

GEMEINDE PFAFFENHOFEN an der Glonn



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wagenhofen“, 4. Änderung



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 29.06.2026

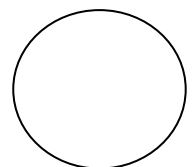
Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn
Egenburg, den

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

Roland Pitzl

1. Bürgermeister





Teil B Satzungstext

Präambel

Die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, der §§ 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S. 260), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637)) folgenden

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wagenhofen“,

4. Änderung

als Satzung.



1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für die im Geltungsbereich der 4. Änderung liegenden Grundstücke 805/1 TF, 805/2 TF, 805/5, 805/11 TF, 805/12 TF, 805/12 TF und 805/21 Gmkg. Pfaffenhofen a. d. Glonn

gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,
E-mail info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29.06.2026, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet. Der Änderungsbereich weist einschl. der Verkehrsflächen eine Fläche von insgesamt ca. 1,9 ha auf.

Für die nicht im Änderungsbereich liegenden Flurstücke gilt weiterhin der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.06.2005 bzw. die 2. Änderungen in der Fassung vom 02.07.2018 und die 3. Änderung vom 26.08.2024.

Die 4. Änderung beinhaltet die bisherigen Gewerbefläche auf den Flurnummern 805/5, 805/11 und 805/21 mit angrenzenden Flächen.

2 Festsetzungen

2.1 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 Nutzungen i.S.d. § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

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.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind zulässig.

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

Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, z.B. Trafostationen, gelten dieselben gestalterischen Anforderungen wie für sonstige Gebäude.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche (unverändert)

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** nach BauNVO § 19 Abs. 2 beträgt **0,6**.

Überschreitungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 19 Abs. 4 sind zulässig (Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Zufahrten und Stellplätze dürfen die GRZ um 50 % überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8).



2.3 Gestaltung der Gebäude

a) Höhenlage (unverändert)

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe darf den höchsten Punkt der anliegenden Straße vor dem Gebäude um max. 0,2 m überschreiten.

b) Bauweise

In den Gebieten GE II und GE IV wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 sind ausnahmsweise im GE II Gebäude bis zu einer Länge von 70 m und im GE IV bis zu 120 m zulässig.

c) Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) der Hauptgebäude (gemessen von OK Rohfußbodenhöhe bis OK Dachhaut an den Traufseiten bzw. der Attika bei Flachdächern) beträgt im

GE II **8,5 m** (unverändert)

GE IV **12,5 m**

d) Firsthöhe

Die höchstzulässige Firsthöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) der Hauptgebäude (gemessen OK Straße bis OK Dachkonstruktion im Firstbereich) beträgt

GE II **11,0 m** (unverändert)

GE IV **15,0 m**

e) Mindestgröße der Baugrundstücke (unverändert)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt **1.500 m²**.

f) Überbaubare Grundstücksgröße (unverändert)

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche fest.

Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

g) Dach (unverändert)

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer als **Sattel-, 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. Vorgezogene Überdachungen untergeordneter Bauteile müssen in leichten Konstruktionen ausgeführt werden.

Dachaufbauten, ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge und Aufbauten für versorgungstechnische Anlagen, sind nicht zugelassen. Für die genannten Ausnahmen ist eine Überschreitung um bis zu 2,5 m zulässig.

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



2.4 Garagen

Die äußere Gestaltung der oberirdischen Garagengebäude ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen für die Hauptgebäude vorzunehmen.

2.5 Stellplätze

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

Für je fünf Parkplätze ist ein Baum der 1. Pflanzklasse gemäß Abschnitt Grünordnung vorzusehen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

2.6 Hinweisschilder

Hinweisschilder sind im Änderungsbereich nicht zulässig.

2.7 Ver- und Entsorgung

Die Standorte für Abfallbehälter sind in den Gebäuden inkl. Garagen zu integrieren und gegen Einblick zu schützen.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für das Flurstück 805/11 und 805/12 wird ein wechselseitiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn sowie den Gewerbetreibenden festgesetzt.

2.9 Verkehrsflächen

Die Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung legt die öffentliche Verkehrsfläche fest.

Bei Grundstücksgrößen bis zu 1.500 m² ist eine Zufahrt, bei größeren Grundstücken sind max. zwei Zufahrten mit je einer Breite von 7,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Bei Grundstücken, die mehr als 70 m an der Erschließungsstraße anliegen, sind drei Zufahrten mit einer Breite von je max. 7,0 m zulässig.

2.10 Einfriedungen

Die max. zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,80 m. Ab einer Höhe von 1,20 m sind Einfriedungen transparent auszuführen.

Erfolgt die Einfriedung auf Stützmauern, Trockenmauern oder Drahtschotterkörben darf die Gesamthöhe aus Einfriedung und Stützmauer 2,40 m nicht übersteigen.

2.11 Geländegestaltung

Für eine geordnete Erschließung kann das bestehende Gelände terrassiert werden. Stützmauern, Trockenmauern aus Natursteinen und Drahtschotterkörbe sind auf dem gesamten Grundstück bis zu einer Höhe von 1,5 m möglich.

2.12 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ angegebenen Emissionskontingente LEK 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:



Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Fläche	Fläche [m ²]	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)/m ²]	
			Tag (06-22 Uhr)*	Nacht (22-06 Uhr)*
4. Erweiterung „Gewerbegebiet Wagenhofen“	GE II	6.269	65	50
	GE IV	8.573	68	53

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m² (* die Angaben der Uhrzeit zu den Tages- und Nachtzeiten sind nur Erläuterungen und nicht Bestandteil der Festsetzung)

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 Anwendung der Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

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.

Ausnahme: zulässige Wohnnutzung und zulässige Büronutzung im Gewerbegebiet **Verkehrslärm:**

In einigen Bereichen des Plangebiets werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Somit sind folgende Punkte für Gewerbegebietsparzellen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu beachten.

Grundrissorientierung:

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen und Büroräume) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, welche der St 2052 zugewandt sind, im Bereich der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen bzw. für die das Planzeichen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt wurden, sind vorbehaltlich nachfolgender „Passive Schallschutzmaßnahmen“ so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

Passive Schallschutzmaßnahmen

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, welche der St 2052 zugewandt sind, im Bereich der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen bzw. für die das Planzeichen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt wurden, 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 und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.



3 Grünordnung (unverändert)

3.1 Verkehrsbegleitgrün

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind mit einem Baum der 1. Pflanzklasse der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen.

Max. 20 % der Baumstandorte können aufgrund zusätzlicher Grundstückszufahrten entfallen.

Flächen, die nicht zwingend für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen (Wiesen-, Stauden- oder Gehölzfläche).

3.2 Gewerbeflächen (unverändert)

Bepflanzung

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon mindestens 50%, also mindestens 10 % der Grundstücksfläche, sind mit Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen.

Die Mindestbreite einer Pflanzfläche beträgt 3 m, die Mindestgröße darf 30 m² nicht unterschreiten.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der 1. oder zwei der 2. Wuchsklasse gemäß Punkt 3.4 zu pflanzen.

3.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Standraum von Gehölzen

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

Pflanzbarkeit von Gehölzen

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

Klimaresiliente Arten und Sorten

Innerhalb der Verkehrs- und Gewerbefläche können abweichend von nachfolgender Liste auch andere Arten und Sorten - insbesondere auch klimaresiliente Gehölze - verwendet werden.

3.4 Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial)

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität:	3 x v., STU 18 - 20 cm
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde in geeigneten Sorten
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

(2) Bäume 2. Pflanzklasse

Mindestqualität:	Solitär, 3 x v., H 250 - 300 cm, B 60 – 100 cm
------------------	--



Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume STU 12-14	

(3) Heister

Mindestqualität: 2 x v., H 150 - 200 cm

Acer campestre Feld-Ahorn	
Betula pendula Birke	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

4 Hinweise

4.1 Immissionsschutz

Für die Beurteilung des 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 sowie die Immissionsrichtwerte von schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wagenhofen" eingehalten werden.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Büronutzungen) auf angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm nach 16. BImSchV zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.

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 weiteren 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 beim Deutschen Patent- und Markenamt.



Nachweis nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren 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

4.2 Ausgleichsfläche

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wagenhofen“ werden 435,6 m² Ausgleich auf dem Flurstück Fl-Nr. 2883/1 Gemarkung Neukirchen, Gemeinde Triftern im Landkreis Rottal-Inn zugeordnet.

Die Fläche wird als gewerbliches Ökokonto Projekt-ID: D65-PAN-2883/1-NEU-L213 geführt. Die auf der Fläche verfügbaren Ökopunkte wurden von der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn erworben.

4.3 Gehölzentnahme

Ggfs. erforderliche Gehölzentnahmen sind nur innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraumes (Oktober bis Februar) zulässig.

4.4 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke in den Grundstücken aufgestellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

Der Schutzzonenbereich für Stromkabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Mit Bäumen und tiefwurzeln Sträucher ist aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) ein Abstand von 2,5 m zur Trassenachse einzuhalten. Bei Unterschreitung sind im Einvernehmen mit Bayerwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Trinkwasser wird über die zentrale Wasserversorgung zur Verfügung gestellt. Die Abwässer sind im Trennsystem in die Kanalisation einzuleiten.

4.5 Entwässerung

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk **DWA-A 138-1** und dem Merkblatt ATV-DVWK- M 153 soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen zur Versickerung zu bringen. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit an den vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen. Dieser und das Regenrückhaltebecken sind ausreichend dimensioniert.

Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos zu beseitigen.



4.6 Grundwasser/wild abfließendes Oberflächenwasser

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung durch austretendes Hangschichtwasser bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu 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.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4.7 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Müllbehälter sind zur Entleerung an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

4.8 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.

4.9 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet Bodenschutzrecht, Tel. 08131 74-0, Fax: 08131 7411-374 unverzüglich anzuzeigen.

4.10 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hofgarten 4, 80539 München, Herr Dr. Haberstroh Tel. Nr. 089 2114-203)

Art. 8 Abs. 1 DSchG:



Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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.

5 Inkrafttreten

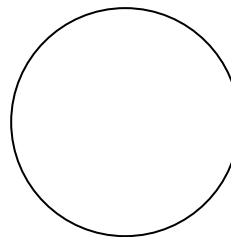
Die vorstehende Satzung in der Fassung vom tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

Egenburg, den

.....

Roland Pitzl, 1. Bürgermeister



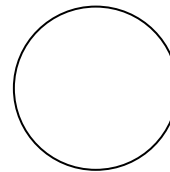


Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 13.04.2026 gefasst und am 22.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.04.2026 hat in der Zeit vom 23.04.2026 bis 22.05.2026 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.06.2026 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 GT Egenburg, Hauptstraße 14, 85235 Pfaffenhofen a.d. Glonn zur Einsichtnahme bereitgehalten.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst.

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn, den

.....
Roland Pitzl, 1. Bürgermeister



6. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

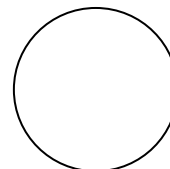
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

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

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn, den

.....
Roland Pitzl, 1. Bürgermeister



TEIL C BEGRÜNDUNG

Anlass

Anlass zur 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Bebauung der Flurstücke 805/5 und 805/11. Diese befinden sich innerhalb der bestehenden GE II bzw. GE III-Gebiete.

Auf dem Flurstück 805/11 ist die Errichtung von zwei Produktionshallen mit einem Verwaltungsgebäude vorgesehen. Die konkreten Planungen sehen eine Überschreitung der zulässigen First- und Wandhöhen vor. Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundene Erweiterung der Gewerbefläche um 1,5- 3 m in die angrenzenden Flächen hinein ist erforderlich, um neben der baulichen Entwicklung auf der Fläche auch die notwendigen Stellplatzflächen und Grünflächen herstellen zu können.

Auf dem Flurstück 805/5 wird beabsichtigt eine Mehrzweckhalle für den Padel-Sport mit 3.000 m² zu errichten. Bei der Konzeption der Halle wurde das zur Verfügung stehende Grundstück berücksichtigt. Dennoch ist für die erforderlichen Stellplätze auch hier eine Vergrößerung der Fläche notwendig. Hierfür soll die Gewerbefläche und die Baugrenze um 3 m nach Norden ausgeweitet werden.



Luftbild 2025 © Bay. Vermessungsverwaltung mit Abbildung der Änderungsbereiche und Erweiterungsflächen

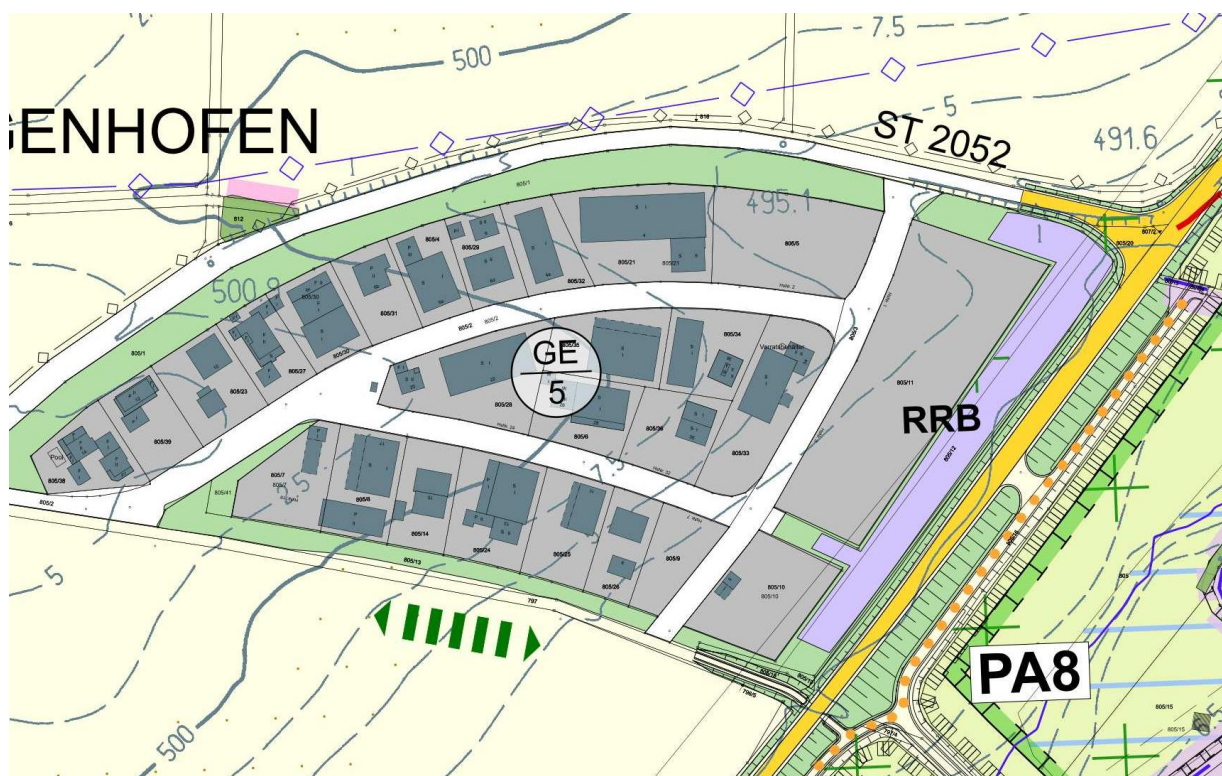
Für beide Vorhaben wurde durch die Eigentümer beantragt, den Bebauungsplan zu ändern. Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 09.02.2026 für die Vorhaben und den Verkauf der hierfür notwendigen Flächen entschieden.

Ergänzend ist für das bereits bebaute Flurstück 805/21 im westlichen Anschluss an das Flurstück 805/5 (ebenfalls GE II) vorgesehen, die gewerbliche Baufläche nach Norden hin um 4 m in die bestehende Eingrünungsfläche zu erweitern und die bisherige Baustellenzufahrt dauerhaft zu erhalten.

Die im Änderungsbereich liegenden Gewerbeflächen vergrößern sich um 1.160 m² zzgl. 84 m² Zufahrt. Die zusätzlichen Gewerbeflächen einschl. Zufahrt gehen zu Lasten von 1.058 m² Eingrünungsfläche sowie 186 m² öffentlicher Verkehrsfläche.

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn aus dem Jahr 2006 bildet das Gebiet als Gewerbefläche ab. Entlang der Ränder werden Grünflächen zur Einbindung in die Landschaft sowie Flächen für den Regenrückhalt aufgezeigt.

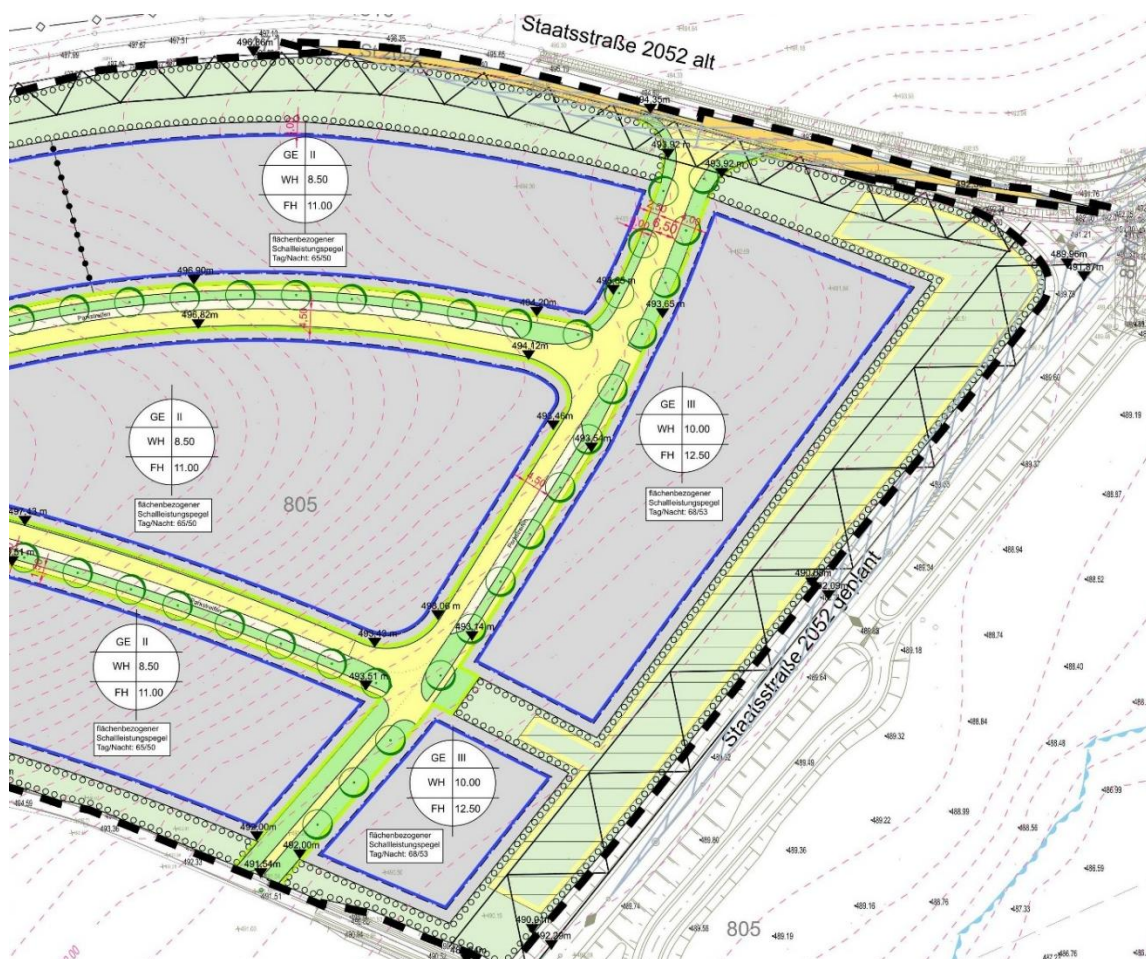


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die im Änderungsbereich liegenden Gewerbeflächen werden im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2005 im nördlichen Teilbereich als GE II und im östlichen Änderungsbereich als GE III festgesetzt. Für das GE II sind Wandhöhen von 8,5 m und Firsthöhen von 11,0 m und im GE III von Wandhöhen von 10,0 m und Firsthöhen von 12,5 m zulässig.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2024 wurden die beiden GE III-Flächen am östlichen Rand miteinander verbunden, die ursprüngliche Grünfläche aufgegebenen eine durchgehende Baugrenze festgesetzt. Die Änderung diente der Erweiterung des dortigen Wertstoffhofs. Die dort verlaufende Regenwasserleitung ist von Bebauung freizuhalten.



Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan von 2005

Inhalt der 4. Änderung

Für die im Änderungsbereich liegenden gewerblichen Flurstücke des GE II (Fl.-Nrn. 805/5 und 805/21) werden die Gewerbeflächen nach Norden hin um 3 m bzw. 4 m erweitert. Die Baugrenze auf beiden Flurstücken vergrößert sich um 3 m nach Norden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben für das GE II wie bisher bestehen. Die bisherige Baustraße zum Flurstück 805/21 bleibt als Zufahrt bestehen.

Dem am östlichen Geltungsbereich liegenden unbebauten Flurstück 805/11 im bisherigen GE III sollen mit der 4. Änderung von den nördlich und östlich angrenzenden gemeindlichen Flächen (Verkehrsflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) 1,5 m bis 3 m zugeschlagen werden. Die dortige Gewerbefläche vergrößert sich damit um 448 m². Für den hier vorgesehenen Bau von Produktionshallen und des Verwaltungsgebäudes werden die Wand- und Firsthöhen um 2,5 m auf 12,5 m und 15 m angehoben. Der Bereich des Gewerbegebietes wird künftig als GE IV festgesetzt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits die Zuwegung zum Regenrückhaltebecken nördlich des Wertstoffhofes für gewerbliche Zwecke umgewidmet. Vorgesehen war eine Erweiterung des Wertstoffhofes, was aktuell nicht mehr beabsichtigt wird. Diese Teilfläche wird ebenfalls dem neunten GE IV zugeordnet. Die Baugrenze bleibt unverändert bestehen.

Für die Zuwegung zum Regenrückhaltebecken wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Gemeinde festgesetzt. Dieses verläuft von der öffentlichen Verkehrsfläche über die Gewerbefläche entlang des bestehenden Erdbeckens. Der dortige Pflegeweg erstreckt sich hälftig auf die Gewerbefläche und Flächen der Gemeinde und steht auch für den Fahrverkehr auf der Gewerbefläche zur Verfügung.



Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 16.06.2026 mit der Auftrags-Nr. 9513.1 / 2026 - JB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms werden nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 16.06.2026 mit der Auftrags-Nr. 9513.1 / 2026 - JB im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und teilweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet überschritten. Die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm müssen nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Der Gliederung des Gebietes liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Kommune möchte mit der Emissionskontingentierung der zukünftigen Nutzung gerecht werden. Vor diesem Hintergrund ergeben sich die jeweiligen Emissionskontingente der beiden Teilflächen.

Für reine Büronutzungen können die Tagesorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

Aus dem benachbarten Gewerbegebiet sind aufgrund der gewerbegebietstypischen Emissionskontingente keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Büros in Gewerbegebieten in der 4. Änderung "Gewerbegebiet Wagenhofen" zu erwarten, weshalb keine Festsetzungen hierzu getroffen werden.

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn kann die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzen der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrsbelastung der St 2052 bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, dass eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden aus städtebaulichen Gründen („erdrückende“ Wirkung der aktiven Lärmschutzmaßnahme etc.) und insbesondere wegen des erforderlichen Platzbedarfs – die 4. Änderung beansprucht bereits einen 3 m breiten zusätzlichen Streifen entlang der St 2052 - und der Kosten nicht weiterverfolgt.

Mit den in der Satzung getroffenen Festsetzungen können für schutzwürdige Räume mittels Grundrissorientierung und passiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Zudem ist die Baugrenze entsprechend großzügig ausgestaltet. Damit besteht ausreichend Flexibilität, um die Grenzwerte der 16. BImSchV berücksichtigen zu können.

Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für das Vorhaben ein Umweltbericht erstellt. In diesem erfolgen eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Gegenstand des Umweltberichts sind die Ziele der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung. Der Umweltbericht liegt zusammen mit der Eingriffsregelung und der Zuordnung der Ausgleichsfläche als Anlage bei.