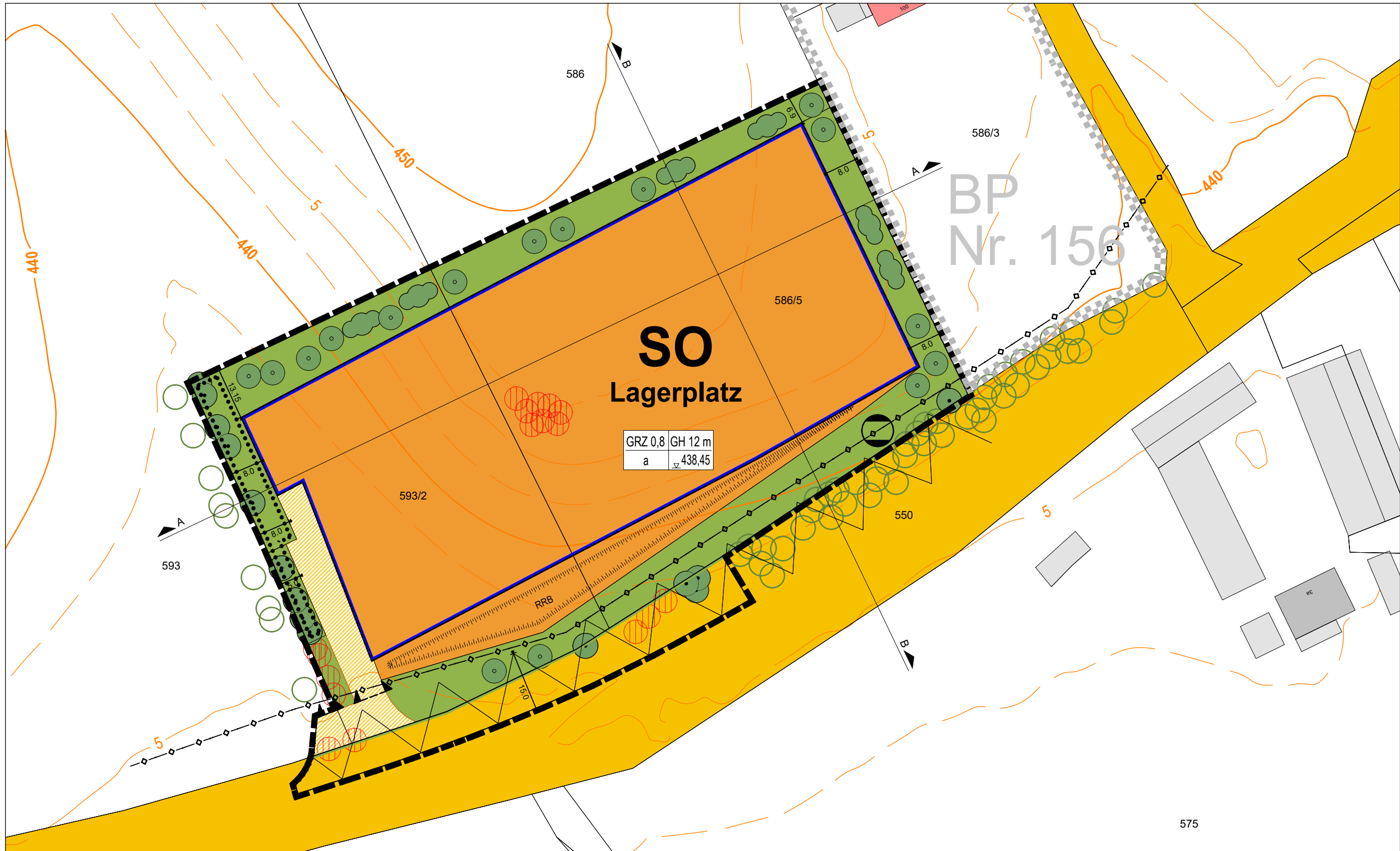


Bebauungsplan Nr. 207

"Sondergebiet Lagerplatz Radlhöfe"

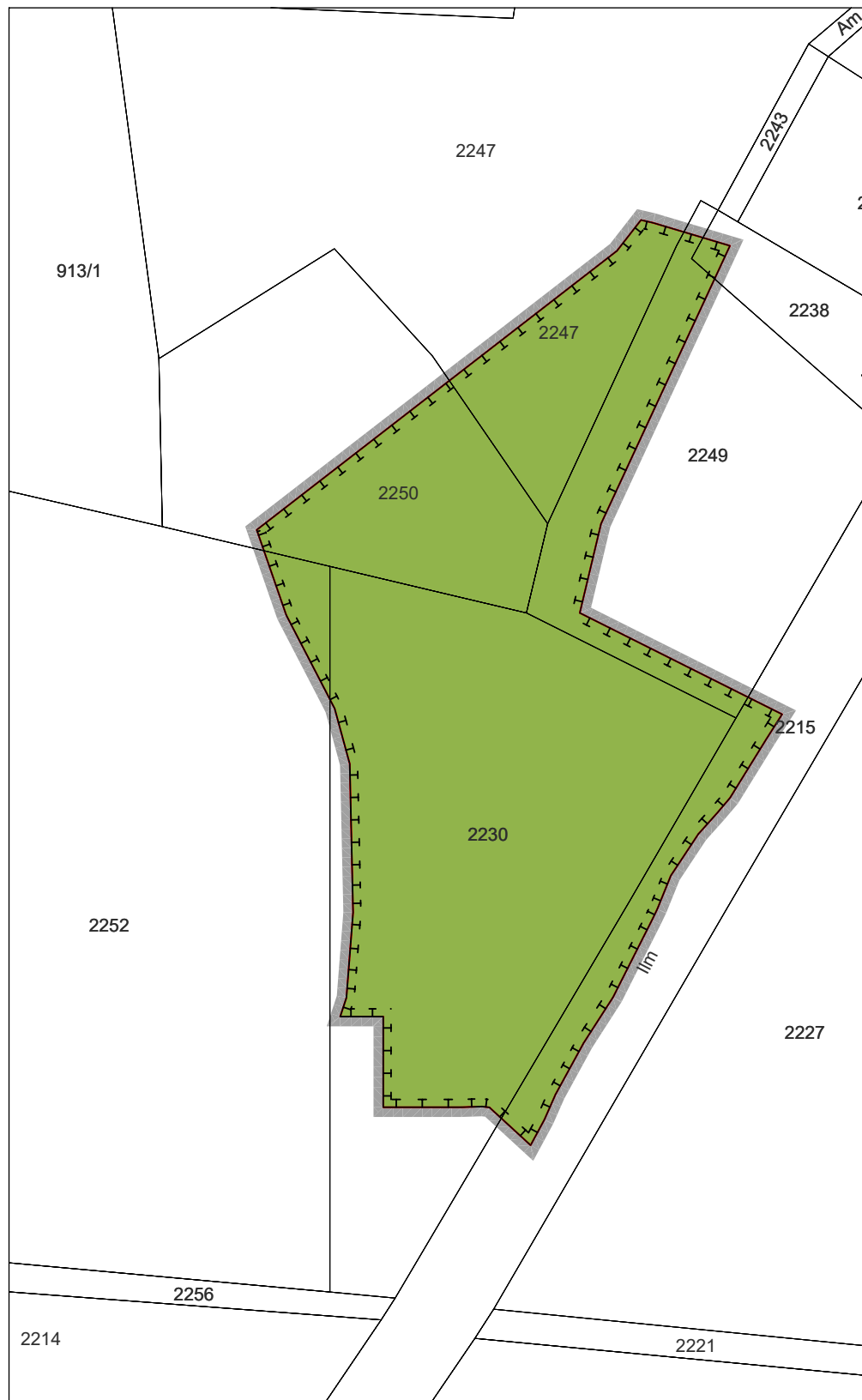
A.1. Planzeichnung Geltungsbereich 1



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planzeichnung M 1 : 1000

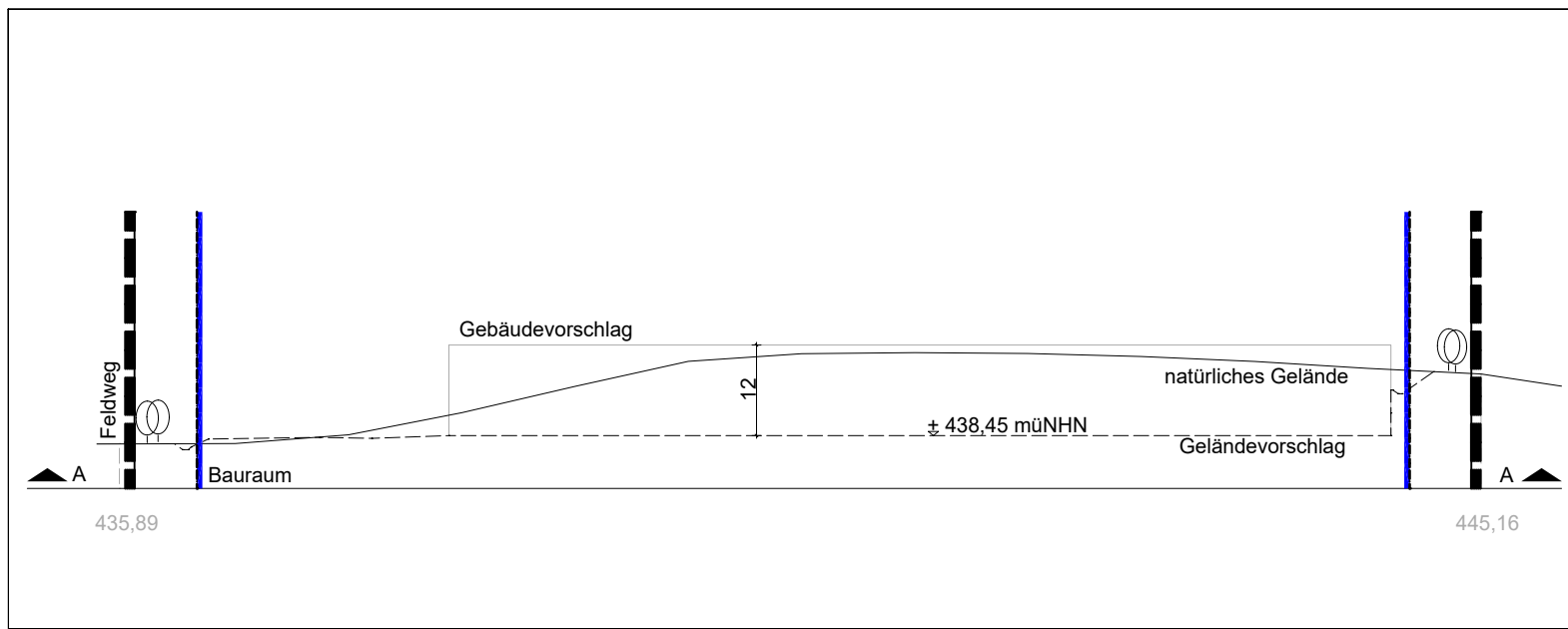
A.2. Planzeichnung Geltungsbereich 2



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planzeichnung M 1 : 1000

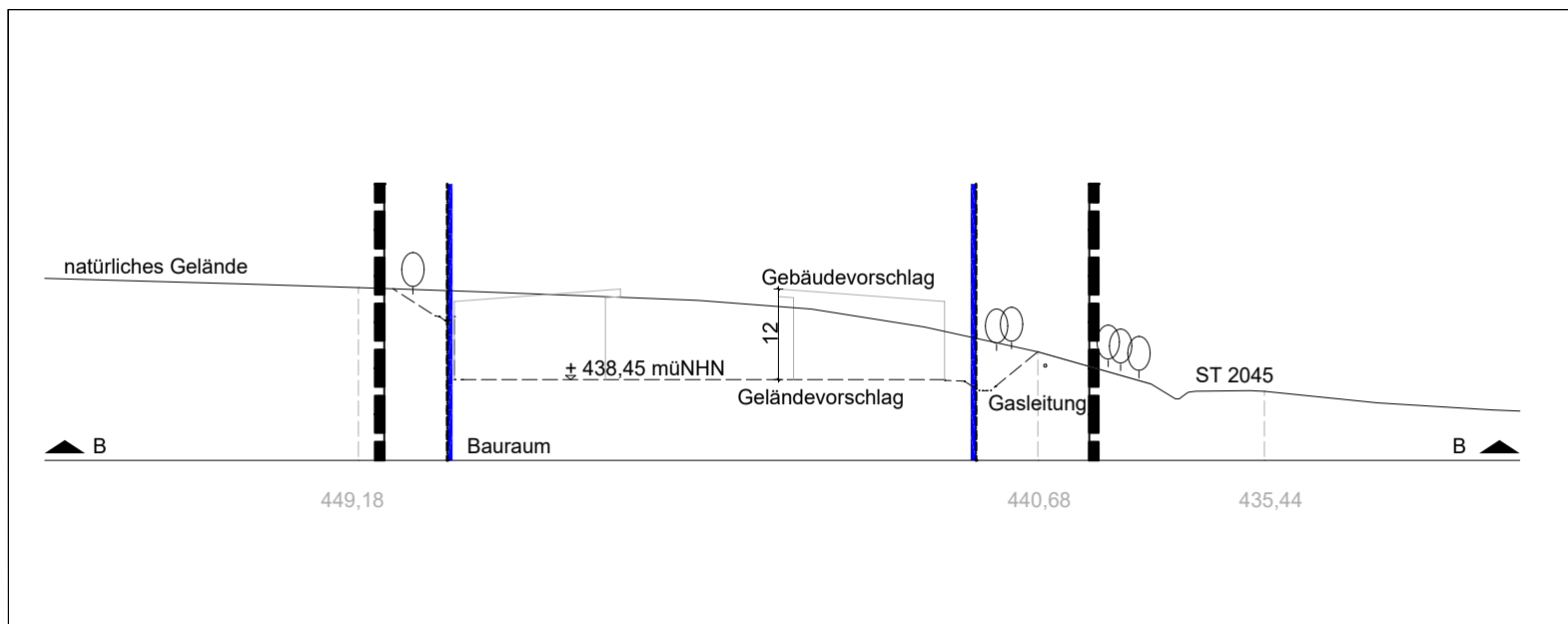
A.3. Geländeschnitte als Festsetzung



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planzeichnung M 1 : 1000

A.3. Geländeschnitte als Festsetzung



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planzeichnung M 1 : 1000

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund

der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (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, den Bebauungsplan Nr. 207 „SO Lagerplatz Radlhöfe“ als

Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 207 „SO Lagerplatz Radlhöfe“ sind die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen und die Festsetzungen durch Text in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Mit beigefügt sind:
die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom: 01.10.2026
Baugrunduntersuchung vom: 05.11.2025
Lärmschutzgutachten vom: 23.09.2026

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 **SO** Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung – Lagerplatz

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1 GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO: 0,8
2.2 GH 12,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO: 12,0 m

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 **a** abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (D.3.2)
3.2 **—** Baugrenze, Umgrenzung Bauraum gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 **—** Straßenbegrenzungslinie
4.2 **■** private Verkehrsfläche
4.3 **▲—▲** Einfahrtsbereich (maximale Länge 10m)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1 **■** Grünfläche mit Zweckbestimmung "Ortsrandeingu"n
5.2 **■** Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Gehölzbestand
5.3 **■** Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Geltungsbereich 2)
5.4 **●** zu erhaltende Bäume (D.6.4)
5.5 **●** zu entfernende Bäume
5.6 **●** zu pflanzende Bäume (D.6.5)
5.7 **●** zu pflanzende Sträucher (D.6.6)

6. Sonstige Planzeichen

6.1 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 1 des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
6.2 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 2 des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
6.3 **438,45 mÜNN** 438,45 OKFB - Festsetzung Höhenlage Unterkante baulicher Anlagen
6.4 **OKFB** Regenrückhaltebecken
6.5 **GRZ 0,8 GH 12 m a 438,45** Nutzungsschablone Grundflächenzahl / Gebäudehöhe Bauweise / untere Bezugshöhe

C. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

1 **—** Bestehende Grundstücksgrenzen
2 **586** Flurstücksnummer, z.B. 586
3 **3a** Hausnummer, z.B. 3a
4 **■** Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
5 **■** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
6 **400** Höhenschichtlinien
7 **3** Bemaßungen z.B. 8,0 m
8 **○** Vorhandener Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches
9 **—** Anbauverbotszone (15m zum Fahrbahnrand)
10 **—○—○—○** Hochdruckleitung (Gas)
11 **■** Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 156 „Sondergebiet Hundeübungsplatz mit Vereinsheim“

D. Festsetzungen durch Text für den Geltungsbereich 1

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonderbaulichen nach § 11 BauNVO – Als Art der baulichen Nutzung wird eine Sonderbauliche mit Zweckbestimmung Lagerplatz festgesetzt.

Zulässig ist:

- Die Lagerung und Bereitstellung von Erdaushub, Baggergut, Kies, Schotter, Sand, Schroppen, Oberboden, RC-Baustoffen, Recyclingmaterial, Asphalt
- Die Lagerung von Baumaterialien wie Pflastersteinen, Rohren, Kabeltrommeln
- Die Lagerung von Materialien für Veranstaltungen
- Errichtung von Gebäuden, Hallen und Überdachungen im Zusammenhang mit den aufgeführten Lagerungen
- Befestigte und unbefestigte Lagerplätze für die aufgeführten Materialien
- Die Aufbereitung von vermischten Böden mittels Siebanlage
- Der Betrieb von Radladern, Baggern, LKW und sonstigen Baumaschinen, sowie das Abstellen der Maschinen
- Die Lagerung von Abfällen und Schuttgütern in Containern und Lagerboxen in Hallen und im Freien
- LKW Waage
- Reifenbecken / Waschplatz mit Berieselung
- Bauliche Anlagen (Sozialraum, Teeküche, WC) und Stellplätze für die Beschäftigten, die in unmittelbaren Zusammenhang mit dem Lagerplatz stehen
- Anlagen öffentlicher Energieversorger

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche:
Die maximal versiegelbare Fläche ist mit 0,8 (GRZ) festgesetzt.
2.2 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
Die untere Bezugshöhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung durch Meter über Normalhöhennull (mÜNN) im DIN EN 12016 festgesetzt. Die Rohfußbodenoberkante baulicher Anlagen darf diese Höhe um 100 cm über- oder unterschreiten.
2.3 Gebäudehöhen:
Die festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebäudehöhe ist zu messen ab der Rohfußbodenoberkante baulicher Anlagen bis zum höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche:
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind nur Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.
3.2 Im Bereich für Regenrückhaltebecken (B.6.5) sind Geländeänderungen, Befestigungen und Versiegelungen, welche für den Regenrückhalt notwendig sind, zulässig.
3.3 Abweichende Bauweise:
Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise, Gebäude sind mit einer Länge bis 140 m zulässig.

4. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 8 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)

4.1 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO):
Es sind nur offene Einfriedungen ohne Sockel mit einer Höhe bis 3,0 m und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Im Einfriedungsbereich sind Schranken und Toranlagen zulässig.

5. Geländeänderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5.1 Abgrabungen:
Abgrabungen werden zur Überwindung von Höhenunterschieden auch außerhalb der Baugrenzen bis 12,5 m zugelassen. Sie haben einen Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
5.2 Böschungen:
Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:1,25 (Höhe : Breite) zulässig. Dabei hat der Böschungsfuß einen Abstand von mind. 1,0 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.
5.3 Stützmauern:
Stützmauern sind innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von 10,0 m zulässig. Stützmauern sind außerhalb der Baugrenzen für den Regenrückhalt bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und müssen einen Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

6. Freiflächen und Grünordnung

6.1 Die Grünflächen zur Ortsrandeingu"n (§ 5.1) sind als kräuterreiche Wiesenfläche (Saatgutmischung mit mind. 30% Kräuter und/oder Blumen) anzulegen. Die Wiesenflächen sind je nach Wüchsigkeit bis zu dreimal pro Jahr zu mähen. Das Mahgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Ab dem fünften Jahr ist der Mahdzyklus auf max. zweimal jährlich festgelegt. Dabei erfolgt die erste Mahd um den 15.06., die zweite Mahd ab dem 01.09. eines Jahres.
6.2 Der als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand (§ 5.2) ist im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind durch adäquate, heimische, standortgerechte Gehölze innerhalb des Plangebiets spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
6.3 Alle Flächen bebauter Grundstücke, die nicht bebaut oder befestigt werden, sind dauerhaft durch Vegetation zu begrünen.
6.4 Die gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (§ 5.4) sind im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind während Baumaßnahmen vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen durch entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind durch adäquate, heimische Gehölze innerhalb des Plangebietes spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
6.5 Für die festgesetzten Baumpflanzungen (§ 5.6) sind standortgerechte, heimische Bäume zu verwenden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist zu pflanzen, im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum ist ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mind. 12 m² vorzusehen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der festgesetzten Grünfläche abgewichen werden.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 10-12 cm
6.6 Für die zu pflanzenden Strauchgruppen (§ 5.7) sind heimische Sträucher zu verwenden. Jede Strauchgruppe ist mehrreihig und/oder gruppiert, bestehend aus mindestens 5 Sträuchern anzulegen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann innerhalb der Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl der Strauchgruppen ist beizubehalten. Sie sind im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 40-60 cm

7. Vermeidungsmaßnahmen

Beleuchtungsanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Farbtemperatur bis max. 2400 Kelvin (warmweiß) und geringem Blauanteil) und in vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden. Die Ausleuchtung darf nur unterhalb der Horizontalen erfolgen und ist auf das erforderliche zeitliche Mindestmaß zu reduzieren.

8. Satzungen

Die Stellplatzsatzung sowie die Begründungssatzung finden keine Anwendung.

9. Immissionsschutz

Im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{ex} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

BP 207	Fläche / m²	Emissionskontingent L _{ex} [dB(A)/m²]		Schallleistungspegel L _w [dB(A)/m²]	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
SO	12.219	66	51	107	92

E. Festsetzungen durch Text für den Geltungsbereich 2

1. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilflächen der FlNr. 2230, 2247 und 2250 Gmkg, Pfaffenhofen eine Ausgleichsfläche mit 32.140 WP auf einer Größe von insgesamt 5.929 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 207 „SO Lagerplatz Radlhöfe“ (A.2 Planzeichnung Geltungsbereich 2) zugeordnet.

F. Hinweise durch Text

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Etwaige zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Sollten im weiteren Verfahren oder im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis 28./29.02. beseitigt werden.
- Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
- Durch das lagende Material dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Es darf lediglich absolut unbedenkliches und nicht wassergefährdendes Material auf wasserdurchlässigem Grund gelagert werden.
- Immissionsschutz:
Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm eingesehen werden.

Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 [2] berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm [4] und Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage stehen, sind nach TA Lärm [4] der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_w den Immissionsrichtwert nach TA Lärm [4] um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

G. Verfahrensvermerke

- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ 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 _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während der üblichen Dienststunden im Stadtbauamt, Hauptplatz 18, 2. OG, gegenüber Zimmer 2.05 öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt:
Pfaffenhofen a. d. Ilm, den _____
Thomas Herker, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den _____

Thomas Herker, Erster Bürgermeister

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den _____

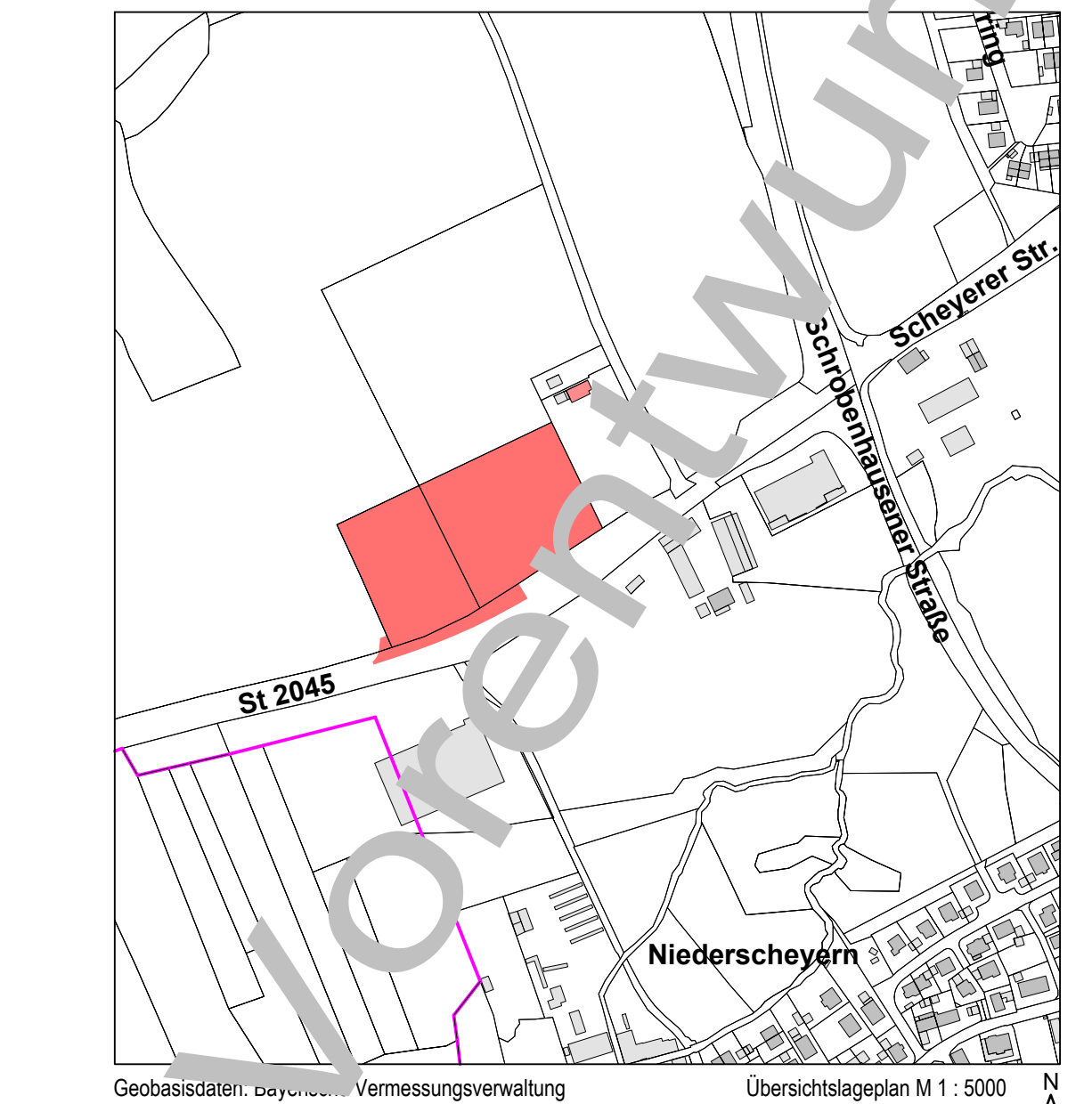
Thomas Herker, Erster Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 207

"Sondergebiet Lagerplatz Radlhöfe"

§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Übersichtslageplan M 1 : 5000

Planverfasser:
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
SG Stadtentwicklung

Fassung vom: 01.10.2026
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 18
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel: 08441/78-0
Fax: 08441/8807
email: bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de