

DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. G05 „GEWERBEGEBIET AN DER MOOSBURGER STRAßE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

VORENTWURF

STAND: 04.11.2025

GEMEINDE PFEFFENHAUSEN:

vertreten durch:

1. Bgm. Florian Hölzl
Marktplatz 3
84076 Pfeffenhausen



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de



Inhalt:

- A) Geplante Änderungen**
- B) Flächenverteilung**
- C) Sonstiges**
- D) Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- E) Umweltbericht**

A) Geplante Änderungen

Die Zufahrten und Grundstücksgrößen im Nordosten des Gewerbegebietes „GE an der Moosburger Straße“ in der Marktgemeinde Pfeffenhausen sollen der aktuellen und zukünftig notwendigen Nutzung auf der Flurnummer 1206/2 (TF) und 1206/8, Gemarkung Pfeffenhausen, angepasst werden. Der bestehende Bebauungsplan „GE an der Moosburger Straße“ soll daher im Geltungsbereich mit dem 2. Deckblatt wie folgt geändert werden:

Anstatt des Wendehammers auf der Fl.Nr. 1206/2 (TF) soll der östliche Teil des Wendehammers / Flurstücks dem Grundstück Fl.Nr. 1206/8 zugeordnet werden. Die Baugrenzen wurden entsprechend angepasst. An den textlichen Festsetzungen zur Nutzung wird nichts geändert.

B) Flächenverteilung

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des 2. Deckblatts beträgt ca. 0,24 ha. Zur Flächenverteilung des bestehenden Bebauungsplanes ergeben sich nur minimale Veränderungen. Die öffentlichen Straßen werden etwas reduziert, dafür werden die Grundstücksgrößen entsprechend größer.

Somit bleibt der Anteil versiegelter bzw. unversiegelter Flächen unverändert. Durch die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche (GRZ) ergeben sich bei der Flächenverteilung keine Änderungen, die die Ausgleichsbilanzierung verändern.

C) Sonstiges

Erschließung/Verkehr

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „GE an der Moosburger Straße“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation. Die Wendemöglichkeiten werden zukünftig auf den angrenzenden Grundstücken außerhalb des bestehenden Bebauungsplanes geregelt.

Immissionsschutz

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „GE an der Moosburger Straße“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Wasserwirtschaft

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „GE an der Moosburger Straße“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Altlasten

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „GE an der Moosburger Straße“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Müllbeseitigung

Es ergeben sich durch die das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „GE an der Moosburger Straße“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Energieversorgung

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „GE an der Moosburger Straße“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

D) Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die Grünordnung wird durch das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „GE an der Moosburger Straße“ nicht geändert und bleibt wie bisher festgesetzt.

E) UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

E.1	EINLEITUNG	5
E.1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES B-PLANS	5
E.1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	5
E.2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	
	EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (SIEHE BESTANDSPLAN)	5
E.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	6
E.4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	
	EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	6
E.4.1	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER	6
E.4.2	NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	6
E.5	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	7

E.1 Einleitung

E.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Ziel des Deckblatts Nr. 2 ist es, im Nordosten des Geltungsbereichs des Baugebietes „GE an der Moosburger Straße“ die Vergrößerung des Grundstücks Fl.Nr. 1206/8 zu ermöglichen und dem dort ansässigen Betrieb entsprechende Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde der Wendehammer im Geltungsbereich der Änderung herausgenommen und dem Grundstück Fl.Nr. 1206/8 zugeführt. Die Baugrenzen wurden angepasst.

E.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mamming berücksichtigt. Grundlage ist bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe des LFU zur Eingriffsregelung.

E.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (siehe Bestandsplan)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D 65) und hier in der Untereinheit (ABSP) Donau-Isar-Hügelland (062-A).

SCHUTZGUT BODEN

Die Grundstücksgrößen werden etwas vergrößert, dafür fällt ein Teil des Wendehammers weg. Auch die Baugrenzen werden angepasst. Trotzdem bleibt der Anteil versiegelter bzw. unversiegelter Flächen unverändert.

Dadurch sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und auch nicht im wassersensiblen Bereich. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Grundwasser:

Im Vergleich zur bestehenden Planung werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Die Durchgrünung des Baugebietes sowie der Versiegelungsgrad werden durch das Deckblatt Nr. 2 nicht wesentlich verändert. Es wird ein Baum weniger geplant, dafür ist der Anteil der Versiegelungsfläche allgemein niedriger. Daher ergeben sich durch die Planung keine negativen Umweltauswirkungen.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR)

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

E.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens könnte sich der ansässige Betrieb nicht entsprechend erweitern und eine Vergrößerung und damit eine Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Betriebes wäre nicht möglich.

E.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

E.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen ist nicht gegeben.

E.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da keine neuen Eingriffsvorhaben über den genehmigten Bestand hinaus entstehen, erübrigt sich ein weiterer naturschutzfachlicher Ausgleich.

Die Grundstücksgrößen werden etwas vergrößert, dafür fällt ein Teil des Wendehammers weg. Trotzdem bleibt der Anteil versiegelter bzw. unversiegelter Flächen unverändert.

E.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der bestehende Bebauungsplan „GE an der Moosburger Straße“ wird durch das Deckblatt Nr. 2 im Nordosten angepasst. Durch die Anpassungen entsteht kein neuer Ausgleichsflächenbedarf. Die bestehenden grünordnerischen Maßnahmen bleiben weitestgehend unverändert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

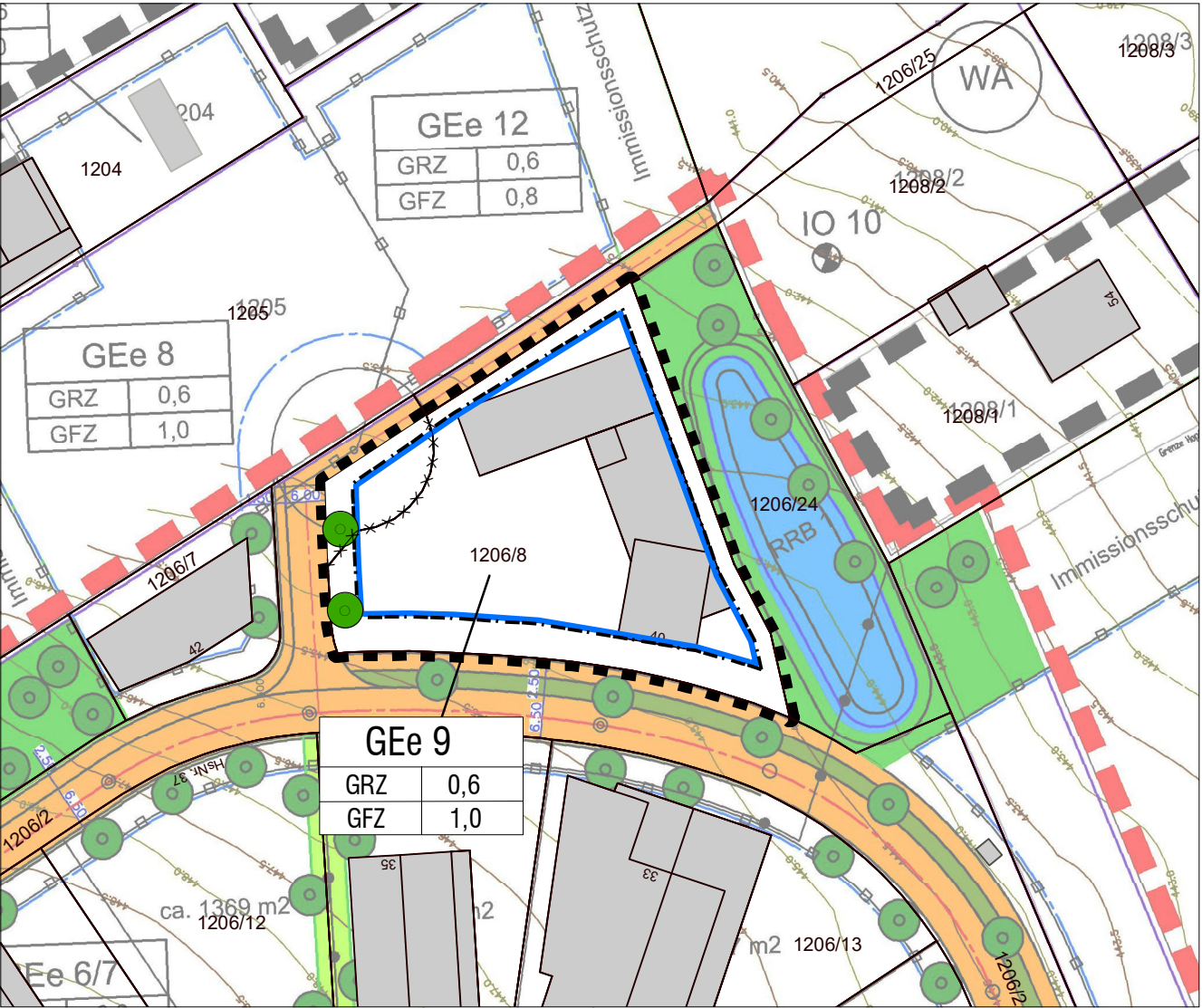
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

Beschluss lt. Gemeinderatssitzung
vom 04.11.2025

Markt Pfeffenhausen, den

.....
(Bürgermeister)

DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN "GE AN DER MOOSBURGER STRAÙE" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



M 1:1.000

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) erlässt der Markt Pfaffenhausen die Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

- 1.1 Geltungsbereich „GE an der Moosburger Straße“ – Urfassung
- 1.2 Geltungsbereich „GE an der Moosburger Straße“ – Deckblatt Nr. 1
- 1.3 Geltungsbereich „GE an der Moosburger Straße“ – Deckblatt Nr. 3

2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)

1	Nutzungsschablone	2 GRZ Grundflächenzahl
2	1 Art der baulichen Nutzung	
3	3 GFZ Geschossflächenzahl	

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Baugrenze

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Erschließungsstraße

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 7 BauGB)

- 6.1 öffentliche Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Planung
- 7.1.1 zu pflanzender Baum

PLANLICHE HINWEISE

8. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

- 8.1 1543 Flurstücksnummer
- 8.2 Grenzstein
- 8.3 Flurstücksgrenze

9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 9.1 Höhenlinien

10. Sonstige Planzeichen

- 10.1 aufzuhebende Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. G05 „GE an der Moosburger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan
Markt Pfaffenhausen, Gemarkung Pfaffenhausen

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch –BauGB-
neu gefasst am 03.11.2017,
zuletzt geändert am 20.12.2023
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
neu gefasst am 21.11.2017,
zuletzt geändert am 03.07.2023
Bayerische Bauordnung -BayBO-
zuletzt geändert am 23.12.2024
Planzeichenverordnung –PlanzV0-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 14.06.2021
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV-
der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch §1 Nr.367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG)
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 23.10.2024
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011. Zuletzt am 04.06.2024 geändert worden ist.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet „An der Moosburger Straße“ § 1 (§) Ziff. 1 BauNVO und § 16 (1) BauNVO

3.2 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören. 2.3 § 1 (%) und § 1 (9) BauNVO

Nicht zugelassen werden:
- offene Lagerplätze für Abfälle
(Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen für zulässige Betriebe bleiben unberührt)

4. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 Zulässige Grundfläche (GRZ): 0,6

5. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:
Putz in hellen Tönen, Trapezbleche, Metall-Glas-Konstruktionen. Fensterlose und ungegliederte Fassadenflächen sind zu begrünen

Dachformen und -ausrichtung und Dachneigung:

Zulässig sind:
Satteldach, Dachneigung 30° bis 36°,
Pultdächer: Zueinander gestellte Pultdächer können zugelassen werden, wenn die Höhendifferenz der Dachflächen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind:
Haupt- und Nebengebäude:
Biber oder Pfannen, naturrot

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: Die Wandhöhe wird talseitig mit 10,00 m und hangseitig mit 7,50 m festgelegt.

Firsthöhe: talseitig: max. 14,00 m,
hangseitig: max. 12,00 m
Höhenversatz der Dachhälften max. 1,50 m

Wandhöhe (Definition):

Die Wandhöhe wird gemessen von Rohfußboden des UG bzw. Erdgeschosses bis Oberkante Schnittpunkt Außenseite Dach und Außenseite Wand.

Vordächer

Vorgezogene Überdachungen (überdachte Verladezogen usw.) sollen in leichten Konstruktionen ausgeführt werden.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten für technische Einrichtungen und untergeordnete Bauteile sind zulässig. Die max. Höhe wird mit 2,50 m festgelegt. Ihre Grundfläche darf 15 m² nicht überschreiten.

Dachbellichtung

Dachflächenbellichtungen sind zugelassen, sollen jedoch bei Satteldächern als aufgesetzte, in die Dachflächen integrierte Metall-Glas-Konstruktionen ausgeführt werden.

Solar und Photovoltaikanlagen

Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zur alternativen Energiegewinnung ist zulässig. Die Anlagenteile sind in die Dachfläche zu integrieren. Bei Flachdächern sind entsprechende Aufbauten zulässig, wenn die Attikakante nicht mehr als max. um 1,50 m überragt wird.

Dachüberstand und Organg:

Der Dachüberstand darf zur Traufe max. 50 cm betragen. Es ist ein Organg zulässig bis max. 70 cm.

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen. Müllbehälter und Abfallsammelbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

Nebenanlagen

Notwendige Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze können auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Es wird empfohlen, oberirdische Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine usw.) herzustellen. Tiefgaragen, die außerhalb von Gebäuden liegen, sind mind. 0,60 m zu überdecken und zu begrünen. Anzahl der Stellplätze gemäß den aktuellen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf.

6. GELÄNDEGESTALTUNG

Die Schaffung eines ebenen Betriebsgeländes wird zugelassen. Der natürliche Geländeverlauf darf jedoch nur über Einzelnachweis durch Bauzeichnung (§ 31 Abs. 1 BauGB) verändert werden. Bodenschutz: Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzutragen und in Mieten von 3,00 m Basisbreite und 1,50 m Höhe zu lagern.

7. EINFRIEDUNGEN

Entlang der Grundstücksgrenze sind Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune ohne sichtbaren Betonsockel zulässig. Die max. Höhe vom anstehenden Gelände aus gemessen darf 200 cm nicht überschreiten.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Für alle innerhalb der Gewerbegebiete zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der nachstehenden, immissionswirksamen Schalleistungspegel LW", bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche des jeweiligen Gewerbequartiers, nachweist. Die Flächen-schalleistungspegel wurden nach den Vorgaben der DIN 18005 unter den Bedingungen freier Schallausbreitung mit Rücksichtnahme auf das Abstandskriterium zur Aufteilung ausgedehnter Emissionsflächen in einzelne Punktschallquellen ermittelt. Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete GE2 6+7, 8, 8a, 9 und 12 ist kein Nachtbetrieb gestattet. Die Immissionspunkte IP1 bis 10 sind im Bebauungsplan eingetragen. Alternativ zum Nachweis der immissionswirksamen Flächenschalleistungspegel lässt sich auf die Einhaltung der korrespondierenden Orientierungswertanteile bestätigen. Bei Bauanträgen für Betriebswohnungen ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen – evtl. durch geeignete Objektschutzmaßnahmen – erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe bzw. noch unbeauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

Nr.	Quartier Lw zul" bD (A)	Fläche in m²	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6	IP 7	IP 8	IP 9	IP 10
1	GE 1	16.375	74,1	66,6	71,9	71,4	60,8	66,4	77,5	62,8	62,0	67,5
2	GE 2	8.101	67,3	62,7	67,7	66,8	54,9	62,8	73,9	59,3	58,3	63,9
3	GE 3	22.991	67,3	63,9	70,3	70,3	60,3	63,1	73,7	58,4	56,9	61,5
4	GE 4	9.595	63,3	60,0	66,8	67,1	57,3	59,0	69,5	54,1	52,4	56,8
5	GE 5	60.564	61,6	61,2	62,4	62,5	61,7	58,3	69,5	54,2	52,8	56,9
6	GE 6/7	5.627	61,1	57,1	62,2	63,8	54,6	57,7	68,9	54,0	52,8	57,7
7	GE 8	2.995	59,9	58,1	65,6	66,2	56,7	56,6	67,5	51,9	51,0	57,0
	GE 8a	1.080										
8	GE 9	1.479	57,5	54,7	61,9	62,4	52,9	53,6	64,4	48,8	47,2	51,8
9	GE 12	1.617	57,9	55,0	62,2	62,7	53,2	53,4	63,8	47,7	45,5	52,0
Nachts												
1	GE 1		62,5	53,1	57,5	56,8	45,9	63,3	66,4	60,1	59,0	56,5
2	GE 2		55,8	49,3	53,3	52,1	39,9	59,7	62,9	56,6	55,3	52,9
3	GE 3		55,8	50,5	55,9	55,7	45,4	60,1	62,7	55,8	53,9	50,5
4	GE 4		51,8	46,5	52,3	52,5	42,3	56,0	58,5	51,4	49,3	45,8
5	GE 5		50,1	47,7	48,0	47,9	56,8	55,2	58,5	51,6	49,8	45,9
6	GE 6/7		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	GE 8 u. 8a		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	GE 9		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	GE 12		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Ein von Bebauung freizuhaltender, mit Baum-, Strauchwerk- und sonstigen Pflanzungen versehener Puffer als Maßnahme zur Verbesserung des Schutzes von Menschen, Tieren und Sachen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung vor schädlichen Auswirkungen von Immissionen. Die Ausführung kann als privates oder öffentliches Grün vorgenommen werden.

9. GRÜNORDNUNG

9.1 Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potenziell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen bzw. autochthones Saatgut zu verwenden.

9.2 Artenliste

Bäume:
Acer platanoides Spitzahorn
Quercus robur Stieleiche
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Alnus glutinosa Schwarzerle
Prunus padus Traubenkirsche
Carpinus betulus Hainbuche
Salix alba Silberweide
Pflanzenqualifikation: 3xv. Hochstämme, StU min. 14/16

Entlang der Erschließungsstraßen:
Acer platanoides Spitzahorn
Quercus robur Stieleiche
Pflanzenqualifikation: 4xv. Hochstämme, StU min. 18/20

Sträucher:
Cornus sanguinea roter Hartriegel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Corylus avellana Gemeinde Hasel
Viburnum opulus Wasserschneeball
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Prunus spinosa Schlehe
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rubus fruticosus Brombeere
Acer campestre Feldahorn
Rosa canina Hundrose
Rosa arvensis Kriechrose
Salix viminalis Korbweide
Salix caprea Salweide
Salix aurita Öhrchenweide
Alnus glutinosa Schwarzerle
Pflanzenqualifikation: Sträucher, 2xv, Höhe 60-100 cm
Schling- und Klimmpflanzen – an Gebäuden und Mauern –
Hedera helix Efeu
Parthenocissus tricus pidata „Veitchii“ wilder Wein
Polygonum aubertii Knöterich

9.3 Baumscheiben

Baumscheiben in Wendeplätzen oder sonstigen befestigten Flächen sind in einer Größe von mindestens 3,00 x 3,00 m oder in einem Durchmesser von mindestens 3,00 m lichter Weite und 1,50 m Tiefe auszubilden. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen oder Rasen zu versehen. In den befestigten Flächen sind die Baumscheiben durch geeignete Maßnahmen z.B. Überhöhung oder Poller gegen Befahren zu sichern.

9.4 Versiegelungen von Oberflächen

Eine Versiegelung der Oberfläche ist nur erlaubt, soweit dies nicht anders möglich ist. Im Sinne des Bodenschutzes ist einer wasserdurchlässigen Deckschicht den Vorrang einzuräumen. Stellplätze und Lagerflächen des privaten Bereichs sind, soweit nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, mir rasenverfüllten Pflaster, Schotterrasen oder gespflister Mineralbetondecke zu befestigen.

9.5 Pflanzung im privaten Grün

Die im GOP festgesetzten Pflanzungen sind zwingend vorgeschrieben. Abweichungen aus innerbetrieblichen Belangen bedürfen der Zustimmung der Marktgemeinde Pfaffenhausen und der Unteren Naturschutzbehörde. 15% der Gesamtfläche sind zu begrünen, dabei sind die festgesetzten Pflanzungen mit einzurechnen.

9.6 Zeitpunkt der Begrünung

Die Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Begrünungsmaßnahmen im privaten Bereich sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach der Inbetriebnahme der Gebäude zu vollziehen.

9.7 Freiflächengestaltungsplan

Für alle Bauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9.8 Ausgleichsflächen

Umfang und Art der Ausgleichsflächen werden in der Begründung festgeschrieben.

10. WASSERWIRTSCHAFT

10.1 Niederschlagswasser

Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt nach der Kommunalen Satzung.

10.2 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach der kommunalen Satzung und DIN 1986.

10.3 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Die Sicherung ausreichenden Löschwassers muss gewährleistet sein. Die zusätzliche Einrichtung von unterirdischen Löschwasserbehältern oder von Löschwasserteichen ist gestattet. Standort und Größe sind mit den für das Löschwesen zuständigen Einrichtungen und Behörden abzusprechen.

10.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Der Abstand zu unterirdischen Leitungen darf 2,50 m nicht unterschreiten. Im Bereich der 20-kV-Leitung dürfen keine Bäume 1. Und 2. Wuchsklasse gepflanzt werden, DIN VDE 0210 ist zu beachten

TEXTLICHE HINWEISE

A BODENDENKMÄLER

Das Auftreten von Bodendenkmälern unterliegt der gesetzlichen Meldepflicht

B VERSORGUNGSLEITUNGEN

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln:
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist entlang von Erdkabeln beiderseits eine Abstandszone von ja 2,50 m einzuhalten.

ÜBERSICHTSPLAN - AUSZUG AUS DEM BESTEHENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



M 1:5.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Auslegung:

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

2. Satzung:

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom das Deckblattes Nr. 2 des Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

3. Genehmigung

Eine Genehmigung des Deckblattes Nr. 2 des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

4. Ausgefertigt:

Markt Pfaffenhausen,

1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten:

Das Deckblattes Nr. 2 des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Pfaffenhausen,
1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Pfaffenhausen erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- sowie § 11 Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG- i. V. mit Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz –BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN "GE AN DER MOOSBURGER STRAÙE" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VORENTWURF

MARKT: PFEFFENHAUSEN
KREIS: LANDSHUT
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien
AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000

04.11.2025

P1458