

# Genehmigungsvorlage Bebauungsplan Erweiterung Baugebiet "Nordwestlich von Pförring"

# Markt Pförring



## Plangebiet



## Luftbild



## Grundstücke

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke je der Gemarkung Pförring:  
Fl. Nr. 315/1, 316, 319 in Teilflächen

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 7.490 m<sup>2</sup>

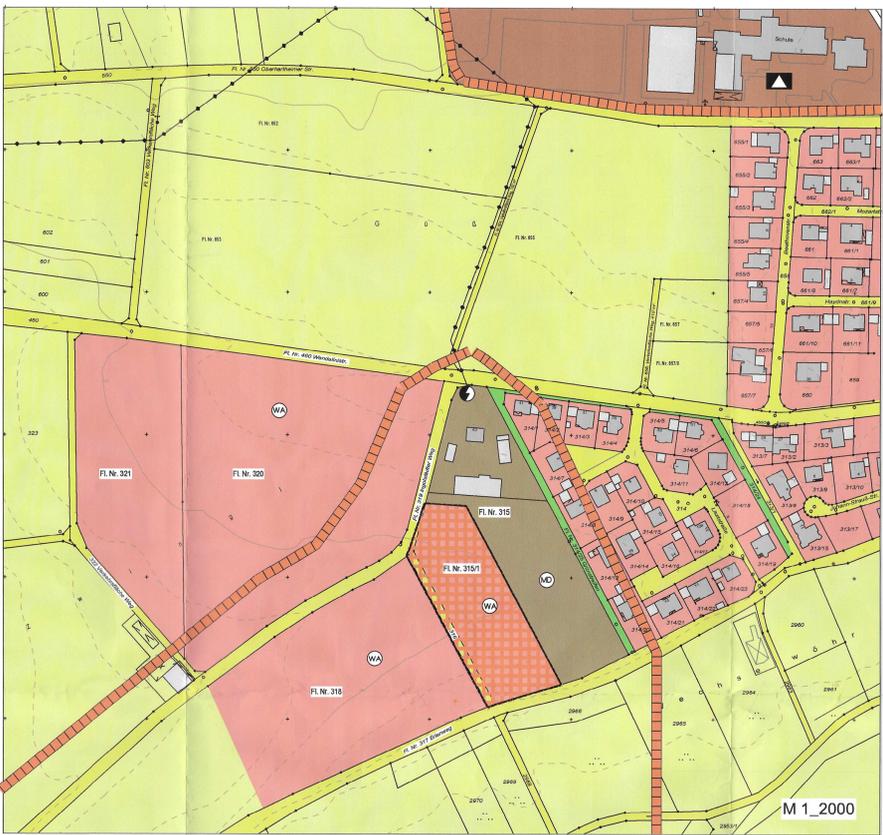
Das Gelände weist eine mittlere Höhe von ca. 360,50 m über NN auf.

## Flächenbilanz

Baugebiet (Fl. Nr. 315/1; 316; TF 319 Ingolstädter Weg)  
Geltungsbereich: insgesamt ca. 7.490 m<sup>2</sup>  
Bau-Grundstücksfläche: ca. 6.060m<sup>2</sup>, entspricht ca. 80%  
öffentliche Fläche: ca. 1.430 m<sup>2</sup>, entspricht ca. 20%

Anzahl der Baugrundstücke: ca. 9 Stück

## Ausschnitt FNP mit Geltungsbereich Bebauungsplan



## Legende

<b>ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (WA) Allgemeines Wohngebiet (MD) Dorfgebiet 0,4 GRZ = Grundflächenzahl 0,8 GFZ = Geschossflächenzahl min. 500 m <sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhäusern min. 300 m <sup>2</sup> 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 E+DG=II E+H=II Zahl der Vollgeschosse		<b>GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN</b> Grünflächen öffentlich Parkflächen mit Grünflächen Grundstückeinfahrten und Baumpflanzung private Grünfläche als Teil der westlichen Ortsrandeinfriedung innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind bauliche Anlagen, sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14, sowie Garagen, Carport u. Stellplätze unzulässig. Anpflanzung straßenbegleitende Einzelbäume ohne Festsetzung des Standortes. (Pflanzempfehlung siehe textliche Hinweise Pflanzliste) Anpflanzung von Einzelbäumen zur Ortsrandeinfriedung auf öffentlichem Grund: ohne Festsetzung der Art und des Standortes. (Pflanzempfehlung siehe textliche Hinweise Pflanzliste) Anpflanzung von Sträuchern zur Ortsrandeinfriedung ohne Festsetzung der Art und des Standortes. (Pflanzempfehlung siehe textliche Hinweise Pflanzliste) 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)	<b>SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE</b> 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							
<b>GELTUNGSBEREICH/ BAUWEISE/ BAUGRENZEN</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Geltungsbereich Baugrenze offene Bauweise EH / DH Einzelhäuser / Doppelhäuser		<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> Straßenverkehrsfläche geplant Gehweg geplant mögliche Zufahrt								
<b>NUTZUNGSSCHABLONE</b> <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>Haustypen</td> <td>Bauweise</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Hausarten</td> </tr> </tbody> </table>		Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Haustypen	Bauweise	Hausarten		
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse									
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl									
Haustypen	Bauweise									
Hausarten										

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

**Bebauungsplan M 1\_500**

**Längsschnitt M 1\_500**

## Verfahrensvermerk

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2016, die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2017... ortsüblich bekannt gemacht.  
Markt Pförring, den 27. März 2018  
1. Bürgermeister Sammler
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 17.02.2017 bis zum 21.02.2017... durchgeführt.  
Markt Pförring, den 27. März 2018  
1. Bürgermeister Sammler
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 17.02.2017 bis zum 21.03.2017... durchgeführt.  
Markt Pförring, den 27. März 2018  
1. Bürgermeister Sammler
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2017 bis 15.12.2017 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich am 03.11.2017. An allen Gemeindeflehen 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 27. März 2018  
1. Bürgermeister Sammler
- Der Marktgemeinderat beschließt am 11.01.2018... den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.01.2018 samt Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung.  
Markt Pförring, den 27. März 2018  
1. Bürgermeister Sammler
- Der Bebauungsplan für das Baugebiet Pförring Nord West wurde am 27. März 2018... 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 27. März 2018  
1. Bürgermeister Sammler

## Verfahrensstand

Vorentwurf: 20.10.2016  
Entwurf: 24.05.2017  
Genehmigungsvorlage: 11.01.2018

## Planungsträger

Verwaltungsgemeinschaft Pförring  
für den Markt Pförring  
Marktplatz 1  
85104 Pförring

## Planbearbeitung

Architekturbüro A J  
Lothar Ahlweide  
Beatrix-Joost-Therese  
Münchenstr. 155  
85051 Ingolstadt  
T 0841 / 37074-0  
F 0841 / 37074-24

# **MARKT PFÖRRING**



## **BEBAUUNGSPLAN**

### **1. Erweiterung Baugebiet**

**„Nordwestlich von Pförring“**

## **BEGRÜNDUNG ZUR GENEHMIGUNGSVORLAGE**

# **TEIL A - Begründung zur Genehmigungsvorlage**

## **Bebauungsplan 1. Erweiterung Baugebiet**

### **„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.....	7
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.....	9
Art und Maß der baulichen Nutzung	
Geltungsbereich, Bauweise, Baugrenzen	
Verkehrsflächen	
Grünordnerische Festsetzungen	
Nutzungsschablone	
sonstige Darstellungen und Hinweise	
6. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT.....	10
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	
6.12 Ausgleichsfläche	
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	Finanzierung und Nachfolgekosten	
7.8	Abfallbeseitigung	
7.9	Stromversorgung	
7.10	Wasserversorgung	
7.11	Wärmeversorgung	
7.12	Abwasserentsorgung	
7.13	Niederschlagswasserbeseitigung	
7.14	Wasserschutzrecht	
7.15	Regenerative Energien	
7.16	Klimagerechte Baugebiete	
7.17	Landwirtschaft	
7.18	Hochwasser, Grundwasser	
7.19	Telekommunikationsanlagen	
7.20	Baugrund	
7.21	Bauliche Entwicklung	
7.22	Baugebote	
7.23	Fassaden-/ Dachbegrünung	
7.24	Pflanzdichte Ortsrandeingrünung/ Pflanzenauswahl	
8.	AUFSTELLUNGSVERMERK.....	31
9.	VERFAHRENSVERMERK.....	32

PLANANLAGEN Teil A

Bebauungsplan  
Ausgleichsfläche A1  
Auszug Ökokataster

**TEIL B - Umweltbericht mit Eingriffsregelung**\_INHALT GEMÄß ANLAGE B

PLANANLAGEN Teil B

Lageplan Umweltbericht  
Eingriffsermittlung Leitfaden

**TEIL C - Relevanzprüfung d. artenschutzrechtl. Belange** \_INHALT GEMÄß ANLAGE C

WEITERE ANLAGEN

Wasserrechtliche Erlaubnis  
Erläuterung Erschließung  
Berechnungslageplan Regen- und Schmutzwasser  
Umwelterklärung

## TEIL A - Begründung zur Genehmigungsvorlage

### 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst auf ca. 0,75 ha die Fläche der Flur Nr. 315/1, 316 und TF 319, je der Gemarkung Pförring. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA).

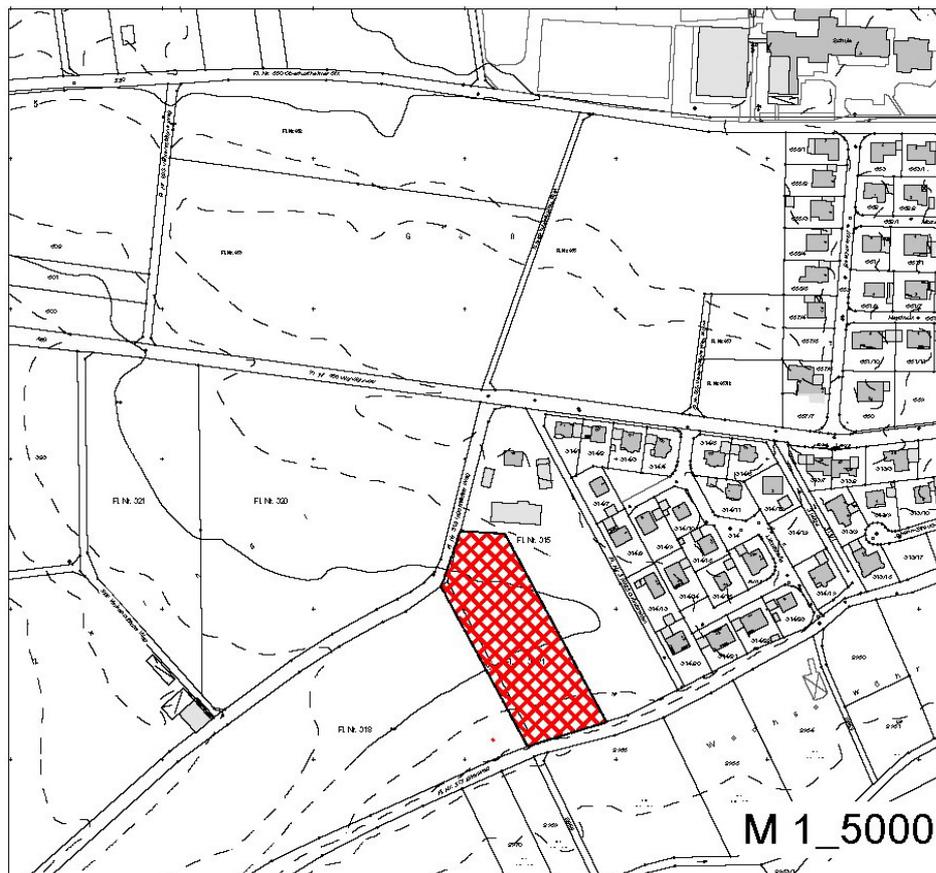
Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden/ Osten: durch Fl. Nr. 315  
je der Gemarkung Pförring;

Im Süden: durch den Erlenweg, Fl. Nr. 317 in Teilflächen  
je der Gemarkung Pförring;

Im Westen: durch den Ingolstädter Weg, Fl. Nr. 319 in Teilflächen,  
durch Fl. Nr. 318  
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 der Bebauungsplan für die „Erweiterung des Baugebietes Nordwestlich von Pförring“ für die Verwaltung und die Einwohner verbindlich ausgewiesen werden. Das Plangebiet grenzt an den süd-östlichen Rand des neu entstehenden Baugebietes „Nordwestlich von Pförring“ an.

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**

Der Marktgemeinderat Pförring hat am 20.10.2016 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes für die „Erweiterung des Baugebietes nordwestlich von Pförring“ gefasst, welches die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 315/1, 316 und TF 319 (Ingolstädter Weg) umfasst.

Im Zeitraum vom 17.02.2017 bis 21.03.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Erörterung der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit, sowie die Abstimmung der dazugehörigen Abwägungsvorschläge fanden am 24.05.2017 statt.

Im Zeitraum vom 14.11.2017 bis 15.12.2017 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Erörterung der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit, sowie die Abstimmung der dazugehörigen Abwägungsvorschläge fanden am 18.01.2018 statt.

Der Marktgemeinderat fasst den Satzungsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplanes „1. Erweiterung Baugebiet Pförring Nord-West“, welche die Grundstücke Flur Nr. 315/1, 316 und TF 319, je der Gemarkung Pförring umfasst, gemäß § 2 Abs. 1 u. 2, § 8 und § 10 BauGB in der Planfassung vom 11.01.2018, sowie Festsetzung und Begründung vom 11.01.2018.

## **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 durch kleinteilige Wohnbebauung (Einfamilien- und Doppelhäuser), im Nordwesten durch das neu entstehende Baugebiet, im

Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Nordosten durch ein landwirtschaftliches Anwesen mit Wirtschaftsgebäuden geprägt.

Das Gelände weist eine mittlere Höhe von ca. 360 m über NN auf.

Die zu beplanende Fläche ist von Nord nach Süd mit ca. 6,5 % geneigt und von Ost nach West mit ca. 0,0 bis 2,0 % geneigt.

#### **4.4 Wohnbaufläche und Einwohnerzahl**

Mindestzahl der Wohneinheiten: 9 Parzellen = 9 Wohneinheiten

Anzahl der Einwohner: 9 Parzellen x ca. 3 Einwohner = ca. 27 Einwohner

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

Einwohner pro Hektar

27 Einwohner / 0,75 ha = ca. 36 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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

##### **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 (GVBI S. 593) geändert durcj § 5 des Gesetzes vom 27.12.1999 (GVBI S. 532), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24.12.2002 (GVBI s. 975)

## 5. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (BEBAUUNGS-/ GRÜNORDNUNGSPLAN)

ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE								
WA Allgemeines Wohngebiet	Grünflächen öffentlich	Maßangabe in Metern								
MD Dorfgebiet	Parkflächen mit Grünflächen 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 m² Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhäusern	Anpflanzung straßenbegleitende Einzelbäume ohne Festsetzung des Standortes. (Pflanzempfehlung siehe textliche Hinweise Pflanzliste)	Flurstücknummer								
min. 300 m² 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)	Parzellenummer								
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)								
<b>GELTUNGSBEREICH/ BAUWEISE/ BAUGRENZEN</b>	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	Allgemeines Wohngebiet								
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Straßenverkehrsfläche geplant	Dorfgebiet								
Geltungsbereich	Gehweg geplant	Flächen für die Landwirtschaft								
Baugrenze	mögliche Zufahrt	Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen								
oE offene Bauweise	<b>NUTZUNGSSCHABLONE</b>	Schule								
EH / DH Einzelhäuser / Doppelhäuser	<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>Haustypen</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	Haustypen	Bauweise	Hausarten		Trafostation
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse									
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl									
Haustypen	Bauweise									
Hausarten										
		Oberirdische Leitung Bestand								
		Leitungsschutzzone								

## **6. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (BEBAUUNGS-/ GRÜNORDNUNGSPLAN)**

### **6.1 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für die „Erweiterung des Baugebietes Nordwestlich von Pörring“ gilt die vom A-J Architekturbüro ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Stand vom 18.01.2018, 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 Pörring 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, zuletzt geändert 01.11.1996 (BGBl. I 1996 S. 1626), 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 m<sup>2</sup>, bei Doppelhäusern min. 300m<sup>2</sup> 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. 4,6 - 6,7 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
Dacheindeckung:	Keine Beschränkung der Farbe der Dacheindeckung
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. Balkone und Pergolen sowie Eingangsüberdachungen dürfen nicht außerhalb der Baugrenze liegen. Die Vorgaben der BayBo zur Bemessung der Abstandsflächen sind zu beachten. Balkongeländer sind einfach und dem Zweck entsprechend zu gestalten.
Solar- und Photovoltaikanlagen:	sind zugelassen, die Anlagen sind liegend in die Dachfläche zu integrieren

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
Zufahrten:	Die im Plan dargestellten Zufahrten sind als Vorschlag zu betrachten. Es sind keine fest vorgeschriebenen Zufahrten.

Folgende Gebäudetypen werden definiert und sind zulässig:

Gebäudetyp 1 :

E + DG = II Vollgeschosse,  
Dachneigung 30° bis 45°, Satteldach, Walmdach  
Mittlere Wandhöhe max. 4,60m

Gebäudetyp 2 :

E + I = II Vollgeschosse,  
Dachneigung max. 25°, Satteldach, Walmdach, Zeltdach  
Mittlere Wandhöhe max. 6,70m

Gebäudetyp 3 :

E + DG = II Vollgeschosse,  
Dachneigung max. 10-20°, Zeltdach, Walmdach, Pultdach  
Mittlere Wandhöhe max. 6,70m

Gebäudetyp 4:

E + DG = II Vollgeschosse,  
Dachneigung max. 7°-15°, Pultdach, versetztes Pultdach  
Bei einseitigem Pultdach Trauseitig mittlere Wandhöhe max. 5,60,  
bei gegengeneigten, höhenversetzten Pultdach Traufseitig mittlere Wandhöhe 5,60m niedrige Seite, 6,70 m hohe Seite

Gebäudetyp 5 :

E+I = II Vollgeschosse, keine Dachneigung  
Flachdach  
Mittlere Wandhöhe max. 6,70m

## **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 m<sup>2</sup> 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 Garagen, Nebengebäude: Mitte der Straße auf Breite der Einfahrt (siehe Skizze).

Begründung zur Abweichung von Art. 6 (9) BayBO.

Die Abweichung von Art 6 (9) BayBO für Garagen und Nebenanlagen mit mittlerer Wandhöhe anstatt 3,00m in diesem Fall 3,20m ist dem geneigten Grundstücksverlauf geschuldet. (Gefälle im Baugebiet von Nord nach Süd ca. 6,5 % u. von Ost nach West ca. bis 2,0 %) Eine ausreichende Belichtung, sowie der Brandschutz müssen gewährleistet sein.

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.

Mittlere Wandhöhe

Die mittlere Wandhöhe wird bezogen auf den Hauptbaukörper jeweils an allen Fassadeneckpunkten vom Geländeanschnitt gemessen. Aus diesen Werten wird das arithmetische Mittel gebildet.

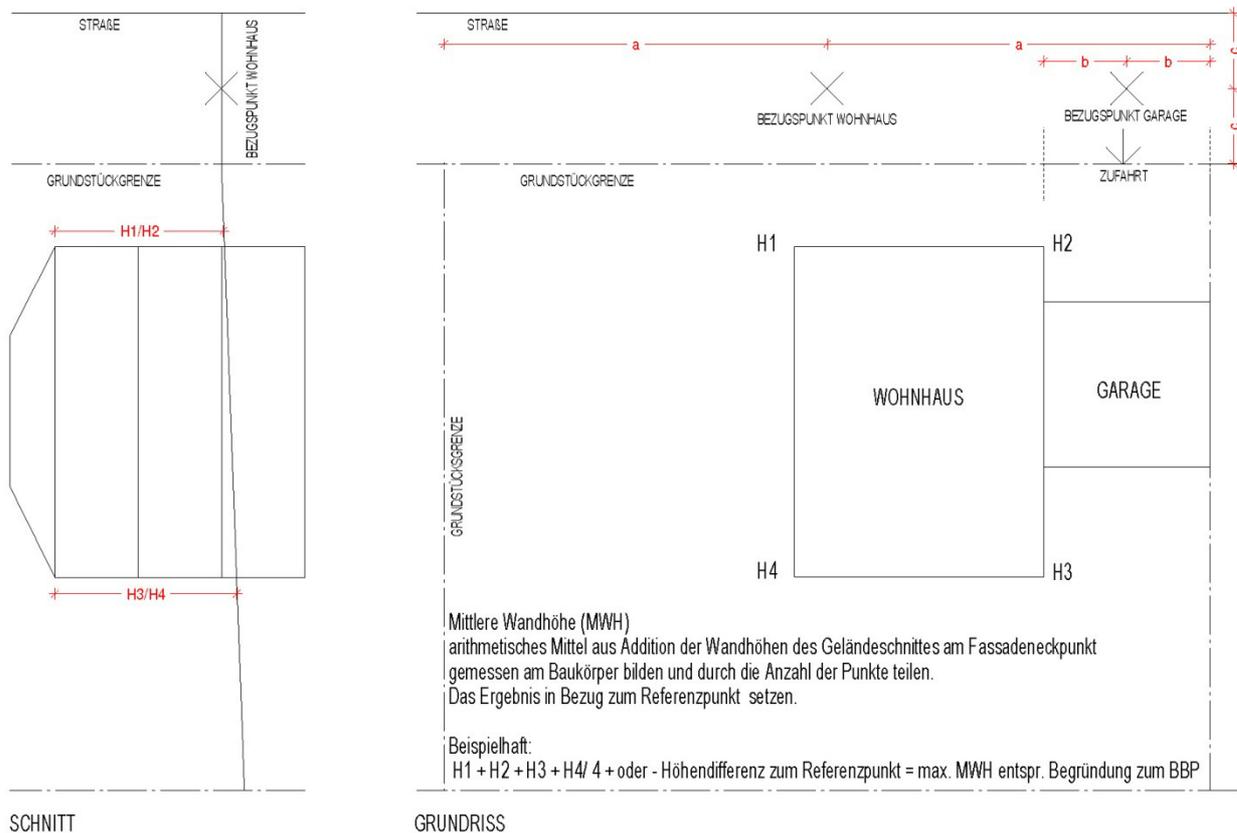
Festgelegte und einzuhaltenden Höhenlage

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.

Bezugspunkt für das Wohnhaus (mittlere Wandhöhe) ist der mittlere Punkt der Erschließungsstraße entlang der Bauparzelle.

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

Skizze zu mittlere Wandhöhe



**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 für die Parzellen G53, G54, G55, G58, G59, G60 und G 61 bis max. 0,5 m und für die Parzellen G56 und G57 bis max. 1,5 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 Rückhalteanlage 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.

Pro Parzelle existieren genau definierte Rückhaltevolumina und zulässige Drosselabflüsse. Diese werden als Festsetzung aus der wasserrechtlichen Erlaubnis übernommen werden.

Drosselabfluss der Zisternen (jeweils)	$Q_{Dr, Zisternen}$	= 1,0-1,5 l/s
Retentionsvolumen Zisternen	$V_{Rst.ges.}$	= 181 m <sup>3</sup>
Überschreitungshäufigkeit	n	= 0,5 1/a

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

### 6.11 Grünordnung

#### öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingrünung:

Als öffentliche Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch- und Einzelgehölzpflanzung in einem 3 m breiten Streifen entlang des südlich verlaufenden Erlenweges (Flurnummer 317) festgesetzt. Die Grünfläche stärkt den vorhandenen Vegetationsbestand entlang der seitigen Böschung des Erlenweges, der weiter östlich als amtlich kartiertes Biotop erfasst ist. Die gesetzlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten (Art. 47 AGBGB).

Der an Fl. Nr. 316 angrenzende Ackerstreifen (Fl. Nr. 318) ist im Flächennutzungsplan in Teilflächen ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieses soll unmittelbar an die 1. Erweiterung des Baugebietes Nordwestlich von Pförring anschließen. Am westlichen Rand dieser noch zu beplanenden Fläche ist gemäß FNP eine Ortsrandeingrünung als Pufferstreifen geplant. Aus diesem Grund wird kein Pufferstreifen zw. Flur Nr. 316 und 318 angelegt

#### Öffentliche Grünflächen mit Parkflächen, Grundstückseinfahrten und Baumpflanzung:

Entlang der Erschließungsstraßen ist einseitig ein 2m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt in dem je direkt anliegendem Grundstück 1 Einzelbaum zu pflanzen ist. Der Baumstandort ist im

Zuge der Erschließungsplanung frei wählbar. Der Grünstreifen darf durch Parkflächen und die erforderlichen Grundstückseinfahrten unterbrochen werden.

#### Private Grünflächen

Die privaten Gartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Der Bebauungsplan setzt die Pflanzung von Bäumen auf Privatgrund fest (mindestens ein Laubbaum je 300m<sup>2</sup> Grundfläche). Diese sind durch die einzelnen Bauherren im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind in der nach Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Als private Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zusätzlich eine Strauch- und Einzelgehölzpflanzung in einem 2 m breiten Streifen entlang des südlich verlaufenden Erlenweges (Flurnummer 317) festgesetzt. Diese private Grünfläche stärkt die festgesetzte öffentliche Grünfläche entlang der nordseitigen Böschung des Erlenweges, die weiter östlich als amtlich kartiertes Biotop erfasst ist. Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb dieser festgesetzten, privaten Ortsrandeingrünung nicht zulässig.

#### Pflege / Unterhalt

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

#### Artenschutz und Ausgleichsflächen

Die Eingriffsermittlung wurde gemäß dem Leitfanden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen abgehandelt. Der erforderliche Ausgleich umfasst ca. 0,29 ha. Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Ausgleichsbedarf wird dem Ökokonto des Marktes Pförring entnommen.

### **6.12 Ausgleichsfläche A1 (Ökokontofläche I.1.b.5 - Steinbruch)**

Flurstück Nr. 105/5, Gemarkung Lobsing  
Flurstücksgröße: 6,6 ha  
Fläche im Ökokonto des Marktes Pförring: ca. 3,0 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 wurde im Winter 2014/2015 fertiggestellt.

Der zu erbringende Ausgleich beträgt 2.887 m<sup>2</sup> 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.
- Diese Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.
- Flächige Extensivpflege und zulassen von natürlicher Sukzession

Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen zum Ökokonto des Marktes Pförring wurden bereits bei einem Abstimmungstermin am 02.12.2014 mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt abgestimmt.

Die Ausgleichsflächen werden durch die Gemeinde an das bayerische Landesamt für Umwelt gemeldet.

## 7 HINWEISE

### 7.1 Allgemeine Angaben

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,75 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Stellungnahme vom 01.03.2017 darauf hingewiesen, *dass auf den gegenständlichen Bebauungsplan, je nach Windstärke und Windrichtung, vom ca. 2.000 m entfernten Pionierübungsplatz (Wackerstein) Schallimmissionen einwirken können. Bauungen oder andere Flächennutzungen dürfen im Hinblick auf die dafür geltenden Schallpegelrichtwerte (Immissionsrichtwerte) keinen einschränkenden Einfluss auf den Dienstbetrieb der Liegenschaften der Bundeswehr ausüben. Nach Mitteilung des BAIUDBw ist grundsätzlich von Liegenschaften der Bundeswehr ein Planungsrichtpegel von 65 dB(A) flächenbezogener Schallleistungspegel (FSLP) tags und nachts auszugehen. Dies entspricht dem in der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Buchstabe g als Zielvorstellung für die städtebauliche Planung zu entnehmenden schalltechnischen Orientierungswert für sonstige Sondergebiete. Das Instrument des flächenbezogenen Schallleistungspegels ist zwar für Übungsplätze und vergleichbare Anlagen nicht anzuwenden; es ist aber davon auszugehen, dass von einem Übungsplatz diese 65 dB (A) gut erreicht bzw. eher noch überschritten werden.*

Aufgrund der großen Entfernung von ca. 2.300 m und der Lage des Standortübungsplatzes südlich und des geplanten Wohngebietes nördlich der Donau mit dem Verlauf der Donau und den begleitenden Auwäldern, sowie der parallel geführten Staatsstraße 2232 dazwischen, ist davon auszugehen, dass für die geplante bzw. im Umfeld bereits vorhandene westliche Ortsrandbebauung von Pförring die zulässigen Immissionswerte für Wohngebiete nicht überschritten werden.

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.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgen bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

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.

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

folgende Vorgehensweise ist von Seiten der Marktgemeinde Pörring angedacht:

- 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 (Mindestdurchmesser 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 Wendelinstraße bzw. den Ingolstädter Weg erschlossen. Von dieser geht die Stichstraße in das neue Baugebiet ab. Die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes baut grundsätzlich auf den vorhandenen Ortsstraßen auf. Die innere Erschließung soll über Stichstraßen erfolgen. Für den Verlauf der Erschließungswege ist eine geradlinige Straßenführung geplant.

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

Der nördlich bzw. nordwestlich des geplanten Baugebietes verlaufende Weg Flur Nr. 319 (Ingolstädter Weg) dient der Erschließungsweg für die angrenzenden 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 am nördlichen Straßenrand vorgesehen. Zwischen Parkstreifen und Grundstücken verläuft ein Fußweg Breite. Die Straßenbreite beträgt 5,5 m. Sie wird für Landwirtschaftliche Fahrzeuge als auskömmlich betrachtet. Eine Einschränkung ist damit nicht gegeben. Der Ingolstädter Weg ist in Teilflächen in den Bebauungsplan integriert.

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 Geländeeingriffe 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 Finanzierung und Nachfolgekosten**

Die Finanzierung der Erschließung erfolgt durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Herstellungsbeiträgen nach dem Kommunalausgabengesetz (KAG) und den jeweiligen gemeindlichen Satzungen sowie dem Gemeindehaushalt.

Eventuelle Nachfolgekosten, die durch die Erschließung des Baugebietes entstehen könnten, würden ebenfalls durch den Gemeindehaushalt finanziert werden.

## **7.8 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.

### **7.9 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.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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 f. Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der EON AG vorzulegen sind.

Die Bayernwerk AG wird über die Erschließungsmaßnahmen schriftlich informiert.

### **7.10 Wasserversorgung**

Die öffentliche Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Gruppenwasserversorgung Ingolstadt-Ost sichergestellt. Die vorh. Kapazitätsreserven (derz. Verbrauch ca. 220.000 m<sup>3</sup>/a bei einer genehmigten Menge v. 300.000 m<sup>3</sup>/a) dürften für die Versorgung der zusätzlich zu erwartenden Einwohner ausreichend sein.

Durch den obengenannten Bebauungsplan werden keine Wasserschutzgebiete und Grundwassereinzugsgebiete von öffentlichen Trinkwasserbrunnen bzw. die die Wasserversorgung berührt. Die Wasserversorgung ist gesichert.

### **7.11 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.

Zur Sicherung der Gasversorgung ist innerhalb der geplanten Straßen und Wege eine Versorgungsfläche für die Trasse der Gasversorgungsleitungen freizuhalten. Die benötigte Versorgungsfläche richtet sich nach dem DVGW Regelwerk. Die frühzeitige Spartenkoordinierung wird empfohlen.

Insbesondere ist das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten, das einen Mindestabstand von 2,5 m zwischen Leitungen und Baummitte fordert.

### **7.12 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 die Erweiterung des Neubaugebietes Nordwestlich Pförring für den Prognosezustand bereits erfasst. Es ist geplant das Baugebiet 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.

Die „Erweiterung des Baugebietes 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 Wendelinistraße 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.

### **7.13 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 von Norden nach Süden hin ab, es weist eine Hanglage in Richtung Südwesten auf. Daher kann, z.B. bei Schneeschmelze oder bei Starkniederschlag sogenanntes wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet den Grundstücken im Geltungsbereich zufließen. Dies ist entsprechend bei der Erschließung und Bebauung zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Bebauung vor Schäden schützt.

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.

Für das Baugebiet „Nordwestlich Pförring“ liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 21.06.2016, Az. 46-F-632-1-14-15 vor. Die dazugehörigen Unterlagen liegen bei.

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.

Die Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben (s.o.) zu den jeweiligen Ausbaugrößen (Voluminas) der „Retentionsschächte“ (Zisternen) wird von der Verwaltungsgemeinschaft Pförring geprüft und ggf. erforderliche Änderungen werden veranlasst (siehe hydraulische Berechnung Anhang 4 aus der wasserrechtlichen Erlaubnis).

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

Das Niederschlagswasser der Baugebiets Nordwestlich Pförring 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 2jährliches Regenereignis und für einen max. Drosselabfluss von 25 l/s. Das erforderliche Volumen des Regenrückhaltebeckens beträgt ca. 662 m<sup>3</sup>. 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 m<sup>3</sup> 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.

#### **7.14 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.

Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes sind nach derzeitigen Aktenlage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt und nach den Informationen aus der Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Ablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, sind dies im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und dem Landratsamt Eichstätt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.

### **7.15 Regenerative Energien**

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

### **7.16 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 Bauwerkbern. 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.

### **7.17 Landwirtschaft**

An der Nordseite 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.

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.

Waldbestände werden durch das neue Baugebiet nicht berührt.

### **7.18 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.

### **7.19 Telekommunikationsanlagen**

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

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu

verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Ausgabe 2013 der DWA-Arbeitsgruppe ES-3.6 (FGSV 939) wird der weiteren Planung zugrunde gelegt. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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

## **7.20 Baugrund**

Eine Baugrunduntersuchung wurde für das Baugebiet „Nordwestlich von Pförring“ durchgeführt, das 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 nicht

ohne weiteres möglich. Im Bodengutachten wird zur Grundstückentwässerung eine Ringdrainage empfohlen.

Für die Erweiterung des Baugebietes werden die vorbeschriebenen Ergebnisse zugrunde gelegt. Für das einzelne Bauvorhaben wird ein individuelles Baugrundgutachten empfohlen.

## **7.21 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.

## **7.22 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

### **7.23 Fassaden-/ Dachbegrünung:**

Fassaden, Mauern, Pergolen usw. können mit ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden.

Auf Gebäuden mit leicht geneigten oder Flachdächern kann eine extensive Dachbegrünung durchgeführt werden.

### **7.24 Pflanzdichte Ortsrandeingrünung:**

Für die Pflanzdichte der Ortsrandeingrünung sind flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 1,50 m<sup>2</sup>, mind. 3-5 Stück einer Art zusammen zu pflanzen. Anteil an Bäumen ca. 5%.

Mindestqualität Bäume: Hei, 2xv, 150-200 cm

Mindestpflanzqualität Sträucher: Str, 3xv, 50-100 cm

### **Pflanzenauswahl**

Pflanzliste

#### Bäume 1. Wuchsordnung

Mindestqualität Hochstamm 3-4 xv., StU 12-14 cm

- Acer platanoides Spitzahorn
- Tilia cordata Winterlinde

#### Bäume 2. Wuchsordnung

Mindestqualität Hochstamm oder Solitär 3-4xv., StU 12-14 oder 250-300 cm

- Acer campestre Feldahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Juglans regia Walnuss
- Malus sylvestris Apfelbaum, in Sorten
- Prunus avium Vogelkirsche, in Sorten
- Prunus domestica Zwetschge, in Sorten
- Pyrus pyraister Birnbaum, in Sorten
- Sorbus aria Mehlbeere
- Sorbus aucuparia Eberesche \*(

#### Strauchbepflanzung (Ortsrandeingrünung)

Mindestqualität verpflanzter Strauch 3 Triebe, Höhe 100-50 cm

- Cornus mas Kornelkirsche
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
- Ligustrum vulgare Liguster \*(
- Mespilus germanica Mispel
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche \*(
- Rosa rubiginosa Wein-Rose
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball \*(

\*( gemäß GUV - Si 8018 - Liste mehr oder weniger giftige Früchte/Pflanzenteile  
Die Beimischung von ca. 30% Ziergehölzen ist erlaubt.

## 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 20.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Baugebietes Nordwestlich von Pförring“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Pförring, den .....

1.Bürgermeister

- B. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 17.02.2017 bis zum 21.03.2017 durchgeführt.

Markt Pförring, den .....

1.Bürgermeister

- C. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 17.02.2017 bis zum 21.03.2017 durchgeführt.

Markt Pförring, den .....

1.Bürgermeister

- D. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung des Baugebietes Nordwestlich von Pförring“ in der Fassung vom 24.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2017 bis 15.12.2017 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 03.11.2017 ortsüblich 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 11.01.2018 den Bebauungsplan „Erweiterung des Baugebietes Nordwestlich von Pförring“ in der Fassung vom 11.01.2018 samt Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Pförring, den .....

.....

1.Bürgermeister

- F. Der Bebauungsplan für die „Erweiterung des Baugebietes 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