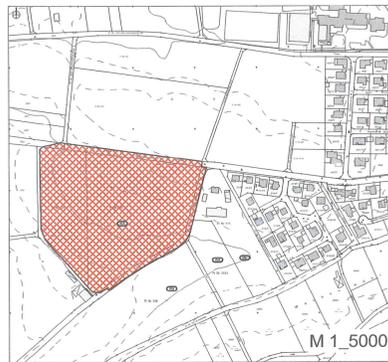


Genehmigungsvorlage Bebauungsplan "Nordwestlich von Pförring"

Markt Pförring

Plangebiet



Luftbild



Legende

ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- (WA) Allgemeines Wohngebiet
- (MD) Dorfgebiet
- 0,4 GRZ = Grundflächenzahl
- 0,8 GFZ = Geschossflächenzahl
- min. 500 m² Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhäusern
- min. 300 m² Mindestgrundstücksgröße bei Doppelhäusern: pro Gebäude (Doppelhaushälfte)
- bei EH max. 2 WE max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude bei EH
- bei DH max. 1 WE max. 1 Wohneinheit pro Gebäude bei DH je Doppelhaushälfte
- E+DG=II Zahl der Vollgeschosse
- E+I=II

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grünflächen öffentlich
- öffentliche Grünflächen mit Parkflächen Grundstückseinfahrten und Baumpflanzung
- private Grünfläche als Teil der westlichen Ortsrandeinfahrt innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind bauliche Anlagen, sowie Nebenanlagen im Sinne von §14, sowie Carports, Carport u. Stellplätze unzulässig.
- Anpflanzung straßenbegleitende Einzelbäume ohne Festsetzung des Standortes, (Pflanzempfehlung siehe textliche Hinweise Pflanzliste)
- Anpflanzung von Einzelbäumen zur Ortsrandeinfahrt auf öffentlichem Grund; ohne Festsetzung der Art und des Standortes, (Pflanzempfehlung siehe textliche Hinweise Pflanzliste)
- Anpflanzung von Sträuchern zur Ortsrandeinfahrt ohne Festsetzung der Art und des Standortes, (Pflanzempfehlung siehe textliche Hinweise Pflanzliste)
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs. 1 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Hinweise Pflanzliste)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Maßangabe in Metern
- Grundstücksgrenze Bestand
- Grundstücksgrenze aufzuheben
- Grundstücksgrenze vorgeschlagen
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- Bestehende Baukörper
- Sichtdreieck Straße
- Höhenlinien in Metern (Bestand)
- Allgemeines Wohngebiet
- Dorfgebiet
- Flächen für die Landwirtschaft
- Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Schule
- Trafostation
- Oberirdische Leitung Bestand
- Leitungsschutzzone

GELTUNGSBEREICH/BAUWEISE/BAUGRENZEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- offene Bauweise
- Einzelhäuser / Doppelhäuser

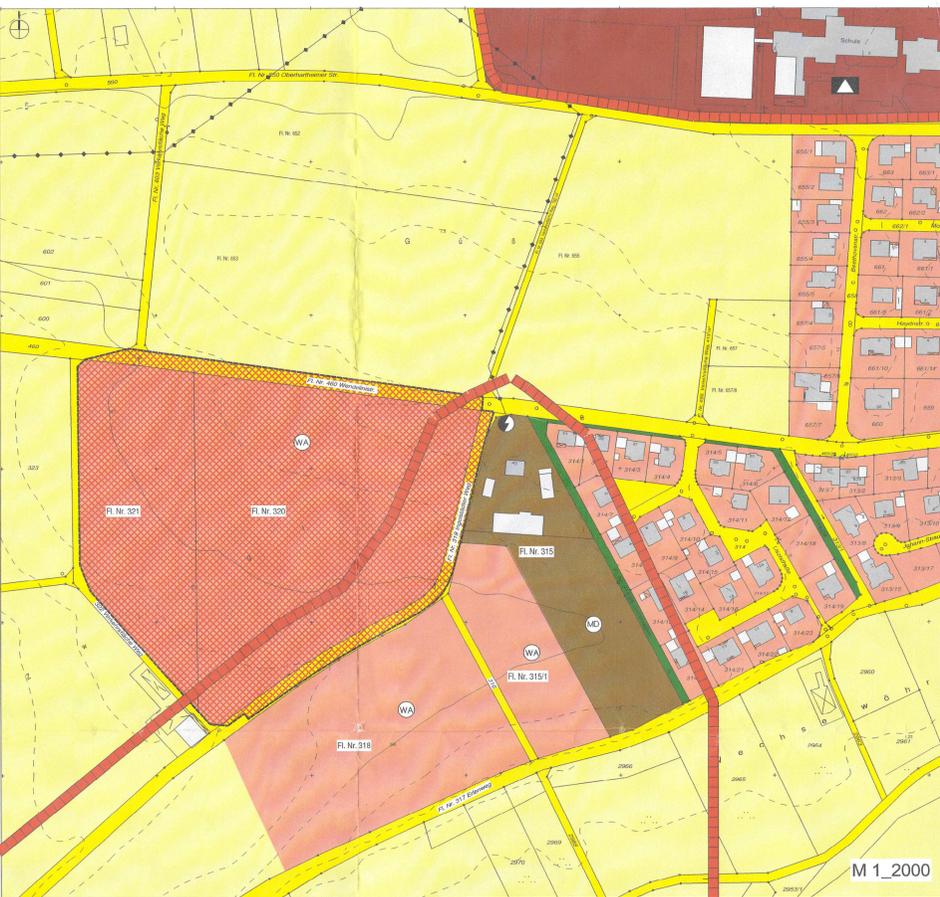
VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche geplant
- Gehweg geplant

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung		Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Haustypen	Bauweise
		Hausarten	

Ausschnitt FNP mit Geltungsbereich Bebauungsplan



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan



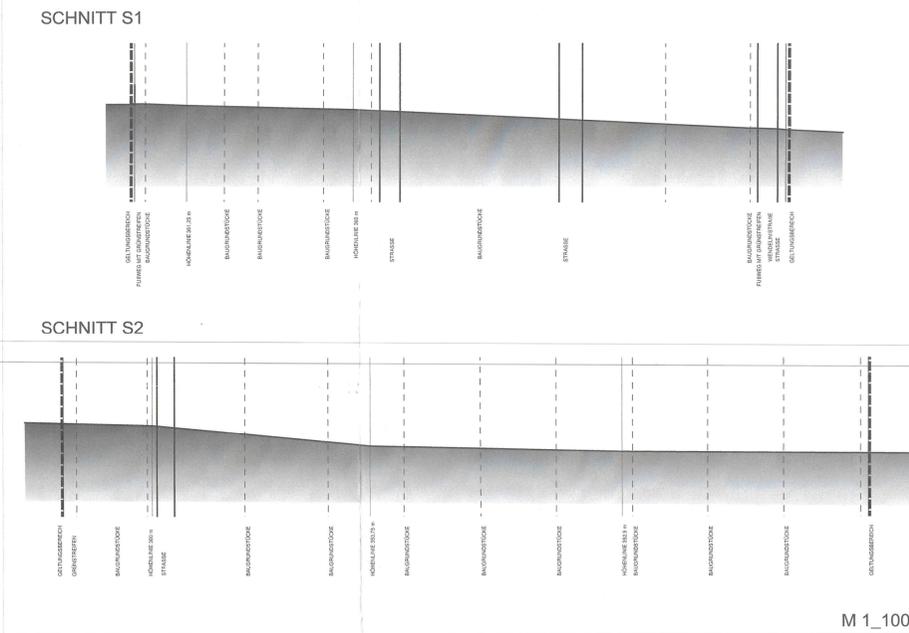
Grundstücke

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke je der Gemarkung Pförring:
 Fl. Nm. 320, 321, 460 TF, 319 TF
 Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 4,7 ha
 Das Gelände weist eine mittlere Höhe von ca. 367,50 m über NN auf.

Flächenbilanz

Baugebiet (Fl. Nr. 320; 321; TF 460 Wendelinstr; TF 319 Ingolstädter Weg)
 Geltungsbereich: insgesamt ca. 46.967 m²
 Bau-Grundstücksfläche: ca. 36.709 m², entspricht ca. 78 %
 Straßenverkehrsfläche mit Gehweg: ca. 6.991 m², entspricht ca. 15 %
 öffentl. Grünflächen mit Parkstreifen: ca. 3.267 m², entspricht ca. 7,0 %
 Anzahl der Baugrundstücke: ca. 53 Stück

Geländeschnitte



Verfahrensvermerk

- A. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2014, ortsüblich bekannt gemacht.
 Markt Pförring, den 05. NOV. 2015
 1. Bürgermeister Sarmiller
 1. Bürgermeister
- B. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.08.2014 bis zum 16.09.2014 durchgeführt.
 Markt Pförring, den 05. NOV. 2015
 1. Bürgermeister Sarmiller
 1. Bürgermeister
- C. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.08.2014 bis zum 16.09.2014 durchgeführt.
 Markt Pförring, den 05. NOV. 2015
 1. Bürgermeister Sarmiller
 1. Bürgermeister
- D. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2015 bis 29.08.2015 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde ortsüblich am 13.07.2015. An allen Gemeindefeldern mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht. Die Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der Auslegung benachrichtigt. (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)
 Markt Pförring, den 05. NOV. 2015
 1. Bürgermeister Sarmiller
 1. Bürgermeister
- E. Der Marktgemeinderat beschließt am 23.09.2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.09.2015 samt Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
 Markt Pförring, den 05. NOV. 2015
 1. Bürgermeister Sarmiller
 1. Bürgermeister
- F. Der Bebauungsplan für das Baugebiet Pförring Nord West wurde am 05. NOV. 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden beim Markt Pförring zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit der Begründung tritt damit in Kraft und ist rechtsverbindlich.
 Markt Pförring, den 05. NOV. 2015
 1. Bürgermeister Sarmiller
 1. Bürgermeister

Verfahrensstand

Vorentwurf: 05.06.2014
 Entwurf: 18.06.2015
 Genehmigungsvorlage: 23.09.2015

Planungsträger: Verwaltungsgemeinschaft Pförring
 für den Markt Pförring
 Marktplatz 1
 85104 Pförring

Planbearbeitung: A & J Architekturbüro
 Lothar Ahlsweide
 Beatrix Jost-Themann
 Münchener-Str. 155
 85384 Ingolstadt
 T 0841 / 370 74 0
 F 0841 / 370 74 24

MARKT PFÖRRING



BEBAUUNGSPLAN

„Nordwestlich von Pförring“

BEGRÜNDUNG ZUR GENEHMIGUNGSVORLAGE

TEIL A - Begründung zur Genehmigungsvorlage

Bebauungsplan „Nordwestlich von Pförring“

Markt Pförring

Planungsträger: Verwaltungsgemeinschaft Pförring
für den Markt Pförring
Marktplatz 1
85104 Pförring

Verfasser Bebauungsplan: A □ J Architekturbüro
Münchener Str. 155
85051 Ingolstadt
T 0841 370 74 0
F 0841 30 74 24
post@a-j-arch.de

Verfasser Umweltbericht: Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt
T 0841 96641-0
F 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de

Verfasser Erschließungskonzept: Sehlhoff GmbH
Industriestraße 10
84137 Vilsbiburg
T 8741 9604 - 0
F 8741 9604-99
info@sehlhoff.eu

TEIL A - Begründung zur Genehmigungsvorlage

INHALT

Seite

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
2.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	6
3.	BESCHLUSSLAGE.....	6
4.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	8
4.1	Regionaler Raumordnungsplan	
4.2	Flächennutzungsplan	
4.3	Topographische Lage, Größe, Abgrenzung und Nutzung	
4.4	Wohnbaufläche und Einwohnerzahl	
4.5	Rechtsgrundlagen	
5.	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN.....	10
	Art und Maß der baulichen Nutzung	
	Geltungsbereich, Bauweise, Baugrenzen	
	Verkehrsflächen	
	Grünordnerische Festsetzungen	
	Nutzungsschablone	
	sonstige Darstellungen und Hinweise	
6.	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT.....	11
6.1	Inhalt des Bebauungsplanes	
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	
6.3	Bauweise, Baugrenzen	
6.4	Garagen, Nebenanlagen	
6.5	Stellplätze	
6.6	Grundstück	
6.7	Stützmauern, Abgrabungen, Aufschüttungen	
6.8	Sichtdreiecke	
6.9	Verteilerschränke	
6.10	Oberflächenwasser	
6.11	Grünordnung	
7.	HINWEISE.....	18
7.1	Allgemeine Angaben	
7.2	Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten	
7.3	Immissionsschutz	
7.4	Denkmalschutz	
7.5	Brandschutz	

7.6	Verkehrerschließung	
7.7	Abfallbeseitigung	
7.8	Stromversorgung	
7.9	Wasserversorgung	
7.10	Wärmeversorgung	
7.11	Abwasserentsorgung	
7.12	Niederschlagswasserbeseitigung	
7.13	Wasserschutzrecht	
7.14	Regenerative Energien	
7.15	Klimagerechte Baugebiete	
7.16	Landwirtschaft	
7.17	Hochwasser, Grundwasser	
7.18	Telekommunikationsanlagen	
7.19	Baugrund	
7.20	Bauliche Entwicklung	
7.21	Baugebote	
8.	AUFSTELLUNGSVERMERK.....	30
9.	VERFAHRENSVERMERK.....	31

PLANANLAGEN Teil A
Bebauungsplan
Lageplan Kanalisation und Wasserversorgung

TEIL B - Umweltbericht mit Eingriffsregelung_ INHALT GEMÄß ANLAGE B

PLANANLAGEN Teil B
Lageplan Umweltbericht
Eingriffsermittlung Leitfaden
Ökokonto 1

TEIL C - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung_ INHALT GEMÄß ANLAGE C

PLANANLAGEN Teil C
Ausgleichsfläche Artenschutz

TEIL A - Begründung zur Genehmigungsvorlage

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst auf ca. 4,7 ha die Fläche der Flur Nr. 320 und 321, sowie die Teilflächen Fl. Nr. 460 (Wendelinistraße) und Teilflächen Fl. Nr. 319 (Ingolstädter Weg), je der Gemarkung Pförring. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA).

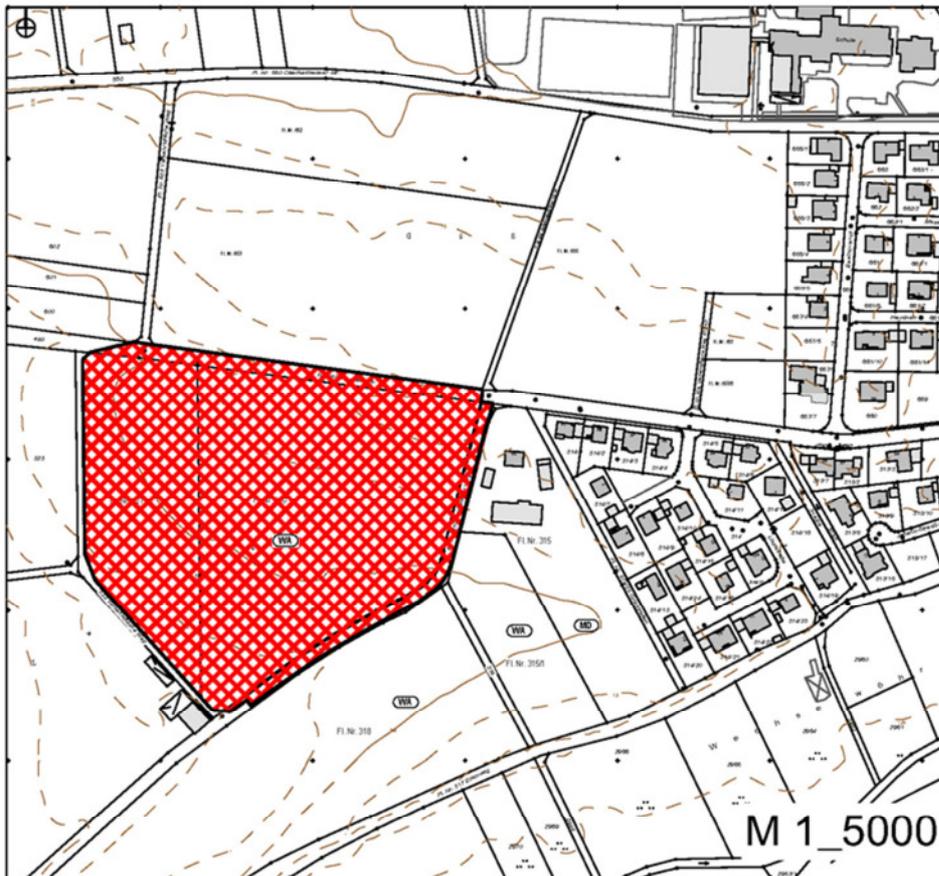
Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Fl. Nrn. 653, 653/1, 603 (Weg) und 600 in Teilflächen, je der Gemarkung Pförring;

Im Osten/Süden: durch die Fl. Nr. 315
durch die Fl. Nr. 315/1
durch die Fl. Nr. 316
durch die Fl. Nr. 318, in Teilflächen
je der Gemarkung Pförring;

Im Westen: durch die Verkehrsfläche Fl. Nr. 322
durch den Ingolstädter Weg, Fl. Nr. 319, in Teilflächen,
je der Gemarkung Pförring.

Lageplan Geltungsbereich



2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist es, seitens der Gemeinde infolge der positiven Tendenz der gewerblichen Entwicklungen durch Ansiedlung von Firmen mit viel Personal in unmittelbarer Nachbarschaft und die dadurch entstehenden Arbeitsplätze, Wohnbauland zu schaffen.

Um dem steigenden Bedarf an Wohnfläche Rechnung zu tragen, hat der Markt Pförring für die künftige Entwicklung ein Bauleitplanverfahren zur Schaffung der wohnbaulichen Nutzung eingeleitet. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll ein Bebauungsplan für die Verwaltung und die Einwohner verbindlich ausgewiesen werden.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit entsprechender Erschließung (u. a. Abwasserkanal/ Wasserversorgung, Zufahrt) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für die spätere Baugenehmigung erforderlich.

In der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pförring wurde das Plangebiet in der Planfassung vom 06.09.2012 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (genehmigt mit Schreiben LRA Eichstätt vom 23.04.2013, 43/Az. 610). Zur verbindlichen Festsetzung der Bauleitplanung wird für das vorbeschriebene Teilgebiet ein Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Umweltauswirkungen ermittelt werden. Sie werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

In einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sind die Belange des Artenschutzes detailliert in die Planung einzubringen. Auf Grundlage der geltenden Naturschutzgesetze in Verbindung mit §1a des BauGB ist auch in der Bauleitplanung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

3. BESCHLUSSLAGE

Die Verwaltungsgemeinschaft Pförring hat am 05.06.2014 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Nordwestlich von Pförring“, welche die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 320 und 321 sowie die Teilflächen Fl. Nr. 460 (Wendelinistraße) und Teilflächen Fl. Nr. 319 (Ingolstädter Weg) gefasst.

Im Zeitraum vom 14.08.2014 bis 16.09.2014 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Erörterung der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit, sowie der Abstimmung der dazugehörigen Abwägungsvorschläge fand am 13.11.2014 statt.

Der Marktgemeinderat Pförring beschließt in der Sitzung vom 18.06.2015 den Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Nordwestlich von Pförring“ um die Verkehrsfläche Ingolstädter Weg Fl. Nr. 319 in Teilflächen, als öffentliche Fläche, zu erweitern. Die Fläche der Ergänzung beträgt ca. 2.048m², der geänderte Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 46.967 m².

Der Marktgemeinderat billigt den Planentwurf des Bebauungsplanes „Nordwestlich von Pförring“ nebst Begründung in der Fassung vom 18.06.2015 vollumfänglich.

Ein erneutes Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf in der Fassung vom 18.06.2015 wurde im Zeitraum vom 23.07.2015 bis 25.08.2015 durchgeführt.

Nach erneuter Erörterung der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit und der Abstimmung der dazugehörigen Abwägungsvorschläge, wird am 23.09.2015 der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan in der Planfassung vom 23.09.2015 nebst Begründung vom 23.09.2015 gefasst.

4. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Regionalplan Ingolstadt (RP 10)

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich innerhalb der Planungsregion Ingolstadt und ist ein ländlicher Teilraum im Umfeld des Oberzentrums Ingolstadt. Der Markt Pförring ist nach dem neuen LEP ein Grundzentrum und bildet gegenwärtig gemeinsam mit Münchsmünster ein Unterzentrum im allgemeinen ländlichen Raum. Eine überorganische Entwicklung wäre möglich.

Die Erweiterungsfläche gehört zum Landschaftsraum Donautal und dessen angrenzenden Niederungen und ist Teil der Hochalb /Donauniederung.

Das Gebiet weist keine Bodenschätze auf und ist waldarm (10 bis 20 %).

Für den Geltungsbereich sind im Regionalplan folgende Festlegungen getroffen:

1. Kein Vorranggebiet für Bodenschätze
2. Kein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet
3. Kein Wasserschutzgebiet
4. Kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet
5. Kein Schutzgebiet
6. Kein Lärmschutzbereich

Der Markt Pförring wird als Siedlungsfläche mit Gewerbeflächen eingestuft.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Hinblick auf die Bereitstellung von Wohnbauland wurde im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans im nordwestlichen Anschluss an das Gemeindegebiet ein neues Baugebiet ausgewiesen. Durch das Änderungsverfahren wurde die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich von der Zweckbestimmung Fläche für die Landwirtschaft zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) gewandelt.

Das Gebiet befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

4.3 Topographische Lage, Größe, Abgrenzung und Nutzung

Das Umfeld des Änderungsbereiches wird im Osten und Südosten durch kleinteilige Wohnbebauung (Einfamilien- und Doppelhäuser), im Nordwesten, Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Südosten durch ein landwirtschaftliches Anwesen mit Wirtschaftsgebäuden und im Nordosten ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie die Grund- und Hauptschule geprägt.

Das Gelände weist eine mittlere Höhe von ca. 367,50 m über NN auf.

Die zu beplanende Fläche ist von Süd nach Nord mit ca. 2,5% bis 4,7 % geneigt und von Ost nach West mit ca. 5,7 bis 9,3 % geneigt.

4.4 Wohnbaufläche und Einwohnerzahl

Mindestzahl der Wohneinheiten: 53 Parzellen = 53 Wohneinheiten

Anzahl der Einwohner

53 Parzellen x ca. 3 Einwohner = ca. 159 Einwohner

Werden auf versch. Parzellen zwei Wohneinheiten errichtet, wird sich die Zahl der Einwohner entsprechend erhöhen.

Einwohner pro Hektar

159 Einwohner / 4,7 ha = ca. 34 Einwohner / ha

4.5 Rechtsgrundlagen

4.5.1 Baugesetzbuch(BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

4.5.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bl. I S.132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S.1548, 1551 f.)

4.5.3 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach Art 98 liegt die BayBO in der Fassung der vom 14.08.2007 (GVBl s. 588, BayRS2132-1-I), zuletzt geändert 20.11.2011 (GVBl S. 689) zugrunde. Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.

4.5.4 Planzehenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (Bl. I S.1509, 1510 f.)

4.5.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl. S. 366)

4.5.6 Bayerische Naturschutzgesetz –(BayNatSchG)

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der Natur in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1198 (GVBl S. 593) geändert durcj § 5 desGesetzes vom 27.12.1999 (GVBl S. 532), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24.12.2002 (GVBl s. 975)

5. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (BEBAUUNGS-/ GRÜNORDNUNGSPLAN)

ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE								
Allgemeines Wohngebiet	Grünflächen öffentlich	Maßangabe in Metern								
Dorfgebiet	öffentliche Grünflächen mit Parkflächen Grundstückseinfahrten und Baumpflanzung	Grundstücksgrenze Bestand								
0,4 GRZ = Grundflächenzahl	private Grünfläche als Teil der westlichen Ortsrandeingrünung innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind bauliche Anlagen, sowie Nebenanlagen im Sinne von §14, sowie Garagen, Carport u. Stellplätze unzulässig.	Grundstücksgrenze aufzuheben								
0,8 GFZ = Geschossflächenzahl		Grundstücksgrenze vorgeschlagen								
min. 500 m ² Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhäusern	Anpflanzung straßenbegleitende Einzelbäume ohne Festsetzung des Standortes. (Pflanzempfehlung siehe textliche Hinweise Pflanzliste)	Flurstücknummer								
min. 300 m ² Mindestgrundstücksgröße bei Doppelhäusern: pro Gebäude (Doppelhaushälfte)	Anpflanzung von Einzelbäumen zur Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund: ohne Festsetzung der Art und des Standortes. (Pflanzempfehlung siehe textliche Hinweise Pflanzliste)	Parzellennummer								
bei EH max. 2 WE max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude bei EH	Anpflanzung von Sträuchern zur Ortsrandeingrünung ohne Festsetzung der Art und des Standortes. (Pflanzempfehlung siehe textliche Hinweise Pflanzliste)	Bestehende Baukörper								
bei DH max. 1 WE max. 1 Wohneinheit pro Gebäude bei DH je Doppelhaushälfte	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs. 1 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Hinweise Pflanzliste)	Sichtdreieck Straße								
E+DG=II E+I=II Zahl der Vollgeschosse		Höhenlinien in Metern (Bestand)								
GELTUNGSBEREICH/ BAUWEISE/ BAUGRENZEN	VERKEHRSFLÄCHEN	Allgemeines Wohngebiet								
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Straßenverkehrsfläche geplant	Dorfgebiet								
Geltungsbereich	Gehweg geplant	Flächen für die Landwirtschaft								
Baugrenze	NUTZUNGSSCHABLONE	Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen								
oE offene Bauweise	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Art der baulichen Nutzung</th> <th>Zahl der Vollgeschosse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Geschossflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>Hausstypen</td> <td>Bauweise</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Hausarten</td> </tr> </tbody> </table>	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Hausstypen	Bauweise	Hausarten		Schule
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse									
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl									
Hausstypen	Bauweise									
Hausarten										
EH / DH Einzelhäuser / Doppelhäuser		Trafostation								
		Oberirdische Leitung Bestand								
		Leitungsschutzzone								

6. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (BEBAUUNGS-/ GRÜNORDNUNGSPLAN)

6.1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Nordwestlich von Pförring“ gilt die vom A-J Architekturbüro ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Stand vom 23.09.2015, die zusammen mit den nachstehenden Bestimmungen den Bebauungsplan bildet.

Die Festsetzungen und Zeichenerklärungen gelten als Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit diese keine Hinweise sind.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Handwerks- und Gewerbebetriebe werden nicht zugelassen.

Begründung: Mit dem für den gesamten Planbereich bestimmten Ausschluss von Handwerks- und Gewerbebetrieben wird sichergestellt, dass Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und größere Flächenintensität erwarten lassen, nicht möglich sind. Der Markt Pförring weist ein Gewerbegebiet an anderer Stelle aus. Eine ausreichende Versorgung ist standortnah gegeben.

Die Errichtung von Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (nach § 16 Abs. 2 Bau NVO)

Grundflächenzahl 0,4 (GRZ)

Geschoßflächenzahl 0,8 (GFZ)

Nach § 4 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 macht die Gemeinde im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche durch Flächen in anderen Vollgeschossen von ihrem Einvernehmen abhängig.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhäusern min. 500 m², bei Doppelhäusern min. 300m² pro Gebäude (Doppelhaushälfte).

Die max. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 BauGB) beläuft sich bei Einzelhäusern auf max. 2 WE (Wohneinheit) pro Gebäude, bei Doppelhäusern auf max. 1 WE (Wohneinheit) pro Gebäude (je Doppelhaushälfte).

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt: II

Anzahl der Vollgeschosse: Erdgeschoss mit Dachgeschoss (E+DG= II)
 Erdgeschoss mit Obergeschoss (E+I=II)

In anderen als Vollgeschossen dürfen keine Geschossflächen geschaffen werden, die das festgesetzte Maß überschreiten. Anzurechnen sind Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume unter Einbeziehung der Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNV).

Kellerwohnungen sind unzulässig.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenze ist die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Sie ist auf die örtlichen Gegebenheiten und Proportionen bezogen. Zur Bebauung stehen Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung. Die seitlichen Grenzabstände sind in der jeweils gültigen Fassung der BayBo (Art 6) geregelt. Sie haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.

Gemäß § 22 Bau-NVO ist die Bauweise als offen festgelegt, wodurch u.a. der Bau von Einzel- und Doppelhäusern gegeben ist. Wohngebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser, abhängig von der Mindestgrundstücksgröße zugelassen. Die äußere Gestaltung soll zu einer gemeinsamen gestalterischen Ausprägung bei einer großen Vielfalt möglicher Haustypen und Detaillösungen führen.

Bauweise (§ 22 Bau NVO)	nur offene Bauweise (oE) zugelassen Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden
mittlere Wandhöhe:	WH = max. 4,5 - 6,6 m entsprechend Gebäudetyp
Dachform:	alle Dachformen zugelassen, jedoch Ausführung entsprechend Gebäudetypen 1-5
Dachaufbauten:	sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 30 % der Gebäudelänge betragen. Sie sind der Hauptfläche unterzuordnen und gestalterisch anzupassen
Dacheinschnitte:	Dacheinschnitte, negative Dachgauben sind zulässig.
untergeordnete Bauteile: Balkone, Pergolen, Eingangsüberdachungen,	diese Bauteile sind zugelassen Die Grundfläche ist auf die max. überbaubare Grundfläche nicht anzurechnen. Sie dürfen außerhalb der Baugrenze liegen. Balkongeländer sind einfach und dem Zweck entsprechend zu gestalten.
Solar- und Photovoltaikanlagen:	sind zugelassen, die Anlagen sind liegend in die Dachfläche zu integrieren
Mülltonnen:	sollen in ortsfesten Behältern, bzw. eigene Müllhäuschen untergebracht werden
Tag- und sonstige Abwasser:	darf nicht auf den Straßenrand abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen

nicht überbaubare Grundstücksflächen: sind gärtnerisch zu gestalten

Erdaushub Der anfallende, unbelastete Erdaushub der Arbeitsräume ist auf den Abbaugrundstücken wieder zu verwenden. Erdanschüttungen sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden

Folgende Gebäudetypen werden definiert und sind zulässig:

Gebäudetyp 1 :

E + DG = II Vollgeschosse,
Dachneigung 30° bis 45°, Satteldach, Walmdach
Mittlere Wandhöhe max. 4,50m

Gebäudetyp 2 :

E + I = II Vollgeschosse,
Dachneigung max. 25°, Satteldach,
Mittlere Wandhöhe max. 6,60m

Gebäudetyp 3 :

E + DG = II Vollgeschosse,
Dachneigung max. 10-20°, Zeltdach, Walmdach, Pultdach
Mittlere Wandhöhe max. 6,60m

Gebäudetyp 4:

E + DG = II Vollgeschosse,
Dachneigung max. 7°-15°, Pultdach, versetztes Pultdach
Bei einseitigem Pultdach Trauseitig mittlere Wandhöhe max. 5,50,
bei gegengeneigten, höhenversetzten Pultdach Traufseitig mittlere Wandhöhe 5,50m niedrige Seite, 6,50 m hohe Seite

Gebäudetyp 5 :

E+I = II Vollgeschosse, keine Dachneigung
Flachdach
Mittlere Wandhöhe max. 6,50m

6.4 Garagen, Nebenanlagen

Gerätehäuschen, Nebengebäude und Garagen sind als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen (jedoch nicht in Bereichen des Retentionsraumes und der Ortsrandbegrünung) zulässig. Der Stauraum zw. Garage und Straßen- bzw. Gehwegbegrenzungslinie muss mindestens 3,0 m, falls besonders festgesetzt, ansonsten min. 5,0 m betragen. Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen sind bis 30 m² zulässig. Die Gesamtlänge der Garagen, Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf an der Grundstücksgrenze maximal 9,0 m betragen. Die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen wird auf 3,20 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die natürliche, ursprüngliche Geländehöhe.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

6.5 Stellplätze

Private Stellplätze (Flächen des ruhenden Verkehrs) sind innerhalb der dafür vorgesehenen Bauräume zulässig, sofern hierdurch Flächen für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahme nicht betroffen werden.

Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur versickerungsfähige und einheitliche strukturierte helle Materialien wie Pflaster mit Grasfugen oder Rasengittersteine verwendet werden.

Pro abgeschlossene Wohneinheit müssen 2.0 Stellplätze (incl. Garage) auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Empfehlung:

Sparsame Dimensionierung der Flächenbefestigung der Grundstücke

Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen, dränfähigen Belägen. Anlage von Carports statt Garagen, Begrünung flach geneigter Dächer

Als Deckbeläge sind Splittfugenpflaster (breitfugige Pflasterbeläge), Dränpflaster, Rasenpflaster (Gittersteine), Schotterrasen, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern (versickern).

6.6 Grundstück

Geländehöhe

Entlang der Grundstücksgrenze darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden.

Festgelegte und einzuhaltenden Höhenlage

Durch deren Festsetzung soll einer ortsuntypischen Überdimensionierung der Gebäudehöhe entgegengewirkt und eine optische Einbindung in das Ortsrandgefüge erreicht werden. Ebenso soll eine höhenmäßige Staffelung geregelt werden.

Die mittleren Wandhöhen werden ausgehend vom tiefsten Anschnitt der an der jeweiligen Parzelle angrenzenden Erschließungsstraße (geplante Endausbauhöhe) gemessen. D. h. die nach § 9 BauGB festgesetzte Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (z.B. Fahrbahnmitte, eingemessener Kanaldeckel) wird als Bezugspunkt festgelegt. Bei steigenden Straßen erfolgt die Höhenfestsetzung parallel zur Höhenlage der Straßenachse.

Maßgebend für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6.7 Stützmauern, Abgrabungen, Aufschüttungen, Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind mit einer max. Höhe von 1,20m auszubilden.

Sockelhöhe beträgt max. 25 cm über Straßenoberkante.

Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufes sind bis max. 0,5 m zulässig. Darüber hinausgehende Abgrabungen, ebenso auffällige An- und Abböschungen sind nicht zugelassen.

Stützmauern sind nur im Bereich der Zufahrten zu Grenzgaragen mit einer sichtbaren Höhe von max. 0,5 m zulässig.

6.8 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder Sicht behindernden Bebauung bzw. Bepflanzung und Lagerung (auch vorübergehend) über 0,8 m Höhe ab Straßenoberkante freizuhalten.

6.9 Verteilerschränke

Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsanlagen und die Straßenbeleuchtung werden im öffentlichen Seitenstreifen der Straße an der Grundstücksgrenze aufgestellt.

6.10 Oberflächenwasser

Privatflächen

Für die Dach- und Hofflächen der einzelnen Parzellen ist eine dezentrale Rückhalteinlage in Form von Retentionsschächten vorzusehen, die das anfallende Regenwasser nur gedrosselt an die geplanten Regenwasserkanäle in der Erschließungsstraße abgeben.

Als Retentionsschächte sind dezentrale Rückhaltungen mit Zisternenanteil einzubauen. Das heißt, dass ein Teilvolumen nach dem Regen sofort wieder entleert wird, um Rückhaltevolumen für das nächste Ereignis zu schaffen. Der tiefgelegene Teil des Schachtes wird dagegen abflusslos als Zisterne angelegt, um Regenwasser für die Gartenbewässerung oder andere Nutzungen verwenden zu können.

Ein Anschluss der Regenwasserentsorgung der Privatgrundstücke an den Mischwasserkanal ist nicht gestattet.

6.11 Grünordnung

Ortsrandbegrünung/öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche und als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung im Bebauungsplan festgesetzt, ist eine Strauch- und Einzelgehölzpflanzung entlang des westlich verlaufenden Feldweges. Die gesetzlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten (Art. 47 AGBGB).

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Der Bebauungsplan setzt die Pflanzung von Bäumen auf Privatgrund fest (mindestens ein Laubbaum je 300m² Grundfläche). Diese sollten durch die einzelnen Bauherren im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben gepflanzt werden. Die Gehölzpflanzungen sind in der nach Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Der im Bebauungsplan als private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzte Westrand des Plangebietes ist durch Hecken und Einzelgehölze zu bepflanzen. Bauliche Anlagen sind innerhalb der festgesetzten, privaten Ortsrandeingrünung nicht zulässig.

Pflege / Unterhalt

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Ortsrandeingrünung ist vom Markt Pförring zu unterhalten.

Artenschutz und Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche (Flurnummer 535 und 105/5) gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
siehe Maßnahmenplan Ausgleichsfläche A1 - artenschutzrechtlicher Ausgleich Feldlerche
und Ausgleichsfläche A3 – (Ökokontofläche Flurstück 105/5, Teilfläche 3 (Steinbruch))

Die Eingriffsermittlung wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen abgehandelt. Der erforderliche Ausgleich umfasst ca. 1,66 ha. Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Ausgleichsbedarf soll teilweise dem Ökokonto des Marktes Pförring entnommen werden. Nach Abstimmung mit dem Forstrevier Atlmannstein und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt werden die Ausgleichsflächen konkretisiert, mit Geltungsbereich und Planspiegel dargestellt. Die Ausgleichs- und Aufwertungsmaßnahmen sind bereits im Ökokonto des Marktes Pförring formuliert und bereits umgesetzt.

Ein Teil des Kompensationsbedarfs kann gemeinsam mit dem artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf (Ausgleich des Feldlerchenrevierverlustes), außerhalb des Geltungsbereiches auf der Flurnummer 535, Gemarkung Pförring erbracht werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf von rund 1,4 ha wird aus dem Ökokonto des Marktes Pförring entnommen.

Ausgleichsfläche A1

Flurstück Nr. 535, Gemarkung Pförring

Bestand: Intensivgrünland in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen (Intensivgrünland, Hopfenanbau) sowie eines Weihers.

Flurstücksgröße: ca. 3.272 m²

Geltungsbereich Ausgleichsfläche A1: ca. 2.488 m²

Ausgleichsmaßnahmen:

Herstellung von Extensivgrünland durch Extensivierung der Nutzung, als Ersatzmaßnahme für 1 bis 2 Feldlerchenreviere, dadurch Sicherung des Nahrungs- und Bruthabitats der Feldlerche.

Die Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist nicht erlaubt.

2-malige Mahd pro Jahr

1. Mahd nach dem 15.07.

2. Mahd nach dem 01.09.

Schaffung eines Brachestreifens auf einer mindestens 6 m breiten Fläche, durch brachfallen lassen des bestehenden Grünlandes. Abschnittsweise Mahd aller 2 Jahre vor und nach der Vogelbrut

(jährlich 50 % der Fläche)

(Vogelbrutzeit: 01.03. bis 01.09.)

Die Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist nicht zulässig.

Ausgleichsfläche A3 (Ökokontofläche Flurstück 105/5, Teilfläche 3 - Steinbruch)

Flurstück Nr. 105/5, Gemarkung Lobsing

Flurstücksgröße: 6,6 ha

Fläche im Ökokonto des Marktes Pförring: 4 ha

Teilfläche 3, seit 2011 umgesetzt: 3 ha

Seit 2011 sind ca. 3 ha des gesamten Steinbruches bearbeitet worden. Der östliche, südliche und südwestliche Teil des Steinbruches sind bereits fertiggestellt, der nördliche Teil soll im Winter 2014/2015 fertiggestellt werden.

Der nach Abzug der Ausgleichsfläche A1 noch zu erbringende Ausgleich beträgt 14.068 m² und wird aus dem Ökokonto des Marktes Pförring entnommen.

Für den Steinbruch südöstlich von Lobsing sind gemäß dem Ökokonto des Marktes Pförring folgende naturschutzfachliche Maßnahmen formuliert:

- Da sich der Steinbruch zum größten Teil natürlich bestock hat (Weiden, Aspen, Birken und Kiefern haben daran den größten Anteil) sind die Felswände, durch die Entnahme von Waldbäumen sowie durch das Entbuschen dieser, offenzuhalten.
- Entnahme von Gehölze außerhalb der Felswände
- Mulchen der offenen Bereiche
- Flächige Extensivpflege und zulassen von natürlicher Sukzession

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen wurden bereits bei einem Abstimmungstermin am 02.12.2014 mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt abgestimmt, und am 05.05.2015 bei einer Übersichtsbegehung begutachtet.

7 HINWEISE

7.1 Allgemeine Angaben

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,7 ha.

Die eingetragenen Grundstückgrößen sind ca. Werte.

Die zeichnerische Darstellung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.

7.2 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (AbuDIS) sind im Bereich des Bebauungsplanes keinerlei Altlastenverdachtsfälle, Ablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

7.3 Immissionsschutz

Ein Schallschutzgutachten ist nicht erforderlich.

Die Belange des Aussiedlerhofes Fl. Nr. 315/0 sind zu gewährleisten. Eine erteilte Genehmigung zur Tierhaltung gilt gemäß BGB lebenslang. Nach der Rechtsprechung gilt folgendes: wenn 5 Jahre lang keine Tierhaltung mehr erfolgt ist, erlischt die Privilegierung.

Die Tierhaltung ist eingestellt. Dies ist schriftlich belegt. Somit sind keine Abstände zum neu geplanten Wohngebiet einzuhalten.

Die Kamine von Wohngebäuden müssen die Oberkante von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen auch von möglichen benachbarten Gebäude um mindestens 1m überragen in einem Umkreis von 15,00 m bei Feuerstätten bis 50kW für feste Brennstoffe bzw. in einem Umkreis von 8,00m bei Feuerstätten bis 50kW für flüssige oder gasförmige Brennstoffe. Die weiteren Vorschriften der FeuV sind einzuhalten.

7.4 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich des Baugebietes in Teilbereichen betroffen.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Im Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal

„Germanische Siedlung der späten römischen Kaiserzeit,, (Inv. Nr. D 1-7136-0246)

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für die Bodeneingriffe ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenden Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVG, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.:26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B127) 68ff. (mit Anm. W.K.Göhner); BayVG München; Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern sind der Homepage des BLfD zu entnehmen (Rechtliche Grundlage bei der Überplanung von Boden-denkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris/ NVwZ 2008, 1234-1236 (bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichtes vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 3251/08, n. v.) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB 8 z.B. nach Nummern 2,9,10,11,15,20 (Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“) vorzunehmen.

Bodendenkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Bodendenkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken

Eine Umplanung des Vorhabens, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern, kommt nicht Betracht. Der BBP baut auf der genehmigten Änderung des FNP auf.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

Eine konservatorische Überdeckung kommt, nach Abwägung durch die Marktgemeinde, nicht in Betracht. Diese würde bedeuten, dass man die Häuser, die im Geltungsbereich des Bodendenkmals errichtet werden, ohne Unterkellerung bauen müsste. Dies würde eine Einschränkung für die Bauwerber bedeuten.

Bodeneingriffe sind bei der o.g. Planung in großen Teilen nicht zu vermeiden. Es ist als Ersatzmaßnahme bei Bedarf eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Die Marktgemeinde Pförring entscheidet sich für folgende Vorgehensweise:

- Das Landesamt für Denkmalpflege wird bei Abtrag des Oberbodens hinzugezogen
- Bei Feststellung von Funden wird eine qualifizierte archäologische Untersuchung vor der Parzellierung der Baugrundstücke erfolgen. Diese ist auch im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Die genannten Bodendenkmäler werden nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan übernommen, in der Begründung aufgeführt und auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen. Lage und Ausdehnung wird im zugehörigen Kartenmaterial gekennzeichnet.



Bodendenkmal D-1-7136-0246

Bau und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird auf mögliche Sichtbeziehungen zu folgenden Baudenkmalern / Ensembles hingewiesen:

- Pfarrkirche St. Leonhard (D-1-76-163-16)
- Schloss Wackerstein (D-1-76-153-44)

Für jede Art der Veränderung an diesen und / oder in ihrem Nahbereich (Wirkungsraum/ Sichtbeziehung) gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

Da es abhängig von Art und Maß der baulichen Nutzung, Topographie, Material- und Farbwahl, Gestaltung, Umgebungsbebauung, Bewuchs und dem Denkmal selbst ggf. auch über größere Entfernungen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Sichtbeziehungen kommen kann, sind diese vorab zu prüfen. Ggf. sind dann geeignete Festsetzungen zu treffen, um zumindest erhebliche Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen ausschließen zu können, wozu auch die überlegte Platzierung der Baufenster einen nicht unerheblichen Beitrag leisten kann. Sichtachsen sind von einer Bebauung freizuhalten und Sichtfelder nicht komplett zu verstellen.

7.5 Brandschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen

Hydrantennetz

Das Hydrantennetz ist nach den gesetzlichen Vorgaben auszubauen. Die Planung der Löschwasserversorgung wird mit dem zuständigen Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln und ein Hydrantenplan zu erstellen, der vom Kreisbrandrat gegenzeichnet wird

öffentliche Verkehrsflächen

Die Auslegung der öffentlichen Verkehrsflächen hat so zu erfolgen, dass sie mit den Feuerwehrfahrzeugen jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf

Grundstücken“ wird verwiesen. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der „Wendehammer“ auch FWFZ benutzbar sind (Minstdurchmesser 18 bzw. 21m)

Rettungswege

Bei der Planung ist auf die Ausführung von Rettungswegen aus Räumen, die nicht zu ebener Erde liegen und aus Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, zu achten.

Bei der Erstellung der privaten Wohnhäuser sind die Bestimmungen des baulichen und abwehrenden Brandschutzes zu beachten.

Zuständig für den Brandschutz ist die Freiwillige Feuerwehr Pförring. Diese besitzt die entsprechende Ausrüstung und Schulung für einen evtl. Einsatz im geplanten Wohngebiet.

7.6 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird hauptsächlich über die Wendelinistraße bzw. den Ingolstädter Weg erschlossen. Von dieser gehen die Stichstraßen in das neue Baugebiet ab. Die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes baut grundsätzlich auf den vorhandenen Ortsstraßen auf. Die innere Erschließung soll über eine Bügelerschließung erfolgen. Für den Verlauf der Erschließungswege ist eine geradlinige Straßenführung geplant.

Die vorgesehene Fahrbahnbreite der Stichstraßen ist mit 5,5m für den zu erwartenden Anliegerverkehr ausreichend. Die notwendigen Verkehrsräume können auch für den Begegnungsverkehr (LKW-PKW) zur Verfügung gestellt werden.

Der östlich und südöstlich des geplanten Baugebietes verlaufende Weg Flur Nr. 319 (Ingolstädter Weg) ist der Erschließungsweg für die anagrenzenden Feldflure. Um sicherzustellen, dass dieser Weg nicht durch parkende Fahrzeuge versperrt wird und er auch weiterhin von vergleichsweise großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen uneingeschränkt genutzt werden kann, wird ein Parkstreifen von 2,0 m zw. dem Verkehrsweg und den Baugrundstücken vorgesehen. Zwischen Parkstreifen und Grundstücken verläuft ein Fußweg mit 1,8 m Breite. Die Straßenbreite wird in ihrer vorhandenen Breite von ca. 4,50m beibehalten und für Landwirtschaftliche Fahrzeuge als auskömmlich betrachtet. Eine Einschränkung ist damit nicht gegeben. Der Ingolstädter Weg ist in Teilflächen in den Bebauungsplan integriert.

Die geplante Straßenbreite für die Verlängerung des Verkehrsweges Wendelinistr. beträgt 5,50m. Nach Süden wird die Straße zu den Baugrundstücken durch einen Gehweg begrenzt, Breite insgesamt 2,50m. Nach Norden zur Ackerfläche wird die Straße begrenzt durch Grünstreifen, Breite ca. 3,08m. An der Wendelinistrasse ist kein Parkstreifen vorgesehen. Die Stellflächen der Bewohner werden auf dem eigenen Grundstück erstellt. Ein Parken entlang der Straße ist nicht vorgesehen.

Die Straßenbreite wird für Landwirtschaftliche Fahrzeuge als auskömmlich betrachtet. Eine Einschränkung ist nicht gegeben.

Für den Straßenbelag ist beispielsweise Asphalt vorgesehen. Der Fahrbahnrand soll mit Granit-Großstein ausgebildet werden. Ein durchgehend abgesenkter Bordstein bietet die Möglichkeit der Grundstückszufahrten an jeder Stelle, so dass die Garagenstandorte nicht festgelegt werden müssen.

Die Höhenlage richtet sich nach den Geländegegebenheiten, größere Geländeingriffe werden vermieden. Das Stellplatzangebot richtet sich nach der Stellplatzverordnung.

ÖPNV

Das Änderungsgebiet liegt im fußläufigen Einzugsgebiet bestehender Bushaltestellen.

Ein Verkehrsgutachten ist nicht erforderlich. Die Vorgaben zum Straßenrecht sind zu beachten.

7.7 Abfallbeseitigung

Abfallentsorgungspläne und -einrichtungen (nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, KrW-/ AbfG, und Landesrecht) sind zu beachten.

Die Abfallentsorgung des Marktes Pförring wird zentral über den Landkreis geregelt.

Die Parzellen im Baugebiet können durch die Entsorgungsfahrzeuge angefahren werden. Die Müll- und Papiertonnen sind am Tag der Abholung an der Straße bereit zu stellen. Müll wird wöchentlich beseitigt.

7.8 Stromversorgung

Das vorhandene Versorgungsnetz wird entsprechend erweitert. Die Stromversorgung erfolgt über E.ON Bayern AG, Netzcenter Pfaffenhofen. Die Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Schutzzonenbereich für 20 kV Freileitungen zu beachten ist. d.h. beiderseits zur Leitungsachse je 8 m für Einfachleitungen und je 10 m für Doppelleitungen

Alle 20 kV Freileitungen und Trafostationen der E.ON Bayern AG sind im FNP eingezeichnet.

Hinsichtlich der Bau- und Bepflanzungsbeschränkung in der angegebenen Schutzzone wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der E.ON AG vorzulegen sind.

Die Bayernwerk AG wird über die Erschließungsmaßnahmen schriftlich informiert.

7.9 Wasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Gruppenwasserversorgung Ingolstadt-Ost sichergestellt. Die vorh. Kapazitätsreserven (derz. Verbrauch ca. 220.000 m³/a bei einer genehmigten Menge v. 300.000 m³/a) dürften für die Versorgung der zusätzlich zu erwartenden Einwohner ausreichend sein.

Durch den Bebauungsplan werden keine Wasserschutzgebiete oder Grundwasserschutzgebiete für die Wasserversorgung berührt.

7.10 Wärmeversorgung

Ein Anschluss des Wohnbaugebietes an ein Wärmeversorgungsnetz ist nicht geplant.

Die Wahl der Wärmeerzeuger obliegt den einzelnen Grundstückeigentümern.

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine PLEdoc verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden.

Hinweis:

Bei Erweiterung bzw. Verlagerung des Geltungsbereiches, bei Überschreitung des Arbeitsraumes der dargestellten Projektgrenzen und bei Ausweisung von Ausgleichsflächen, wird die PLEdoc GmbH unverzüglich benachrichtigt.

7.11 Abwasserentsorgung

Pförring wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in der Kläranlage Pförring gereinigt, die über ausreichend Kapazitäten verfügt. Bei der aktuellen Überrechnung und Schmutzfrachtberechnung (Generalentwässerung von Aqua-Ingenieure) wurde das Neubaugebiet „nordwestlich Pförring“ für den Prognosezustand bereits erfasst. Es ist geplant die Baugebiete an das vorhandene System anzuschließen. Die Kanalisation u. die Zentralkläranlage sind ausreichend aufnahmefähig.

Die Entwässerung des neuen Baugebiets muss im Trennsystem erfolgen.

Vorhandene Abwasseranlagen dürfen durch zusätzlichen Abwasseranfall nicht überlastet werden.

Das geplante Wohngebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das zukünftig anfallende Schmutz- und Regenwasser wird getrennt entsorgt bzw. abgeleitet.

Angeschlossen wird der Schmutzwasserkanal des Baugebietes an den Schmutzwasserkanal DN 250 in der Wendelinstraße. Dieser Kanal führt zur Kläranlage Pförring.

Die Mischwasserbehandlung erfolgt im Regenüberlaufbecken RÜB 222 vor der Kläranlage Pförring. Die Abwasserbehandlung geschieht in der Kläranlage Pförring, die über ausreichend freie Kapazitäten verfügt.

Das Baugebiet „nordwestlich Pförring“ wurde bereits bei der aktuellen Schmutzfrachtberechnung für den Prognosezustand erfasst.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in einem Schmutzwasserkanal, für den wegen der geringen Schmutzwasserabflüsse ein Mindestdurchmesser von DN 200 ausreichend ist und parallel zum Regenwasserkanal geführt wird.

Bei den einzelnen Parzellen wurden vom Entwurfsplaner Annahmen für die Erdgeschosshöhen getroffen, die zur Ermittlung der Schmutzwasser-Anschlusshöhen herangezogen wurden. Eine zwingende Kellerentwässerung im Freigefälle wird nicht vorgesehen, ist jedoch bei hochgelegenen Gebäuden möglich. Anderweitig ist eine Kellerentwässerung nur mittels Einsatz einer Hebeanlage durch den Eigentümer möglich.

Das anfallende Schmutzwasser wird in einem Freigefällekanal abgeleitet und in der Wendelinstraße an einen bestehenden Schmutzwasserkanal DN 250 angeschlossen, der bei Schacht 4030048 an den bestehenden Mischwasserkanal EI-Profil 800/1200 angeschlossen ist.

Wegen der geringen Schmutzwasserabflüsse aus dem geplanten Baugebiet wird die hydraulische Belastung der weiterführenden Kanäle nur unwesentlich erhöht.

Beim Bau der Abwasserleitungen sind Dichtigkeitsprüfungen durchzuführen.

Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserleitung anzuschließen. Zwischenlösungen zu Abwasserbeseitigung sind nicht zulässig. Pro Baugrundstück wird 1 Anschluss an die Entwässerungsanlage erstellt.

7.12 Niederschlagswasserbeseitigung, Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Durch den o.g. Bebauungsplan werden keine Oberflächengewässer (einschl. deren Überschwemmungsbereiche) berührt. Zudem sind nach den vorliegenden Informationen keine Dolinen im Geltungsbereich vorhanden.

Das örtliche Gelände fällt topografisch in etwa von Westen nach Nordosten hin ab. Ein Eindringen von Oberflächenwasser (z. B. durch Schneeschmelze oder einem Starkniederschlag) aus dem umgebenden Einzugsgebiet ist daher grundsätzlich möglich. Dies sollte entsprechend bei der Erschließung und Bebauung der Grundstücke berücksichtigt werden.

Der nördlich der Wendelinstraße gelegene Bereich wird insbesondere bei starker Schneeschmelze auf gefrorenem Boden regelmäßig breitflächig von Wasser durchflossen. Die Flächen dienen als Überflutungsbereich. In der bereits erwähnten von NW nach SO verlaufenden Senke kann sich wild von den Ackerflächen des Umlandes ablaufendes Wasser sammeln. Die Senke findet südlich der Wendelinstraße eine Fortsetzung (Fl. Nr. 313/1 u. 314/24), dort als Wiesengraben bis zum Erlenweg (Fl. Nr. 317). Südwestlich unterhalb dieser Straße befindet sich auf Fl. Nr. 2964 ein Regenrückhaltebecken, das überschüssiges Wasser aufnehmen kann.

Das Wasser aus dem ca. 7 km² großen Einzugsgebiet im Westen strömt Richtung Pförring und wird über einen Durchlass abgeleitet und dem Döttinger Graben zugeführt, der dann in den Kelsbach mündet.

Der Markt Pförring hat für den Kelsbach und den Döttinger Graben ein Hochwasserschutzkonzept erarbeitet, auf das hier verwiesen wird.

Unabhängig davon darf der Oberflächenwasserabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert werden. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Während das Oberflächenwasser der Straßen- und Gehwegflächen mittels Straßenabläufen gesammelt und direkt in die geplante Regenwasserkanalisation abgeleitet wird, werden für die Dach- und Hofflächen der einzelnen Parzellen dezentrale Rückhalteanlagen vorgesehen. Diese Anlagen, in Form von Retentionsschächten, geben das anfallende Regenwasser nur gedrosselt an die geplanten Regenwasserkanäle in der Erschließungsstraße ab.

Retentionsschächte sind dezentrale Rückhaltungen mit Zisternenanteil. Das heißt, dass ein Teilvolumen nach dem Regen sofort wieder entleert wird, um Rückhaltevolumen für das nächste Ereignis zu schaffen. Der tiefgelegene Teil des Schachtes wird dagegen abflusslos als Zisterne angelegt, um Regenwasser für die Gartenbewässerung oder andere Nutzungen verwenden zu können.

Da die Versickerung des Niederschlagswassers vom Baugebiet „nordwestlich Pförring“ laut Baugrundgutachten nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser des geplanten Baugebietes direkt bis zum Gewässer abgeleitet werden.

Das Niederschlagswasser des Baugebietes „Pförring NW“ bzw. der Erweiterungsfläche wird komplett über den Erlenweg abgeleitet.

Vor der Ableitung in den Döttinger Bach wird das Niederschlagswasser in dem bestehenden Regenrückhaltebecken RRB 1 zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.

Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens RRB1 erfolgt nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt für ein 2jähriges Regenereignis und für einen max. Drosselabfluss von 25 l/s. Das erforderliche Volumen des Regenrückhaltebeckens beträgt ca. 662 m³. Dieses maximale Speichervolumen ergibt sich durch ein Regenereignis mit einer Regendauer von 90 Minuten.

Das Regenrückhaltebecken RRB1 soll im Zuge dieser Maßnahme um ca. 500 m³ erweitert werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet in den Döttinger Bach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Diese wird parallel zur baurechtlichen Genehmigung beantragt.

Es wird empfohlen die Berechnungen u. Pläne mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

7.13 Wasserschutzrecht

Wasserwirtschaftliche Pläne, Abwasserbeseitigungspläne, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete (nach Wasserhaushaltsgesetz, WHG und Landesrecht) sind zu beachten.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Auch ein amtl. festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist von der Änderung nicht betroffen. Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Das Baugebiet berührt keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

7.14 Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B Solarenergie, Erdwärme) ist anzustreben.

7.15 Klimagerechte Baugebiete

a)-durch geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme:

Bei dem Plangebiet wurde die Verkehrsfläche im Zuge des Aufstellungsverfahrens so optimiert, dass der Anteil der in Anspruch genommenen Flächen sehr reduziert ist.

b)-durch Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen:

Im Plangebiet sind keine Nah- und Fernwärmeversorgungsnetze vorgesehen. Die Wahl der Wärmeversorgungsanlagen bzw. Wärmeerzeuger obliegt den Bauwerbern. Die Nutzung aktiver und passiver Solarwärme ist empfehlenswert. Die Entscheidung darüber liegt jedoch im Ermessen

der einzelnen Eigentümer und wird nicht im BBP festgesetzt. Die zum Zeitpunkt der Bebauung gültige EnEV ist einzuhalten.

c)-auf den Klimawandel ausgerichtete Planinhalte:

Im geplanten Baugebiet sind mit der festgesetzten Bauweise und der zu erwartenden Bebauung, sowie der geplanten Durchgrünung mit günstigen lufthygienischen und klimatischen Verhältnissen zu rechnen.

Sofern im Rahmen des Erschließungskonzeptes hinsichtlich Starkregenereignissen festgestellt wird, dass mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist, wird die Planung entsprechende Maßnahmen berücksichtigen.

7.16 Landwirtschaft

An der Ostseite des geplanten Baugebietes befindet sich ein Aussiedlerhof (Fl. Nr. 315/0), auf dem landwirtschaftlicher Fahrverkehr erfolgt. An der Westseite des geplanten Baugebietes befinden sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle und Fahrsilos des Landwirts Reinhard Biebl, Pförring.

Das neue Baugebiet grenzt ebenso an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit als Ackerflächen genutzt. Die angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches werden in Ihrer Nutzung nicht eingeschränkt. Die Zufahrtsmöglichkeiten bleiben erhalten.

Waldbestände werden durch das neue Baugebiet nicht berührt.

Im Baugebiet, wie für einen ländlichen Raum üblich, ist mit ortsüblichen Lärm- und Geruchseinwirkungen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass von der Hofstelle sowie der Landwirtschaftliche Halle/ Fahrsilos ebenfalls Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen können, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen sind.

7.17 Hochwasser, Grundwasser

Das Grundwasser ist bei den betroffenen Bodenformationen voraussichtlich in der Regel tiefer als 2,0 m unter Gelände anzutreffen. In den kolluvialen Bereichen in der Senke reicht das Grundwasser näher an die Oberfläche heran (MHGW bis 1,2 m u. G.). Genauere und verlässliche Angaben zum Grundwasserstand und zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens können jedoch erst anhand detaillierter Untersuchung der Bodensituation gemacht werden. Das Landesamt für Umwelt stuft wg. der oben geschilderten Situation die Geländesenke als wassersensiblen Bereich ein. Das Retentionspotenzial wird vom BIS im Bereich der Parabraunerden/ Braunerden als Mittel, ansonsten als hoch eingestuft.

Sollten Retentions- oder Überschwemmungsräume um den Geltungsbereich verloren gehen, sind diese durch entsprechende Maßnahmen auf dem Plangebiet bzw. auf benachbarten Grundstücken auszugleichen. Die Bilanz ist mit dem Erschließungsplan vorzulegen, nachzuweisen und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Es wird empfohlen für die Unterkellerungen und die Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Keller sind wasserdicht auszuführen. Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.

Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen die Unterkante von Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.

Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.

7.18 Telekommunikationsanlagen

Das Fernsprechnetzt ist für ca. 159 Einwohner auszulegen. Planung und Installation werden durch den Versorgungsträger ausgeführt.

Das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Ausgabe 2013 der DWA-Arbeitsgruppe ES-3.6 (FGSV 939) wird der weiteren Planung zugrunde gelegt.

In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen.

7.19 Baugrund

Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt, ein Baugrundgutachten samt geotechnischem Bericht liegt vor (erstellt durch Synlab Umweltinstitut-Niederlassung Ifuwa, Stand 18.08.2014)

Baugrundsituation:

Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass die angetroffenen Böden meist nicht ausreichend sickerfähig sind. Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück ist, entgegen der bisherigen Annahme, nicht ohne weiteres möglich. Im Bodengutachten wird zur Grundstückentwässerung eine Ringdränage empfohlen.

7.20 Bauliche Entwicklung

Es wird in den Folgeverfahren darauf geachtet, dass die bauliche Entwicklung schrittweise und bedarfsgerecht vom bestehenden Ortsrand ausgeht, um eine Zersiedelung bzw. eine ungegliederte Siedlungsentwicklung zu verhindern.

7.21 Baugebote:

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde gemäß §176 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

Es werden keine Baugebote ausgesprochen.

Begründung:

- die Baumaßnahme ist aus städtebaulichen Gründen nicht alsbald erforderlich
- Ausführung der Baumaßnahmen soll in Abhängigkeit der örtlichen und überörtlichen Entwicklungen und Nachfrage erfolgen
- muss wirtschaftlich zumutbar sein

8. AUFSTELLUNGSVERMERK

Diese Begründung ist Bestandteil des Entwurfes zum Bebauungsplan „nordwestlich von Pförring“.

A-J Architekturbüro

Ingolstadt, den

.....

Beatrix Jost-Themann
Architektin Dipl.-Ing. Univ.

Markt Pförring

Pförring, den

.....

Bernhard Sammiller,
1. Bürgermeister

9. VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Pförring, den
.....
1.Bürgermeister

- B. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.08.2014 bis zum 16.09.2014 durchgeführt.

Markt Pförring, den
.....
1.Bürgermeister

- C. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.08.2014 bis zum 16.09.2014 durchgeführt.

Markt Pförring, den
.....
1.Bürgermeister

- D. Der Entwurf des Bebauungsplanes „nordwestlich von Pförring“ in der Fassung vom 18.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2015 bis 25.08.2015 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich am 13.07.2015 an allen Gemeindetafeln mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht. Die Träger der öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der Auslegung benachrichtigt. (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)

Markt Pförring, den
.....
1.Bürgermeister

- E. Der Marktgemeinderat beschließt am 23.09.2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.09.2015 samt Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Pförring, den

.....

1.Bürgermeister

- F. Der Bebauungsplan für das Baugebiet „nordwestlich von Pförring“ wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden beim Markt Pförring zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit der Begründung tritt damit in Kraft und ist rechtsverbindlich.

Pförring, den

.....

1.Bürgermeister