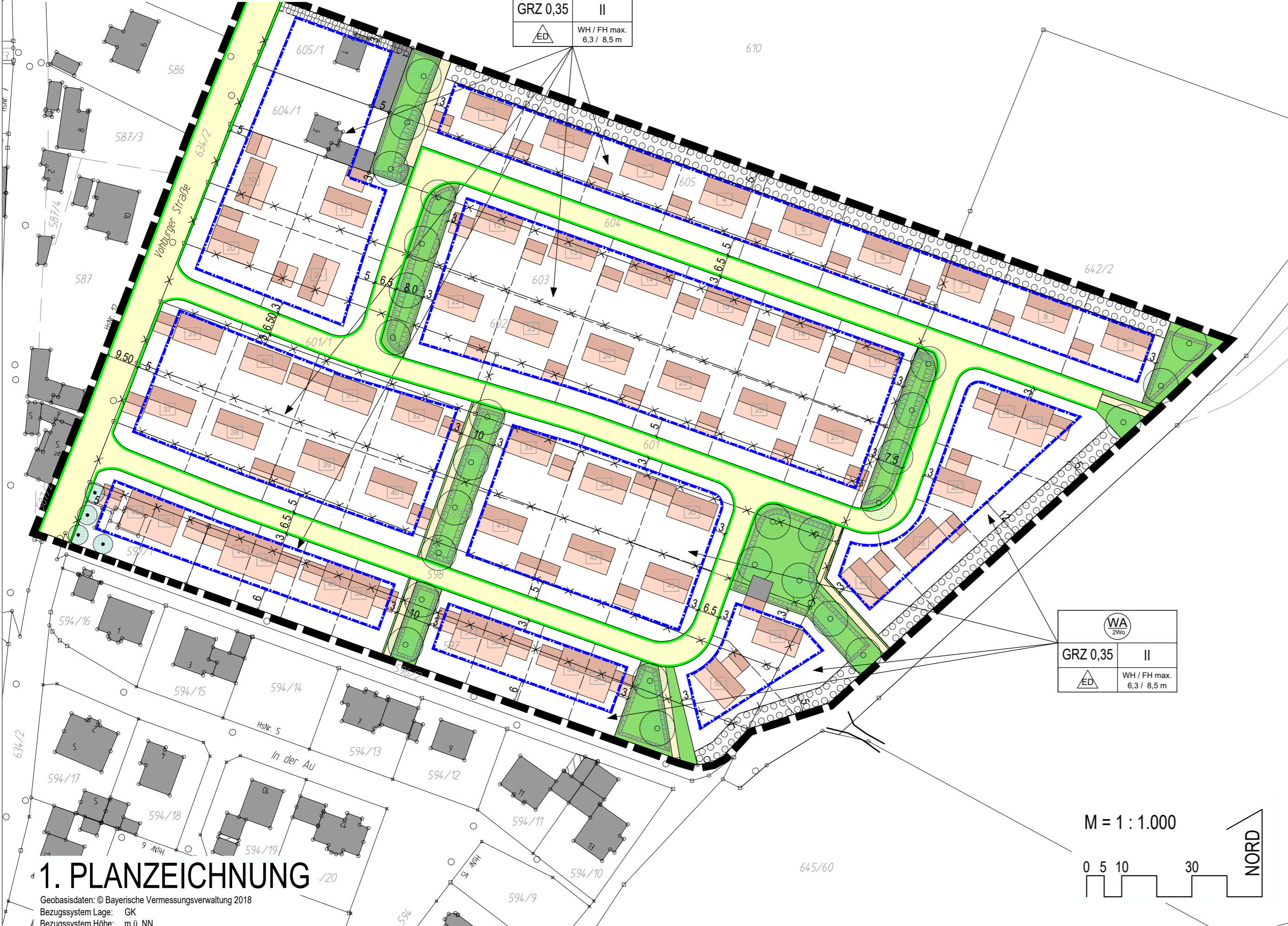


BEBAUUNGSPLAN

"WACKERSTEIN NORD-OST"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
 Bezugssystem Lage: GK
 Bezugssystem Höhe: m ü. NN

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Pförring erlässt aufgrund
 - der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
 - der Planzeichenverordnung (PlanzV),
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
 - des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)
 den Bebauungsplan "Wackerstein Nord-Ost" als Satzung.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (2 WE pro Einzelhaus, 1 WE pro Doppelhaushälfte)
- 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 3.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,35 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
- 3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)
- 3.3 Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem höchsten Niveau der Straßennachse des an das Baugrundstück angrenzenden Straßenraums liegen.
- 3.4 Wandhöhe als Höchstmaß in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
 Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens
 - bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut und
 - bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika zu messen.
- 3.5 Firsthöhe als Höchstmaß in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
 Die Firsthöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zur Oberkante des Dachfirsts zu messen.
- 4 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 4.1 offene Bauweise
 4.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

- 4.3 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 4.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden ausgenommen der festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Zu öffentlichen Flächen sind mindestens 2,00 m Abstand, vor Garageneinfahrten ein mindestens 5,0 m tiefer Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Werden offene Stellplätze mit ihrer Längsseite parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, so müssen sie einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird - je zugehörigem Hauptgebäude - auf max. 20 m² begrenzt.
- 5 Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Pro Doppelhaushälfte ist ein Baugrundstück mit mind. 300 m² Fläche nachzuweisen.
- 6 Abstandsflächen
 6.1 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.
 6.2 Bei aufgefälltem Gelände darf die Höhe von grenzständig errichteten Garagen und Carports (und somit die Tiefe der Abstandsflächen) im Mittel 3,0 m betragen, gemessen von der Straßenerbkante an der Grundstücksgrenze im Zufahrtbereich.
- 7 Geländeänderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
 Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) zulässig. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge/Höhe) auszubilden. Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mindestens 1,0 m zu erhalten.
- 8 Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
 Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen und Grünflächen) sowie zu landwirtschaftlichen Flächen, sind Stützmauern unzulässig.
- 9 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
 Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,50 m über der geplanten Geländeoberfläche zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sowie sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- 10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
 10.1 Grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
 10.2 Dachdeckungen:
 Glanzende Oberflächen (Glasuren, Glanz-/Edelengoben etc.) sind nicht zulässig. Gegen Metallabtrag beschichtete, nicht glänzende Metaldeckungen sind zulässig.
- 10.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten:
 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig, wenn sie in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach errichtet werden.
- 11 Bodenschutz
 Befestigte Flächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., - außer Terrassen - sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfenne, Rasengitter, Schotterterrassen, wassergebundene Decke).

- 12 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 12.1 Straßenverkehrsfläche
 12.2 Straßenbegrenzungslinie
- 13 Öffentliches Grün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 13.1 Öffentliche Grünfläche zur Niederschlagswasserversickerung mit unverbindlicher Darstellung von Fußwegeverbindungen
 13.2 Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
 Standort geringfügig veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Mindestqualität Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- 14 Privates Grün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
 14.1 Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbäum festgesetzt. Die durch Planzeichen "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm
 Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Nadelgehölzhecken (heimisch oder nicht heimisch) sind nicht zulässig.
 14.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Abwechslungsreiche Bepflanzung mit heimischen Laub- und Obstbäumen sowie heimischen Sträuchern. Dabei ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum je angefangene 20,00 m Länge zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
- 14.3 Erhaltung Gehölzbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
 Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang ist der neue Standort bzw. die neue Anordnung wenn notwendig geringfügig veränderbar.
 zu erhaltender Baum
- 15 Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplans und seiner Umsetzung ist folgende externe Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig, welche den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet werden.
 - Ökokontofläche Fl.Nr. 105/5, Gemarkung Lobsing, Markt Pförring, 11.821 m²
 Pflanzstellung, Entwicklungsziele, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen usw. zu der externen Ausgleichsfläche werden im Umweltbericht dargestellt und ergänzen die Festsetzungen im Bebauungsplan inhaltlich.
- 16 Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 16 b) und c) BauGB)
 Das von befestigten Flächen (z.B. Dächern) gesammelte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
- 17 Sonstige Planzeichen
 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

3. HINWEISE

- 1 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- 2 bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
- 3 Vorgeschlagene Parzellierung mit Parzellennummer und Gebäudevorschlag
- 4 Vorgeschlagener Standort für eine Transformatorstation
- 5 aufzuhebende Flurstücksgrenze
- 6 Stellplatznachweis
 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pförring in der jeweils aktuell gültigen Fassung.
- 7 Niederschlagswasserversickerung
 Der mittlere höchste Grundwasserstand ist mit 351,02 mÜNN anzunehmen. Dazu ist von der Sohle der Versickerungseinrichtung (Flächenversickerung oder Versickerungsmulde) 1,0 m Abstand zu wahren, so dass die Sohlhöhe 352,01 mÜNN nicht unterschreiten darf.
- 8 Kellerentwässerung
 Eine Kellerentwässerung im Freispiegel in den Schmutzwasserkanal ist aufgrund der Höhenlage des Bestandskanals in der Regel nicht möglich.
- 9 Grenzabstand von Pflanzen
 Bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Wein- oder Hopfenstöcken ist auf die Regelungen gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu achten.
- 10 Bodendenkmäler
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 11 Wassersensibler Bereich
 Das Plangebiet liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.
- 12 Hochwassergefahrenfläche HQextrem
 Das Plangebiet liegt vollständig in der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Es besteht das Restrisiko eines seltenen oder extremen Hochwassers außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Donau.
- 13 Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgen bzw. nach 22.00 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen - während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten - der Fall sein.

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.05.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.05.2018 hat in der Zeit vom 03.09.2018 bis 04.10.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.05.2018 hat in der Zeit vom 03.09.2018 bis 04.10.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2019 bis 26.04.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2019 bis 26.04.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Pförring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.05.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.05.2019 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
 Pförring, den

 Bernhard Sammler
 Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 wird hingewiesen.
 Pförring, den

 Bernhard Sammler
 Erster Bürgermeister

MARKT PFÖRRING LANDKREIS EICHSTÄTT

BEBAUUNGSPLAN "WACKERSTEIN NORD-OST"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN
 Architekten
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger
 Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 504622
 Fax: 08441 504626
 Mail ue@wipflerplan.de
 PFAFFENHOFEN A.D.ILM, DEN 03.05.2018
 GEANDERT, DEN 13.12.2018
 GEANDERT, DEN 16.05.2019
 Proj.Nr.: 2101.025