

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

BEGRÜNDUNG

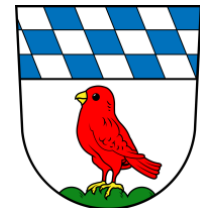
ENTWURF

STAND: 24.03.2026

GEMEINDE PFEFFENHAUSEN:

vertreten durch:

1. Bgm. Florian Hölzl
Marktplatz 3
84076 Pfeffenhausen



PLANVERFASSER:



Längst & Schirfener Landschafarchitektur GmbH

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@ls-landschaft.de www.ls-landschaft.de



Inhalt:

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

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

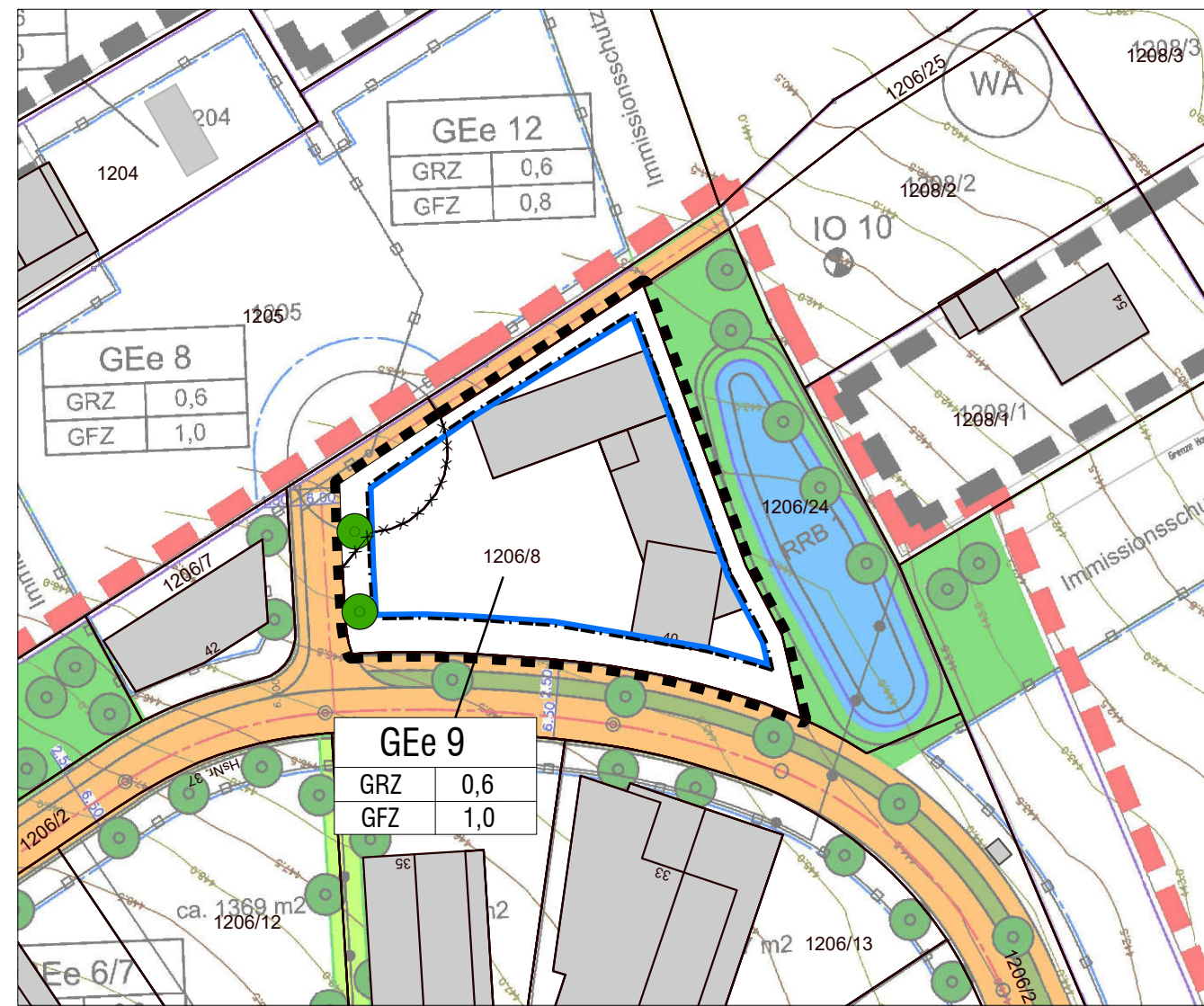
Die Grünordnung wird durch das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „GE an der Moosburger Straße“ nicht geändert und bleibt wie bisher festgesetzt.

Beschluss lt. Gemeinderatssitzung
vom 24.03.2026

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-I), 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 Pfeffenhausen die Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

1.1 Geltungsbereich „GE an der Moosburger Straße“ – Deckblatt Nr. 2

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

GZe eingeschränktes Gewerbegebiet

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

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

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

4.1 Baugrenze

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 1206/8 Flurstücksnummer

8.2 Grenzstein

8.3 Flurstücksgrenze

9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

9.1 Höhenlinien

10. Sonstige Planzeichen

10.1 aufzuhebende Grundstücksgrenze

TEXTLICHE HINWEISE

A VERSORGUNGSLEITUNGEN

In dem überplanten Bereich befinden sich von betriebene Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal ist erreichbar unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

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. Erneute Auslegung (nach Änderung)

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher wurde er gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten und die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wurde.

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 Pfeffenhausen,

.....
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 Pfeffenhausen,
.....
1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Pfeffenhausen 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.

ÜBERSICHTSPLAN - AUSZUG AUS DEM BESTEHENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



M 1:5.000

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

ENTWURF



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



PLANVERFASSER:



Längst & Schirferneder Landschaftsarchitektur GmbH

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

Am Kellenbach 21 84036 Kumhausen
Telefon +49 871 55751 | info@ls-landschaft.de | www.ls-landschaft.de