle zur Zuluft, Abluft und Abgasführung, Ventilatoren, Rückziehlur usw.). Bei Flachdächern sind Dachaufbauten nur innerhalb der Attika zulässig und müssen um das halbe Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurückversetzt werden.

5. Geländeveränderungen

- Stützmauern dürfen eine maximale Ansichtshöhe von 6,0 m nicht überschreiten und sind ab einer Ansichtshöhe von 1,0 m durch geeignete Maßnahmen zu begrünen. Stützmauern dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im Bereich von Zufahrten dürfen diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 8 m vom natürlichen Gelände zulässig.
- Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1 m aufweisen.

6. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur offene Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 3,2 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen.

7. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie – einschließlich Anlagen zur fasadengestützten Nutzung solarer Strahlungsenergie – sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgesändert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

8. Stellplatzsetzung / Einfahrtbereiche

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsetzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm zum Zeitpunkt der Bauantragstellung. Abweichend hiervon werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Lage und Breite der Einfahrtbereiche sind durch Planzeichen 8.4 festgesetzt.
- Im festgesetzten Einfahrtbereich im Norden von GE 1 und GE 2 an der Lutpoldstraße sind insgesamt 3 Zufahrten zulässig. Die maximale Breite ist dabei je Zufahrt auf 10 m beschränkt. Für die Errichtung der Zufahrten können in diesem Bereich die festgesetzten Baumschuttbereiche (abwiegend von Festsetzung 8.5.4) um bis zu 30 m entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden.
- Eine Gliederung der Stellplätze durch Baumpflanzungen ist nicht erforderlich.

9. Versorgungsleitungen/-anlagen

- Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

- Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen (z. B. Trafostationen), sind allgemein und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

10. Grünordnung

- Die privaten Grundstücksflächen mit Maßnahmen des Straßenbegleitgrüns sind flächendeckend mit Gehölzen zu begrünen. Ausführung als Strauchpflanzung, flächendeckend als Straßenbegleitgrün.
Pflanzdichte: flächendeckend, es sind mind. 3 bis 5 Sträucher einer Art zusammen zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe je nach Art 30-40 cm bzw. 40-60 cm
Entlang der Ingotstädter Straße ist innerhalb dieser privaten Grundstücksfläche die Errichtung einer befestigten Fläche für notwendige Feuerwehrräumen ausnahmsweise zulässig, wobei die Größe dieser befestigten Fläche auf eine Länge von maximal 15 m beschränkt wird und die verbleibende Breite der Grünfläche mindestens 2,0 m zu betragen hat.
- Die privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung zur freien Landschaft bzw. Eingrünung von Grundstücksgrenzen sind flächig mit Gehölzen zu begrünen und dürfen nicht für Lagerplätze, Stellplätze oder ähnlich befestigte Flächen verwendet werden. Die festgesetzten Bepflanzungen dieser privaten Grünstreifen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Zeitpunkt der Pflanzungen
Die Fertigstellung der Außenanlagen und die festgesetzten Pflanzungen müssen in der folgenden Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens erfolgen.
Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, bis zu ihrer Bestandssicherung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen müssen den Güteanforderungen der ausgefallenen Pflanzung entsprechen.
- Für die festgesetzten Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut (Standort angepasstes Pflanzgut aus der Region) zu verwenden.
- Für nur periodisch genutzte befestigte Flächen sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsmatten (z. B. Rasenpflaster) zu wählen.
- Die Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm findet im Plangebiet keine Anwendung.
- Nicht überbaute, befestigte oder anderweitig gewerblich genutzte Grundstücksflächen im Plangebiet sind mindestens 5% der Geltungsbereichsgröße als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten (5% von 78.275 m² = 3.914 m² Gesamtgröße der Grünfläche). Die zeichnerisch festgesetzten "Privaten Grundstücksflächen mit Maßnahmen des Straßenbegleitgrüns" gem. B.5.1 und die "Private Grundstücksfläche zur Eingrünung zur freien Landschaft bzw. Eingrünung von Grundstücksgrenzen" gem. B.5.2 werden auf die geforderte Gesamtgröße der Grünflächen angerechnet. Die zusätzlich zu B.5.1 und B.5.2 entstehenden Grünflächen müssen eine Breite von mindestens 3 m aufweisen, einzelne Teilflächen müssen eine Größe von mind. 25 m² haben.
Zusätzliche Grünflächen, die ergänzend zur o.g. Gesamtgröße von 3.914 m² angelegt werden, dürfen die o.g. Mindestabmessungen unterschreiten.
Ergänzend zu den zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen gem. B.5.4 sind im Geltungsbereich zusätzlich 25 Bäume zu pflanzen (Artenauswahl und Mindestpflanzqualität gem. B.5.4)

11. Werbeanlagen

- Einschränkend bzw. ergänzend zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO wird Folgendes zu Werbeanlagen festgesetzt:
- Es ist eine Werbeanlage pro Gebäude zulässig. Diese sind flächig an der Gebäudefassade anzubringen. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen ist nicht zulässig.
- Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dabei darf die maximal zulässige Ansichtshöhe je Werbeanlage eine Höhe von 4,5 m und eine Länge von 21 m nicht überschreiten.
- Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überragen.
- Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, bewegliche, wechselnde sowie unnötig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Lasieranlagen sind unzulässig. Bildschirme, Monitore, Screens, Displays und ähnliche Werbeanlagen sind unzulässig.
- An dem dafür ausgewiesenen Standort gemäß Planzeichen B.6.3 ist eine Fahngengruppe von bis zu vier Fahrzeugen zulässig. Ansonsten sind Fahnen im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- Abweichend von den zuvor genannten Festsetzungen ist an dem dafür ausgewiesenen Standort gemäß Planzeichen B.6.4 (Dachfläche im GE 2) eine rotierende Werbeanlage auf dem Dach mit folgenden Festsetzungen zulässig:

- Der Standort der Werbeanlage darf um maximal 15 m von festgesetzten Standort durch Planzeichen B.6.4 abweichen, muss jedoch mindestens um den Radius des rotierenden Körpers der Werbeanlage von der Innenkante der Attika zurückversetzt angeordnet werden.
- Die maximale Ansichtshöhe der Werbeanlage beträgt 4,5x4,5 m. Der maximale Durchmesser der Werbeanlage ist ebenfalls auf 4,5 m begrenzt. Die Werbeanlage darf nicht vollständig sein. Die freigestellte Kopf darf maximal eine Fläche von 12 m² ausfüllen.
- Der Mittelpunkt des rotierenden Körpers der Werbeanlage darf die tatsächliche Traufhöhe maximal um seinen Radius zuzüglich 1 m überschreiten.
- Die Tiefe der Werbeanlage ist auf 50 cm begrenzt.

- Die Drehgeschwindigkeit der Werbeanlage darf zwei Umdrehungen pro Minute nicht überschreiten, muss gleichmäßig und ohne ruckartige Bewegungen erfolgen.

- Es ist nur ein Logo zur Eigenwerbung eines im Plangebiet angesiedelten Betriebs zulässig.

Die Beleuchtung der Werbung muss blendensfrei hergestellt werden.
Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

12. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche für die 10. Bebauungsplanänderung

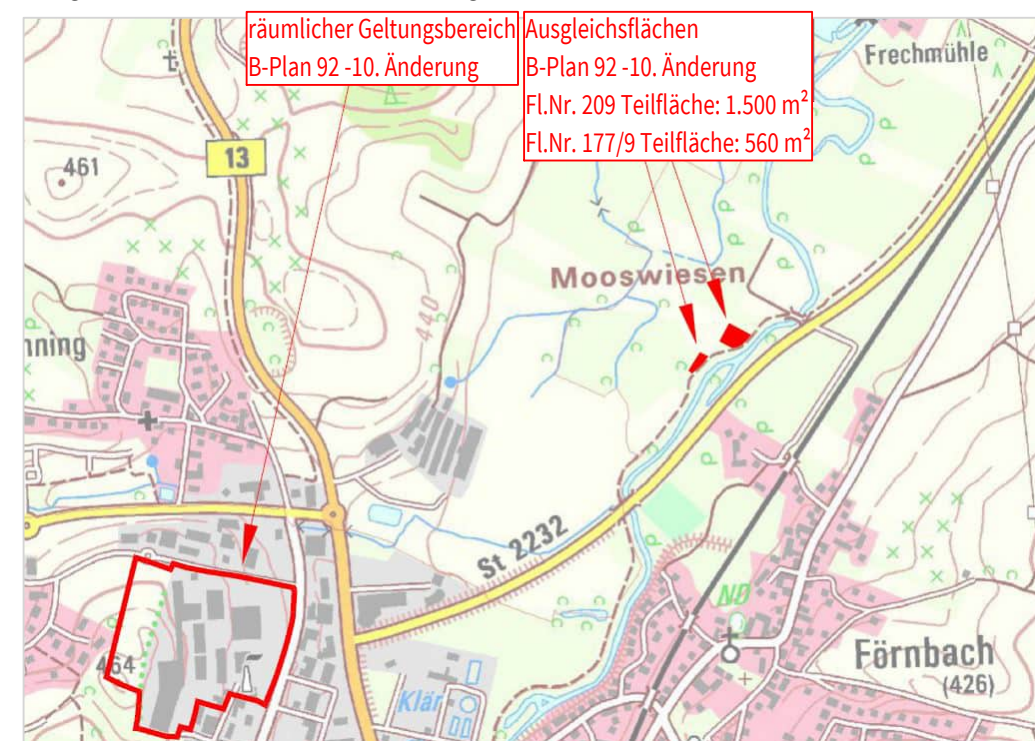
Die erforderliche Ausgleichsfläche (2.150 m²) wird auf dem städtischen Ökokoonto auf folgenden Teilflächen nachgewiesen:

Grundstück Fl.-Nr. 209, Gemarkung Fömbach: Teilfläche 1.500 m², Aufwertung seit 2019 = Vergrünung 6%, ergibt anrechenbare Ausgleichsfläche: 1.500 m²

Grundstück Fl.-Nr. 171/9, Gemarkung Fömbach: Teilfläche 560 m², keine Vergrünung, ergibt anrechenbare Ausgleichsfläche: 560 m²

Anrechenbare Ausgleichsflächen insgesamt: 2.150 m²

Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.



13. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche für die 12. Bebauungsplanänderung

Die erforderliche Ausgleichsfläche (11.750 m²) wird auf dem städtischen Ökokoonto auf folgenden Teilflächen nachgewiesen:

Grundstück Fl.-Nr. 77, Gmk. Eberstetten, 4.410 m²

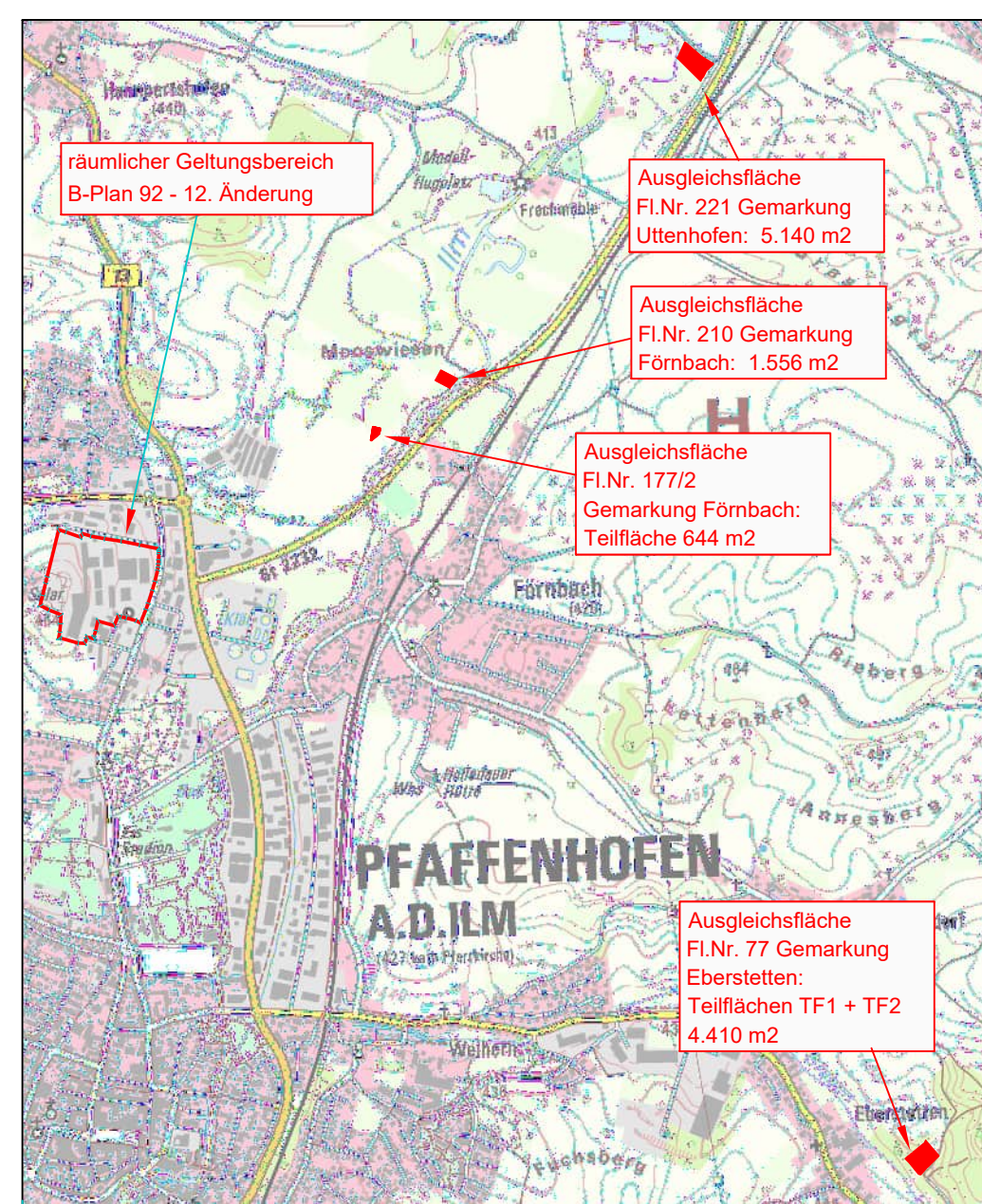
Grundstück Fl.-Nr. 210, Gmk. Fömbach, 1.556 m²

Grundstück Fl.-Nr. 221, Gmk. Fömbach, 5.140 m²

Grundstück Fl.-Nr. 177/2, Gmk. Fömbach, 644 m²

Anrechenbare Ausgleichsflächen insgesamt: 11.750 m²

Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.



E.) Hinweise durch Text

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
- Die Anforderungen der Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens sind einzuhalten, insbesondere auch im Hinblick auf den Umfang der einzureichenden Unterlagen gemäß § 10 Abs. 1 der Entwässerungssatzung.
- Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.
- Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstoffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Belastetes Bodenmaterial darf nur bei geeigneten hydrologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (EBV bzw. der BBodSchV) eingebaut werden.
- Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
- 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.

- Bei der Bauausführung sind die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der bionomischen ökologischen Funktionalität gemäß "Relevanzprüfung - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" vom 12.01.2021 (Büro Wierfler/PLAN Planungsgesellschaft mbH) zu beachten:
Vermeidungsmaßnahme V1:
Die Rodung der Gehölze erfolgt zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März - September). Ist vorauszusetzen, dass die Zeiten nicht eingehalten werden können, ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
Vermeidungsmaßnahme V2:
Die zu rodenden Gehölze sind nach Möglichkeit zu ersetzen. Auf eine qualitativ gute Ein- und Durchgrünung ist achten.
Vermeidungsmaßnahme V3:
Für Vögel gefährliche Glasstrukturen bei der Errichtung und Gestaltung von zu errichtenden Gebäuden sowie Anlagen gilt es zu vermeiden. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von > 5 m² sollten durch den Einsatz von strukturiertem, matiertem oder bedrucktem Glas entschärft werden (vgl. <http://vogelglas.vogelwarte.de>). Das Anbringen von Greifvogelstuhletten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.
Vermeidungsmaßnahme V4:
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.
Der Untersuchungsbereich der sap bezieht sich auf vier Teilflächen im Geltungsbereich (vgl. sap Abb. 2, S. 6, blau markiert), da lediglich in diesen Bereichen zeitnah Eingriffe erfolgen sollen. Sind weitere Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplant, müssen die artenschutzrechtlichen Belange entsprechend erneut geprüft werden.
- Schallschutz
Mit dem Antrag auf die Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Nutzungsänderung, zur Veränderung der Betriebsart einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung einer § 29b BImSchG-Messstelle nach den Regelungen der TA Lärm in Abstimmung mit der Unteren Immissionschutzbehörde - Technik vorzulegen.

F.) Verfahrensvermerke

- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 20.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2024 ortsblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.10.2024 hat in der Zeit vom 25.10.2024 bis 25.11.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.10.2024 hat in der Zeit vom 25.10.2024 bis 25.11.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2025 bis 24.02.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 5 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2025 bis 24.02.2025 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 13.03.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025 als Satzung beschlossen.

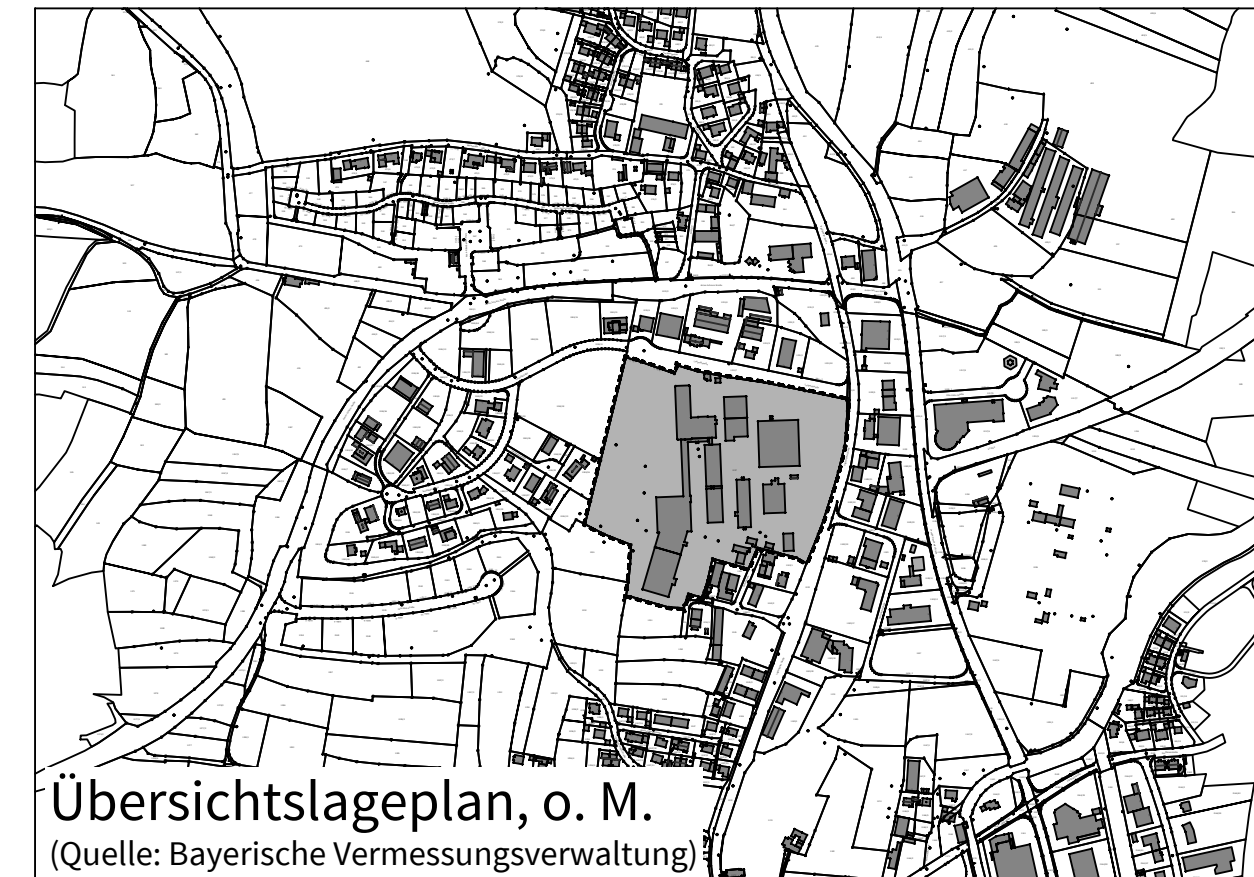
Pfaffenhofen a.d. Ilm, _____
(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsblich 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 §§ 234 und 235 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bebauungsplan Nr. 92
"Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"
12. Änderung



DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 13.03.2025

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

GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSHOFFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN

W. Eichenseher
H. Einödshofer

Stadtbauamt Pfaffenhofen a.d. Ilm
172 890