

Bekanntmachung

über den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich Friedhofstraße“ des Marktes Pförring (§ 2 Abs. 1 BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

In seiner Sitzung vom 06.06.2024 hat der Marktgemeinderat Pförring die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Östlich Friedhofstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich Friedhofstraße“ umfasst folgende Punkte für den Bereich GEe:

- Änderung der Wand- und Gebäudehöhen
- Änderung der GRZ
- Änderung, dass Transformatoren-Häuschen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen (Nr. 4.4)
- Änderung Emissionskontingente (Nr. 9.3) – diese Werte werden nach Vorliegen eines neuen Gutachtens ergänzt
- Änderung unter Geländeänderungen (Nr. 10)
- Änderung unter Nr. 12.1.2.3 Technische Anlagen zur solaren Nutzung
- Änderung unter Nr. 15.3 Garagen- und Stellplatzsatzung

Die Änderungen im Detail sind im Planentwurf rot hinterlegt.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Östlich Friedhofstraße“ bleibt unverändert. Das Plangebiet liegt im Norden von Pförring, westlich vom Mittersteigweg und südlich der Straße „Am Gewerbepark“. Der Geltungsbereich umfasst am südlichen Rand die Frankenstraße und am westlichen Rand einen Teilabschnitt der Friedhofstraße. Der südliche Teil umfasst die Wohnbebauung bzw. gemischte Bebauung beiderseits der Alemannen- bzw. südlich der Bajuwarenstraße. Nördlich der Bajuwarenstraße ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Mit den geplanten Änderungen soll zum einem dem Bedarf ortsansässiger Firmen Rechnung getragen werden und zum anderen eine zeitgemäße Nachverdichtung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) verfolgt werden.

Mit der Ausarbeitung eines Änderungsentwurfes wurde das Ingenieurbüro WipflerPLAN, Hohenwarter Str. 124 in 85276 Pfaffenhofen, beauftragt.

Nach Erstellung des Planentwurfes wird der Entwurf samt Begründung öffentlich ausgelegt. Hierauf wird noch durch gesonderte Bekanntmachung hingewiesen.

Pförring, 26.06.2024

VG Pförring
-Markt Pförring-

gez.:
Dieter Müller
1. Bürgermeister

Bekanntmachung

über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB für die 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB des Bebauungsplanes „Östlich Friedhofstraße“ des Marktes Pförring

In seiner Sitzung vom 06.06.2024 hat der Marktgemeinderat Pförring die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Östlich Friedhofstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich Friedhofstraße“ umfasst folgende Punkte für den Bereich GEe:

- Änderung der Wand- und Gebäudehöhen
- Änderung der GRZ
- Änderung, dass Transformatoren-Häuschen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen (Nr. 4.4)
- Änderung Emissionskontingente (Nr. 9.3) – diese Werte werden nach Vorliegen eines neuen Gutachtens ergänzt
- Änderung unter Geländeänderungen (Nr. 10)
- Änderung unter Nr. 12.1.2.3 Technische Anlagen zur solaren Nutzung
- Änderung unter Nr. 15.3 Garagen- und Stellplatzsatzung

Die Änderungen im Detail sind im Planentwurf rot hinterlegt.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Östlich Friedhofstraße“ bleibt unverändert. Das Plangebiet liegt im Norden von Pförring, westlich vom Mittersteigweg und südlich der Straße „Am Gewerbepark“. Der Geltungsbereich umfasst am südlichen Rand die Frankenstraße und am westlichen Rand einen Teilabschnitt der Friedhofstraße. Der südliche Teil umfasst die Wohnbebauung bzw. gemischte Bebauung beiderseits der Alemannen- bzw. südlich der Bajuwarenstraße. Nördlich der Bajuwarenstraße ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Mit den geplanten Änderungen soll zum einem dem Bedarf ortsansässiger Firmen Rechnung getragen werden und zum anderen eine zeitgemäße Nachverdichtung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) verfolgt werden.

Mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes wurde das Ingenieurbüro WipflerPLAN, Hohenwarter Str. 124 in 85276 Pfaffenhofen, beauftragt.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung geändert. Dabei wird gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 06.06.2024 nebst Begründung in der Fassung vom 06.06.2024 wurde ebenfalls in der Sitzung vom 06.06.2024 gebilligt.

Der o. g. Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Anlagen wird in der Zeit

vom 05.07.2024 bis 06.08.2024

einschließlich dieser Bekanntmachung im Internet der Gemeinde Pförring in der Rubrik Bekanntmachungen unter folgender Adresse veröffentlicht:

<https://pfoerring.de/blog/2024/06/27/1-aenderung-oestlich-friedhofstrasse/>

Ebenso sind diese Unterlagen über das Geoportal Bayern
<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal> einsehbar.

Ergänzend zur Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus (barrierefreier Zugang). Außerhalb der regulären Öffnungszeiten ist eine Einsichtnahme nach telefonischer Terminvereinbarung (Ansprechperson: Herr Schorner, Tel.: 08403/929233) möglich.

Während dieser Frist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an harald.schorner@vg-pfoerring.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg in Textform oder im Rathaus (s.o.) während der Öffnungszeiten zur Niederschrift abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

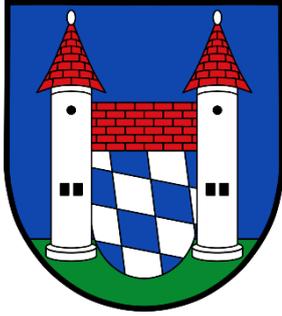
Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Pförring, 26.06.2024

VG Pförring
-Markt Pförring-

gez.:
Dieter Müller
1. Bürgermeister



MARKT PFÖRRING

Landkreis Eichstätt

BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH FRIEDHOFSTRAßE“ – 1. ÄNDERUNG

Begründung

zur Planfassung vom 06.06.2024

Projekt-Nr.: 2101.053

Auftraggeber:

Markt Pförring

Marktplatz 1
85104 Pförring

Telefon: 08403 9292-0

Fax: 08403 9292-48

E-Mail: poststelle@vg-pfoerring.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Bauleitplanung	3
3	Ziele der Änderungsplanung	4
4	Festsetzungen zur Änderungsplanung	5
4.1	Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.2	Geländeänderungen – Stützmauern.....	5
4.3	Sonstige Festsetzungen	5
5	Belange des Immissionsschutzes	6

Anlagen

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalles

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, Büro Kottermair, Stand 18.06.2024

1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Östlich Friedhofstraße“ in Pförring wurde mit Bekanntmachung vom 01.12.2023 rechtskräftig.

Am 14.03.2024 wurde vom Marktgemeinderat Pförring einem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes zugestimmt.

Anlass für die Änderung ist der Erweiterungsbedarf der seit 2002 im angrenzenden Gewerbegebiet bereits ansässigen Firma FKT GmbH, Entwicklung und Systemlieferant für die Automobilbranche.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen das zulässige Maß der Nutzung. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.06.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich Friedhofstraße“ beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Östlich Friedhofstraße“ – 1. Änderung ersetzt den rechtskräftigen BP „Östliche Friedhofstraße“ vollständig.

Dabei werden, mit Ausnahme der beabsichtigten Änderungen, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert übernommen. Auch der Umweltbericht sowie dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

2 Bauleitplanung

Die Bebauungsplanänderung wird als Maßnahme zur Nachverdichtung gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha). Das beschleunigte Verfahren findet ebenfalls Anwendung bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Unter Heranziehen der gemäß Planzeichnung ausgewiesenen Gewerbeflächen und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) kann nachgewiesen werden, dass die zulässige Grundfläche über 20.000 m² und unter 70.000 m² liegt.

Baufläche	Zulässige Grundflächenzahl	Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet)
39.485 m ²	x 0,9	= ca. 35.500 m ²

Es ist daher die Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich (siehe Anlage 1 der Begründung). Die Prüfung gelangt zu dem Ergebnis, dass durch die Änderungsplanung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist somit erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein weiterer Ausgleich ist daher durch die Änderungsplanung nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

3 Ziele der Änderungsplanung

Die Änderungsplanung betrifft ausschließlich das festgesetzte Gewerbegebiet im nördlichen Teil des Geltungsbereiches.

Die bereits im angrenzenden Gewerbegebiet seit 2002 ansässige Firma FKT GmbH hat hier im Südosten eine Fläche von ca. 1,8 ha erworben um die notwendige Erweiterung des bestehenden Betriebes zu realisieren.

Geplant ist in mehreren Bauabschnitten die Errichtung von 2 Produktionshallen, sowie 2 Verwaltungsgebäuden, jeweils als „Kopfbau“ an der Bajuwarenstraße.

Die geplanten Bauvorhaben können innerhalb der bereits festgesetzten Bauräume realisiert werden.

Die bisher festgesetzten Wand- bzw. Gebäudehöhen von 9,0 m bzw. 11,5 m werden durch die vorliegende Planung überschritten.

Ebenso wird die zulässige überbaubare Grundfläche von 0,8 geringfügig überschritten.

Der Markt Pförring unterstützt die Erweiterungsabsichten des ansässigen Betriebes und möchte mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung für eine noch verträglichen Nachverdichtung in Bezug auf die Gebäudehöhen die Rechtsgrundlage schaffen.

Im angrenzenden Gewerbegebiet ist bereits ein Handelszentrum mit einer Gebäudehöhe von 18 m vorhanden.

Die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan südlich angrenzende Wohnbebauung ist mit einer 3-geschossigen Bauweise (Gebäudehöhe max. 11,50 m) zulässig.

Die nun nördlich davon geplante, 4-geschossige Bauweise der Verwaltungsgebäude, bzw. die Produktionshallen mit einer Gebäudehöhe von 16,00 m werden daher als vertretbar erachtet.

Der Erhöhung der maximalen Grundflächenzahl vom 0,8 auf 0,9 innerhalb des, durch die bestehenden Erschließungsstraße im Norden, Osten und Westen eingegrenzten Quartiers, wurde vom Marktgemeinderat ebenfalls zugestimmt. Die festgesetzte Eingrünung nach Westen ist von der Änderung nicht betroffen.

4 Festsetzungen zur Änderungsplanung

Die Änderungen zu den Festsetzungen betreffen jeweils ausschließlich das gem. § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Wandhöhe wird auf max. 12,50 m, die Gebäudehöhe auf max. 16,0 m erhöht. Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,9.

Die damit zulässige Nachverdichtung gegenüber der bisherigen Planung wird durch betriebliche Zwänge begründet und dient einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, unter Berücksichtigung der geltenden Abstandsflächen gem. BayBo.

4.2 Geländeänderungen – Stützmauern

Um die zulässigen und notwendigen Geländeänderungen an die vorhandenen Erschließungsstraße auch unabhängig von angrenzenden, noch unbebauten Parzellen ohne einen Flächenverlust durch Böschungen realisieren zu können werden Stützmauern zugelassen. Diese dürfen max. 10 cm über das geplante Gelände geführt werden.

4.3 Sonstige Festsetzungen

Trafostationen

Es wird eine weitere Trafostation benötigt. Um flexibel planen zu können ist die Lage außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss 1 m betragen.

Stellplätze

Abweichend von der Stellplatzsatzung des Marktes Pförring kann aus Gründen des Flächensparens der sonst geltende Mindestabstand von 2,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze auf 1,0 m reduziert werden.

5 Belange des Immissionsschutzes

Die ursprünglichen Festsetzungen im rechtskräftigen BP „Östlich Friedhofstraße“ zum Immissionsschutz wurden nach der aktuellen Rechtslage zum Urteil 4 BN 45.18 des BVerG für das gesamte Gebiet entsprechend angepasst.

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

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 8717.1/2024-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 18.06.2024 angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu qualifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 (hier für GE-Gebiet) wäre eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes erforderlich, da wegen der Vorbelastung und der bestehenden Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war (GE-Gebiete gelten nach DIN 18005 erst als uneingeschränkt bei Immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tagsüber / nachts jeweils 60 dB(A) / m²). Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet im Emissionskontingenten o.ä. besteht, die jegliche nach § 8 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht. Dies ist im vorliegenden Fall innerhalb des Gemeindegebietes nicht gegeben, so dass das Planungsgebiet als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt werden muss. Ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ entspricht nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (Beschl. v. 15.04.1987, Az.: BVerwG 4 B 71.87) seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den gewerblichen Teilflächen aufgrund der Nähe zu Wohnbebauungen und der Vorbelastung eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technische Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 2.1 der schalltechnischen Untersuchung 8717.1/2024-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 18.06.2024 zu entnehmen.

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls

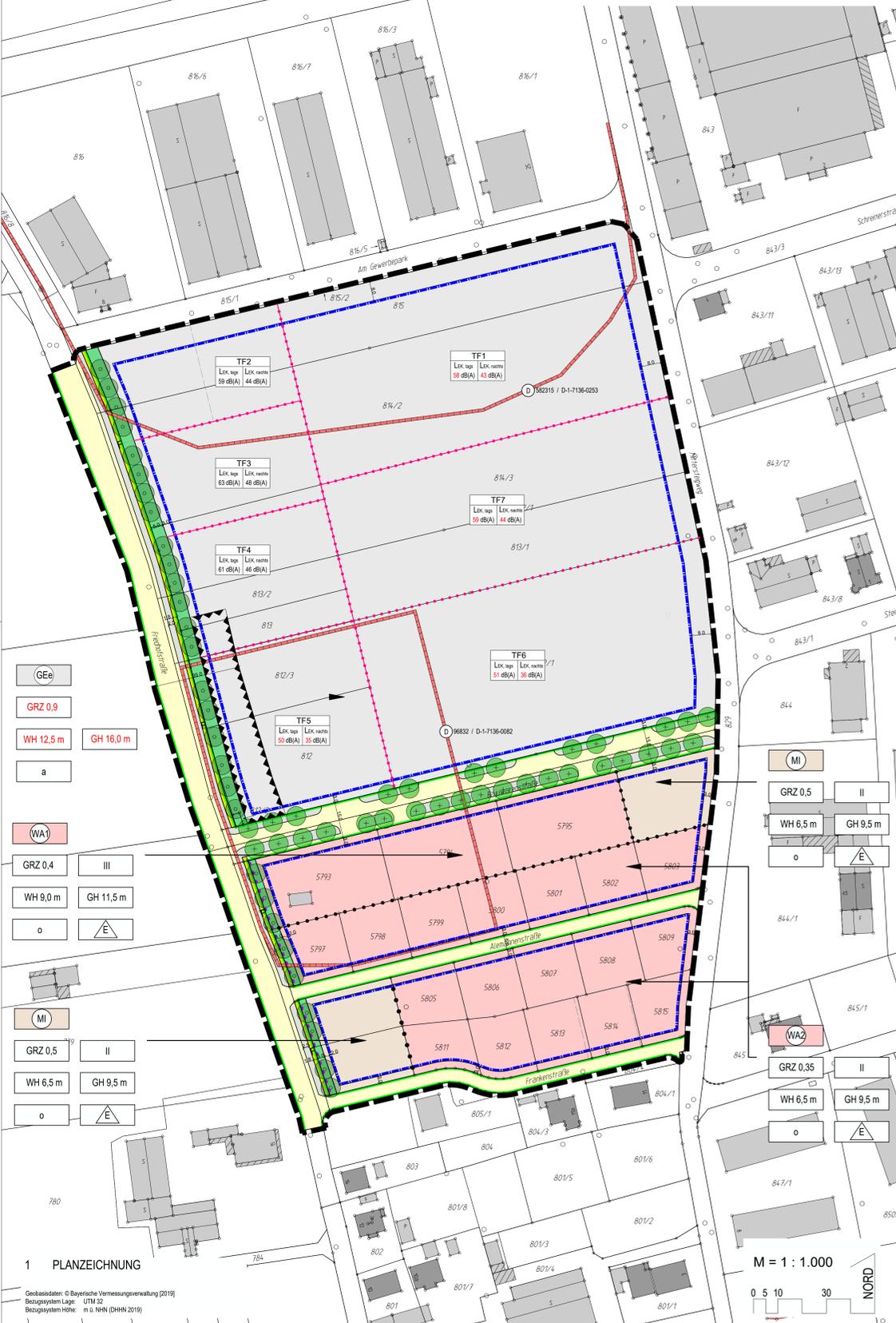
Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Voraussichtlich - erhebliche (+) - unerheblich (-) Umweltauswirkungen
1.	Merkmale des Bebauungsplans (BP), insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG setzt	Es werden durch die BP-Änderung keine UVP-pflichtigen Vorhaben oder andere Vorhaben ermöglicht, die nicht bereits auf Basis des bestehenden Baurechtes möglich sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben ändert sich somit nicht. Das Ausmaß wird als unerheblich eingestuft.	(-)
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Es wird von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung ausgegangen. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich der BP-Änderung eine Gewerbliche Baufläche vor. Sonstige Pläne und Programme sind durch die Änderung nicht betroffen.	(-)
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Die BP-Änderung dient der Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Baugebietes. Damit wird der Bodenschutzklausel entsprochen. Die BP-Änderung entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	(-)
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Durch die BP-Änderung ist mit keinen zusätzlichen relevanten umwelt- oder gesundheitsbezogenen Problemen zu rechnen.	(-)
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Im Wirkungsbereich der BP-Änderungen liegen keine nationalen und internationalen Schutzgebiete. Durch die BP-Änderung ergibt sich daher keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und	(-)

		europäischer Umweltvorschriften.	
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Durch die BP-Änderung kommt es zu keiner grundlegenden Umgestaltung des Baugebietes.	(-)
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Die BP-Änderung weist keine Auswirkungen mit kumulativem und grenzüberschreitendem Charakter auf.	(-)
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Mit der BP-Änderung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet.	(-)
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Auswirkungen beziehen sich ausschließlich auf den räumlichen Geltungsbereich der BP-Änderung.	(-)
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Das Baugebiet ist bereits erschlossen. Es besteht daher keine besondere Sensibilität des Gebiets. Mit der BP-Änderung sind keine Auswirkungen bzw. Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.	(-)
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	Keine Betroffenheit.	(-)
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	Keine Betroffenheit.	(-)
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	Keine Betroffenheit.	(-)

2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	Keine Betroffenheit.	(-)
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Im Randbereich des Baugebietes befinden sich drei amtlich kartierte, aber nicht gesetzlich geschützte Biotope. Die Biotopflächen werden erhalten. Nennenswerte Umweltauswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.	(-)
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	Keine Betroffenheit.	(-)
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Keine Betroffenheit.	(-)
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG	Der Regionalplan der Region Ingolstadt stuft die Stadt Pfaffenhofen als Mittelzentrum ein, mit Lage im allgemein ländlichen Raum. Das Kriterium trifft für den Planbereich somit formal zu. Faktisch ist dies jedoch ohne Bedeutung, da für das Baugebiet bereits Baurecht besteht und die Planung keine nennenswerten Umweltauswirkungen zur Folge hat.	(-)
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Keine Betroffenheit.	(-)

BEBAUUNGSPLAN

ÖSTLICH FRIEDHOFSTRASSE -1. ÄNDERUNG



1 PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2019)

PRÄAMBEL

Der Markt Pförring im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund:
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuchs (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 "Östlich Friedhofstraße -1. Änderung" als SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

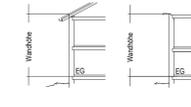
2 FESTSETZUNGEN

- 1** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2** Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 2.1** **GEe** Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment des Nahversorgungsbedarfs gemäß der Anlage 2 „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).
 - 2.2** **MI** Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) ebenfalls unzulässig.
 - 2.3** **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO
Im WA1 sind je Einzelhaus maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
Im WA2 ist pro angelegene 200 m² Grundstücksfläche je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 3** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 3.1** **GRZ 0,9** maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,9
 - 3.2** **WH 6,5 m** Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, z.B. WH 6,5 m
 - 3.3** **GH 9,5 m** Gesamthöhe als Höchstmaß in Metern, z.B. GH 9,5 m
 - 3.4** **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. II (zwei) Vollgeschosse
 - 3.5** **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. III (drei) Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoss als "Terrassengeschoss" auszubilden ist. Das "Terrassengeschoss" darf sich auf maximal 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken und ist allseitig mindestens 0,5 m gegenüber der Außenkante der darunterliegenden Außenwände einzurücken.

3.6 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss. Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss darf maximal 0,3 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen Straßenniveau liegen. Im GEe darf zur Herstellung einer regelkonformen Entwässerung die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss bis maximal 0,6 m über dem **nächstgelegenen Straßenniveau im Zufahrtbereich** liegen.

Die festgesetzte maximal zulässige **Wandhöhe** ist zu messen ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika.



Die festgesetzte maximal zulässige **Gesamthöhe** ist zu messen ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zur Oberkante der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrige Seite die Wandhöhe und für die höhere Seite die Gesamthöhe. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe als Gesamthöhe anzusetzen.

4 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)

- 4.1** **o** offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 4.2** **a** abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 50 m zulässig sind.
- 4.3** **E** nur Einzelhäuser zulässig
- 4.4** **—** Baugrenze
Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. **Transformatorstationen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sie müssen einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mind. 1 m einhalten.**
Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO darf zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl die private Grünfläche herangezogen werden.
- 5** Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils aktuellen Fassung. Davon abweichend dürfen im WA1 Carports ohne eigene Abstandsflächen eine Gesamtlänge je Grundstücksfläche von 9,0 m überschreiten.
- 6** Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 6.1** **—** öffentliche Straßenverkehrsfläche und unverbindlichen Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Verkehrsgrün, Straßenbäume)
 - 6.2** **F** öffentlicher Fußweg
 - 6.3** **—** Straßenbegrenzungslinie
 - 6.4** **—** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 7** Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 7.1** Grünordnung allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind artgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.
 - 7.1.2** Die Herstellung der unter Pkt 7.2 und 7.3 festgesetzten Maßnahmen hat im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen, spätestens jedoch in der Platz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes.
 - 7.2** **—** private Grünfläche
Innerhalb der privaten Grünfläche ist je volle 10 m ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Mindestqualität Laubbau: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Innerhalb der privaten Grünfläche im GEe darf eine Transformatorstation mit einer Grundfläche von maximal 35 m² errichtet werden. Darüber hinaus darf die private Grünfläche im GEe durch befestigte Zufahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 12,0 m unterbrochen werden.
 - 7.3** Private Grundstücksflächen
Im MI und WA ist je angelegene 500 m² private Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) oder ein heimischer Laubbau zu pflanzen. Die innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzten zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
 - 7.3.2** Im GEe ist je angelegene 200 m² nicht überbaute private Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbau zu pflanzen. Zusätzlich ist zur Gliederung der privaten Stellplatzflächen pro 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen.
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf nötigen Flächen dauerhaft zu begrünen.
- 8** Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Für den planbegleitenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilflächen der Fl.Nr. 105 Gemarkung Lobbing (Ökotopte der Marktgemeinde Pförring) eine naturchutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 21.296 m² (28.963 m² inkl. Zinsen) und eine naturchutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.227 m² (1.669 m² inkl. Zinsen) nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan "Östlich Friedhofstraße" zugeordnet sowie auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 132 Gemarkung Lobbing (Ökotopte der Marktgemeinde Pförring) eine naturchutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2.895 m² (2.895 m² inkl. Zinsen) nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan "Östlich Friedhofstraße" zugeordnet.
- 9** Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 9.1** **—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Emissionskontingente Lx
 - 9.2** **TF1**
Lx: Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente, z.B. Teilfläche TF1
Lx: den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente Tag / Nacht in dB(A)/*, z.B. Lx_{Tag} 58 dB(A) / Lx_{Nacht} 43 dB(A)
 - 9.3** Zulässig sind Vorhaben (Benebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lx nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingierung" weder tags (6:00 bis 22:00 h) noch nachts (22:00 bis 6:00 h) überschreiten.

Bezeichnung	Kontingentfläche in m ²	Emissionskontingent Lx (dB(A)/m ²)	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
Teilfläche TF1	11.475,5 m ²	58	43
Teilfläche TF2	3.096,4 m ²	59	44
Teilfläche TF3	2.877,0 m ²	63	48
Teilfläche TF4	3.402,8 m ²	61	46
Teilfläche TF5	4.554,3 m ²	50	35
Teilfläche TF6	10.162,4 m ²	51	36
Teilfläche TF7	8.608,0 m ²	59	44

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Die Relevanz der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmimmissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentflächen heranzuziehen.

Für gewerblich geplante Nutzungen innerhalb der Mischgebieten, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetreibenden dienen die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb der direkt angrenzenden Wohngebieten um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden.

Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtspersonen), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2018-01 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2018-01 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Der zu erstellende Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm, als auch auf den Schutz gegen Verkehrslärm nach DIN 18005 abzustellen.

Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Betriebsplangebiet nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schutzbestand zum Hopfengarten)

Innerhalb der gemäß Planzeichen gekennzeichneten Fläche können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebesleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 35,0 m zum gegenüberliegenden Hopfengarten (Grundstück Fl.Nr. 777 Gemarkung Pförring) eingehalten werden kann.

Geländeveränderungen
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeführt werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden.
Böschungen sind mit einer maximalen Böschungseigung von 2:1 (Länge : Höhe) zulässig.
Im Gewerbegebiet dürfen, um zulässige Geländeaufbahrungen bis an die Grundstücksgrenze führen zu können, Stützmauern errichtet werden. Die Stützmauern können auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden und dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen. Die Oberkante der Stützmauern darf max. 10 cm über das geplante Gelände geführt werden.

- 11** Einfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke sind im GEe bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über Oberkante geplantes Gelände und im MI und WA bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Oberkante geplantes Gelände zugelassen.
- 11.2** Eine Bodenfriehe von 0,1 m über der Geländeoberfläche ist zwingend einzuhalten.
- 11.3** Nicht zulässig sind vollflächig geschlossene Einfriedungen in Form von Gabionen, Beton- oder Mauerwerksbauten. Ebenfalls unzulässig sind sichtbare Zaunsockel.

12 Bauliche Gestaltung (Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

- 12.1** Dächer
12.1.1 Dacheindeckung: zulässig sind ausschließlich graue oder rote Materialien sowie begrünzte Dächer; Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden.
- 12.1.2** Dachaufbauten:
12.1.2.1 Zwerghäuser, Giebelgäuben und Schlepplachgäuben sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung ab 30° zugelassen.
12.1.2.2 Im GEe und MI dürfen untergeordnete technische Bauteile, insbesondere Oberlichter, Antennen, Lüfter, Gebälge, Aggregate, Lüftungsanlagen und Aufzugsverfahren die maximal zulässige Gesamthöhe bis zu einer Ansichtshöhe von maximal 2,5 m überschreiten, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Diese Aufbauten dürfen auch eingebaute werden.
- 12.1.3** Technische Anlagen zur solaren Nutzung:
Photovoltaik- und Solarthermietechnik dürfen bei geneigten Dächern nicht aufgeständert werden und die Firsthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik- und Solarthermietechnik aufgeständert werden ~~und eine maximale Höhe von 1,0 m erreichen, wobei die Höhe vom Straßenniveau zum Dachfirst zu messen ist.~~

12.2 Fassadengestaltung: Grelle Farben und Materialien sind nicht zulässig.

- 13** Werbeanlagen
13.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die maximal zulässige Wandhöhe nicht überschreiten und nicht mehr als 10% der Wandfläche je Fassadenfläche einnehmen.
13.2 Freistehende Werbeanlagen
Je volle 40 m Straßenfrontlänge ist eine freistehende Werbefläche bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Ansichtshöhe ist auf 8,0 m begrenzt.
Zusätzlich ist je volle 20 m Straßenfrontlänge eine Werbefläche zulässig. Die Errichtung von Fahnenmasten ist bis zu einer Höhe von maximal 8,0 m über Oberkante Gelände zulässig.
- 13.3** Das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen und Einfriedungen ist nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind selbstleuchtende und neonfarbene Werbeanlagen.

14 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen im WA und MI von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort flächenhaft zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung vor Ort aufgrund der anliegenden Böden nicht möglich, ist das Niederschlagswasser innerhalb der Wohn- und Mischgebieten zu sammeln und schadlos durch Abbleiten in den öffentlichen Mischwasserkanal zu beseitigen.

15 Sonstige Festsetzungen

- 15.1** **5.0** Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m
- 15.2** **—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Art und Maß der baulichen Nutzung
- 15.3** **Garagen- und Stellplatzsatzung**
Abweichend von § 4 Abs. 1 Satz 1 der Satzung des Marktes Pförring über die Zahl, die Herstellung und Ablose von Garagen und Stellplätzen kann im Gewerbegebiet für Stellplätze der Mindestabstand von 2,00 m im Zufahrtbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze auf 1,00 m reduziert werden.

3 HINWEISE

- 1** Hinweise durch Planzeichen
 - 1.1** bestehende Grundstücksgrößen mit Flurstücknummer, z.B. 1354/7
 - 1.2** vorgeschlagene Grundstücksgrößen
 - 1.3** Bodendenkmal mit Nr. / Attennummer
582315 / D-1-7136-0253 Siedlung und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zerstaltung
96932 / D-1-7136-0082 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zerstaltung
Aufgrund bekannter Bodendenkmäler innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bedürfen gem. Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Die anfallenden Kosten für archäologische Ausgrabungen sind jeweils vom Grundstückseigentümer selbst zu tragen.
 - 1.4** Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
 - 1.5** vorgeschlagener Baumstandort innerhalb der privaten Grünfläche

- 2** Artenliste
Bäume 1. Wuchshordnung:
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
Quercus robur Stiel-Eiche
Bäume 2. Wuchshordnung:
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hartholche
Es sind auch weitere heimische bzw. standortgerechte Baumarten zulässig, sofern diese der festgesetzten Pflanzenqualität entsprechen.
- 3** Niederschlagswasser
Für die erforderliche Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erforderliche Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift - NWFFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und die Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnissfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWFFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.
- 4** Landschaftliche Immissionen
Von den umliegenden landschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu stören sind. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.
5 Artenschutz
5.1 Baufeldfreimachung: Die Baufeldfreimachung (Rodung der Gehölze sowie Abschieben der Vegetationsdecke) hat zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln - zu erfolgen. Ist vorauszusehen, dass die Zeiten nicht eingehalten werden können, ist dies vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
5.2 Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B. UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht: Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtverfärbung keine Lockwirkung auf die Insekten haben. Insgesamt können damit auch Beeinträchtigungen im Flug- und Beievertverhalten von potenziell hier jagenden Fledermäusen und dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln reduziert werden.
- 6** Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer 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 BauVorfV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.
- 7** Mit dem Bauantrag ist auch im Freistellungsverfahren ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gem. Nr. 9 des Bebauungsplanes "Östlich der Friedhofstraße - 1. Änderung" vorzulegen.
- 8** Zugänglichkeit von DIN-Normen und Richtlinien
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Pförring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

4 VERFAHENSVERMERKE (Verfahren gem. § 13a BauGB)

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Pförring hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Dieter Müller
Erster Bürgermeister
Siegel
- Ausgefertigt Markt Pförring, den
Dieter Müller
Erster Bürgermeister
Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Marktgemeinde 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.
Markt Pförring, den
Dieter Müller
Erster Bürgermeister
Siegel

Dieser Bebauungsplan "Östlich Friedhofstraße -1. Änderung" ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Östlich Friedhofstraße" vollständig. Etwaige Gutachten sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

MARKT PFÖRRING LANDKREIS EICHSTÄTT

BEBAUUNGSPLAN ÖSTLICH FRIEDHOFSTRASSE -1. ÄNDERUNG

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 06.06.2024
Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 5046-29
Mail: ue@wipflerplan.de