

GEMEINDE PFAFFENHOFEN A. D. GLONN



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Egenburg“



Übersicht unmaßstäblich

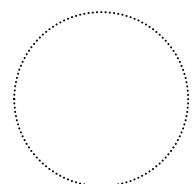
PLANZEICHNUNG, SATZUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 16.03.2026

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de

Pfaffenhofen a.d. Glonn,
den



.....
Helmut Zech, 1. Bürgermeister



TEIL B SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, des § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 09.12.2024 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), folgenden

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Egenburg"

als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 08.12.2025, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

1 FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Baufläche wird nach § 9 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO– in der geltenden Fassung als

Gewerbegebiet - GE

festgesetzt.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind

- Einzelhandel

- Tankstellen
- Lagerplätze für Abfälle, Schrott oder Fahrzeugwracke und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen für zulässige Betriebe bleiben davon unberührt.

Ausnahmsweise zugelassen werden:

Wohnungen sind nur solche nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und nur ausnahmsweise zulässig. Wohnungen dürfen nur gleichzeitig und oder nach dem Bau der Betriebsgebäude errichtet werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** nach BauNVO § 19 Abs. 2 beträgt **0,8**.

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche fest.

Die nicht für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen verwendeten Flächen sind als Wiese, Rasen, Gehölz- oder Staudenflächen zu entwickeln.



1.3 Bauweise, Grenzabstände

In den GE 1 bis GE 6-Gebieten wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 sind jedoch Gebäude bis zu einer Länge von 70 m ausnahmsweise zulässig.

Bezüglich der Abstandsflächen gilt die Satzung der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 01.02.2021 i.V.m. mit der Abstandsflächenregelung der BayBO.

1.4 Gebäudehöhen

Die maximal zulässige **Firsthöhe** (§ 18 Abs. 1 BauNVO) der Hauptgebäude beträgt im

GE 1	527,0 m üNN
GE 2	527,0 m üNN
GE 3	525,0 m üNN
GE 4	526,0 m üNN
GE 5	527,5 m üNN
GE 6	528,5 m üNN

Die maximal zulässige **Wandhöhe** (§ 18 Abs. 1 BauNVO) der Hauptgebäude beträgt im

GE 1	525,0 m üNN
GE 2	525,0 m üNN
GE 3	523,0 m üNN
GE 4	524,0 m üNN
GE 5	525,5 m üNN
GE 6	526,5 m üNN

1.5 Bauliche Gestaltung

Dach

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer als **Sattel-, Walm-, Pult- oder Sheddach** mit einer Dachneigung **bis zu 30°** und **gerundete Dachformen**.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist die längere Gebäudeseite als Traufseite auszubilden.

Die Dachflächen von geneigten Flächen sind nur in grauen, braunen oder roten Oberflächen zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Glasdächer sind ebenfalls zulässig.

Dachüberstände bei Satteldächern dürfen an der Traufe max. 0,6 m, am Ortgang max. 0,3 m betragen.

Zugelassen sind ebenfalls auf dem First Oberlichtsättel oder Dachkämme zur Unterbringung haustechnischer Anlagen bzw. zur Belichtung.

Farbgestaltung

Die Farbgestaltung der Gebäude muss in gedeckten Farben erfolgen.

Schutz vor Vogelschlag:

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m² nur die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux der Fa. Arnold) zulässig.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Die Leuchtmittel dürfen nicht in Richtung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder nach oben (Nachthimmel) ausgerichtet werden.

Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser

Die Gebäude und die Freiflächen sind so zu gestalten, dass kein wild abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann.

1.6 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze muss im Bauantrag nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung nachgewiesen werden.

Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

1.7 Grundstückszufahrten

Bei Grundstücksgrößen bis 2.500m² eine Zufahrt, ab 2.500 m² im Anschluss an Gehwege sind zwei Zufahrten, mit je einer Breite von maximal 12,00 m zulässig. Bei Grundstücken, die nicht an Gehwege anschließen, gibt es keine Einschränkung bzgl. Zufahrten.

1.8 Einfriedungen

Die max. zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,80 m.

Erfolgt die Einfriedung auf Stützmauern, Trockenmauern oder Drahtschotterkörben darf die Gesamthöhe aus Einfriedung und Stützmauer 1,80 m nicht übersteigen.

Zäune gegenüber dem Gehweg (direkt angrenzend an die Erschließungsstraße) müssen einen Abstand von 40 cm zur Grundstücksgrenze haben.

1.9 Geländegestaltung / Abgrabungen / Aufschüttungen

Innerhalb der Gewerbegebietsfläche, der Parkplatzfläche sowie der umgebenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind grundsätzlich Geländeänderungen durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig.

Der Abstand bei Abgrabungen zu den Verkehrsflächen beträgt mind. 3 m. Mit Aufschüttungen von mehr als 1 m ist ein Abstand von 1 m einzuhalten.

Für eine geordnete Erschließung kann das bestehende Gelände terrassiert werden. Stützmauern aus Beton, Trockenmauern aus Natursteinen und Drahtschotterkörbe sind auf dem gesamten Grundstück bis zu einer Höhe von 1,80 m möglich.

Die Gesamtgestaltung des Geländes einschließlich der grünordnerischen Maßnahmen ist im Rahmen der Bauantragsunterlagen aufzuzeigen.

2 VERKEHRSFLÄCHEN

2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes sowie deren Anbindung an die St 2052 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3 IMMISSIONSSCHUTZ (GEMÄß GUTACHTEN IB KOTTERMAIR)

Gewerbelärm

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,zus,K}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilfläche	Fläche [m ²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GE 1	8.945	65	50
GE 2.1	5.657	65	50
GE 2.2	7.047	65	50
GE 3	7.064	64	49
GE 4	5.443	62	47
GE 5	8.717	60	45
GE 6	10.784	60	45

- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Verkehrslärm

Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, insbesondere Wohnräume, Wohndielen, Wohnküchen, Schlafräume, Kinderzimmer und Büroräume, die der Staatsstraße St 2052 zugewandt sind und Bereich der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV liegt, sind möglichst so anzuordnen, dass ihre Fenster zur Belüftung an Außenfassaden liegen, an denen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV dauerhaft gewährleistet ist (Grundrissorientierung).
- Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, die der Staatsstraße St 2052 zugewandt sind und Bereich der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV liegen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten etc.) zulässig.

- An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren anhand der tatsächlichen Lage der Gebäude, im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung, zu ermitteln, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

Hinweise:

- Für die Beurteilung eines Bauvorhabens ist nach der BauVorIV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.
- Bei der Errichtung von Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist für den vorzulegenden und geforderten Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.
- Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere 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 dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen.
 - Prallscheiben vor den Fenstern.
 - Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer).
 - schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände.
- Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer 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 BauVorIV müssen die ggf. erforderlichen Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn, Hauptstraße 14, 85235 Pfaffenhofen a.d. Glonn, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patent- und Markenamt.

4 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur für eigene Zwecke zulässig. Sie dürfen die maximale Wandhöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig.

Blinkende oder bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen darf die Verkehrsteilnehmer auf der ST2052 nicht blenden oder täuschen und nicht blinken oder in Intervallen erfolgen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen darf durch die Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Die Beleuchtungsstärke muss reduzierbar sein. Intervallschaltungen sind unzulässig.

Das Staatliche Bauamt Freising ist in einem ggf. erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

5 GRÜNORDNUNG

5.1 Gewerbegrundstücke

Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 400 m² Grünfläche ist ein Baum der 1. oder zwei Bäume der 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Die Mindestbreite einer anrechenbaren Pflanzfläche beträgt 2 m, die Mindestgröße darf 30 m² nicht unterschreiten.

5.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall mit Arten nachfolgender Pflanzliste zu ersetzen. Die Entnahme von Einzelgehölzen - insbesondere zur Verkehrssicherung – ist zulässig.

5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Flächen sind zu 35% (P1), 10% (P2), mit Gehölzen aus nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Die abgebildeten Bäume sind ergänzend zu pflanzen.

Innerhalb der P2-Flächen sind Fuß- und Radwege zulässig.

Die restlichen Flächen sind jeweils als extensive Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Die Herstellung von Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist zulässig.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen nicht dauerhaft eingefriedet werden.

In den Flächen sind Einrichtungen zur Rückhaltung von Regenwasser möglich.

5.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind jeweils mit der Errichtung der Stellplatzfläche bzw. der Gebäude spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode herzustellen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die nachfolgende Pflanzliste ist ausschließlich für die Flächen zum Erhalt sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Innerhalb der Gewerbegebietsfläche können auch andere Arten und Sorten - insbesondere auch klimaresiliente Arten und Sorten - verwendet werden.

Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm betragen.

Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,25 m.



Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, Gebäudefassaden ab einer Länge von 30 m mit Hilfe von Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein) in einem Abstand von 5 m zu begrünen. Die durchwurzelbare Standfläche eines Gehölzes zur Fassadenbegrünung muss, bei einer Mindestbreite von 0,5 m, mindestens 2 m² groß sein.

Gehölzarten und Qualitäten - autochthones Pflanzmaterial Herkunftsregion 9 (in öffentlicher Randeingrünung)

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 14 - 16 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pinus sylvestris	Kiefer (H.175-200cm)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
+ Klimaresiliente Arten / Sorten	

(2) Heister

Mindestqualität:	Heister, 2 x v., 150 - 200 cm
Abies alba	Weiß-Tanne
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Larix decidua	Lärche
Pinus sylvestris	Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
+ Klimaresiliente Arten / Sorten	

(3) Sträucher

Mindestqualität:	Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Mespilus germanica	Mispel

Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

(4) Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

5.5 Artenschutz (gemäß beiliegendem Umweltbericht)

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich.

Bauzeitenregelung

- Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit (01. März – 30. September) erfolgen. Ansonsten muss über eine Kontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person bestätigt werden, dass dort keine Vögel brüten.

Beleuchtung

Bauphase

- Auf eine nächtliche Beleuchtung während der Bauphase soweit möglich wird verzichtet.

Betriebsphase

- Beleuchtung des Gewerbegebiets erfolgt nur in notwendigem Umfang und Intensität (z. B. sicherheitsrelevante Bereiche).
- Einsatz von insektenschonender Beleuchtung:
 - o Warmweiße Lichtfarbe (< 3.000 Kelvin).
 - o Abgeschirmte Leuchten, gerichtetes Licht nach unten.
 - o Bewegungsmelder statt Dauerbeleuchtung, wo möglich.
- Vermeidung von Lichtemissionen in angrenzende Offenlandbereiche. (vgl. BAYST-MUV, 2020)

Standortgerechte Eingrünung

- Standortgerechte Eingrünung mit Gehölzen und lückigen Blühstreifen
- Verwendung von heimischen Gehölzarten sowie autochthonem Pflanz- und Saatmaterial
- Flächen der Eingrünung außerhalb von Einzäunungsflächen
- Kein Einsatz von Dünger, Herbiziden und Insektiziden.
- 1–2-schurige Mahd pro Jahr. Abschnittsweise stehenlassen von Blühstreifen und Teilflächen bis ins nächste Jahr, um Rückzugsräume und Nahrung für Insekten und Vögel zu sichern.
- Schutz vor Vogelschlag (siehe Festsetzungen unter Ziffer 1.5)

Kleintierdurchlass

Im künftigen Zufahrtsbereich zu dem Gewerbestandort ist ein Kleintierdurchlass – an der Staatsstraße liegt dieser bereits vor – zu berücksichtigen. Mit dieser Maßnahme sind die vorhandenen Verbindungsstrukturen entlang der linearen Gehölzstrukturen zu sichern.

Weitere Details sind dem beiliegendem Umweltbericht und dem Bericht zur artenschutzrechtlichen Bestandserfassung zu entnehmen.

5.6 Ausgleichsflächen

Dem Bebauungsplan werden folgende Flurstücke bzw. Teilflächen aus dem Ökokonto der Gemeinde für Ausgleichmaßnahmen zugeordnet:

- OEFK 1007877 - Fl.-Nr. 1136/4 TF Gmkg. Unterumbach	1.250 m ²
- OEFK 133732 - Fl.-Nr. 629/0 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn	7.500 m²
- OEFK 133733 - Fl.-Nr. 629/3 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn	1.408 m ²
- OEFK 83351 - Fl.-Nr. 132/0 bzw. /1 TF Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn	1.430 m ²
- OEFK 83353 - Fl.-Nr. 129/0 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn	1.000 m ²
- OEFK 176403 - Fl.-Nr. 330/0 Gmkg. Weitenried	800 m ²
- Geplante Ökofläche – Fl.-Nr. 429/0 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn	3.888 m ²
- Geplante Ökofläche – Fl.-Nr. 430/0 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn	1.046 m ²

Bzgl. der Eingriffsbilanzierung und weiterer Details ist auf den beiliegenden Umweltbericht zu verweisen.

6 HINWEISE

6.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Die sich daraus bei ordnungsgemäßer Betriebsweise und Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorschriften ergebenden Immissionen führen zu keinen erheblichen Nachteilen oder Belästigungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG. Die landwirtschaftlichen Emissionen sind zu dulden.

6.2 Ver- und Entsorgung, Flächen für die Feuerwehr

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Adelburggruppe. Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Für die Wasserversorgung werden neue Leitungen verlegt. Über Hydranten wird die erforderliche Löschwassermenge sichergestellt.

Aufgrund des hohen Drucks muss bei allen Hausanschlüssen ein Druckminderer installiert werden.

Der Anschluss zur Versorgung mit elektrischer Energie wird mit Erdkabeln erstellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit weiteren Sparten.

Die Zufahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

6.3 Abwehrender Brandschutz

Bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Notwendige Fenster für den zweiten Rettungsweg müssen bei Brüstungshöhen bis 8 m direkt anleiterbar sein.

Die Feuerwehr in Pfaffenhofen a.d. Glonn ist zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges bei höheren Gebäuden nicht ausgestattet. Sie verfügt über kein Hubrettungsfahrzeug für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges und die Gemeinde wird dies auch nicht beschaffen.

6.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Müllbehälter sind zur Entleerung an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

6.5 Entwässerung

(Gemäß Entwässerungsplanung IB Mayr vom 26.02.2026)

Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind getrennt abzuleiten.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt wegzuführen. Die Ableitung erfolgt über Regenrückhalteanlagen und Regenwasserkanäle in den südlich von Egenburg verlaufenden Graben.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Regenrückhalteanlagen innerhalb des Gewerbegebietes vorzusehen.

Das Niederschlagswasser ist vor Einleitung in das Oberflächengewässer zu behandeln. Hierzu ist eine zentrale Vorbehandlungsanlage vorzusehen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers darf den zulässigen Abfluss in das Gewässer nicht überschreiten.

Die Gewerbeflächen nördlich und westlich des geplanten Regenrückhaltebeckens sind auf eine Höhe von mindestens 509,00 m NHN anzuheben.

Die Grundstücksaufteilung und Festsetzung der Erdgeschoßhöhen ist so vorzunehmen, dass eine Entwässerung in das Regenrückhaltebecken möglich ist.

Zum Schutz des Baugebietes vor wild abfließendem Oberflächenwasser ist entlang der nördlichen Grenze des Baugebietes ein Wall vorzusehen

6.6 Grundwasser/Hangschichtwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Schichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

6.7 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn und dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Bau- und Betrieb einer Regenwassernutzanlage sollten nach den entsprechenden technischen Standards erfolgen.
- Alle Zapfstellen, die mit dem Regenwasser gespeist werden, sind gem. DIN 1988 mit einem Schild - kein Trinkwasser - zu kennzeichnen.
- Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Regenwasserbehälter erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.
- Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzanlage ist nicht zulässig.
- Am Trinkwasser-Hausanschluss sollten für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: **Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!**

6.8 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dachau.

6.9 Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Mutterbodens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über § 202 BauGB besonders geschützt ist. Danach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwertung in Gruben ist nur im Rahmen der Rekultivierung zulässig.

Idealerweise sollte Oberboden vor Ort verwertet werden (z.B. zur Anlage von Grün- und Gartenflächen).

Das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden unterliegt den Anforderungen der §§ 6-8 BBodSchV bzw. der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Umfangreiche Auffüllungen sollten im Voraus mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Dachau abgestimmt werden.

Die Anforderungen des Bodenschutzes gelten auch für den Rückbau von Anlagen und Bauwerken oder temporär genutzten Flächen (z. B. Zwischenlagerung von Aushubmaterial, Baustelleneinrichtungsflächen, Baustraßen). Um bei Rückbauarbeiten die möglichen physikalische (z. B. Verdichtung) oder chemische Veränderungen (z. B. Eintrag von Rückbaumaterial) des Bodens zu vermeiden, ist bei größeren Vorhaben oder der Betroffenheit empfindlicher Böden (z.B. Moorböden) eine bodenkundliche Baubegleitung (DIN 19639) vorzusehen.

6.10 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Dachau, Tel. 08131 74-324, unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

6.11 Sichtflächen

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen



7 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vomtritt mit der Bekanntmachung gemäß
§ 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

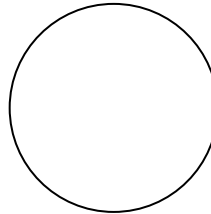
Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

Pfaffenhofen a.d. Glonn,

den

.....

Helmut Zech, 1. Bürgermeister





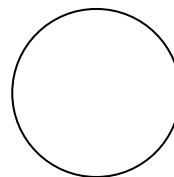
Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Pfaffenhofen a.d. Glonn am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vombis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus Pfaffenhofen a.d. Glonn, Hauptstraße 14, 85235 Pfaffenhofen a.d. Glonn, zur Einsichtnahme bereitgehalten.
5. Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pfaffenhofen a.d. Glonn, den

.....

Helmut Zech, 1. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie die §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Pfaffenhofen a.d. Glonn, den

.....

Helmut Zech, 1. Bürgermeister

