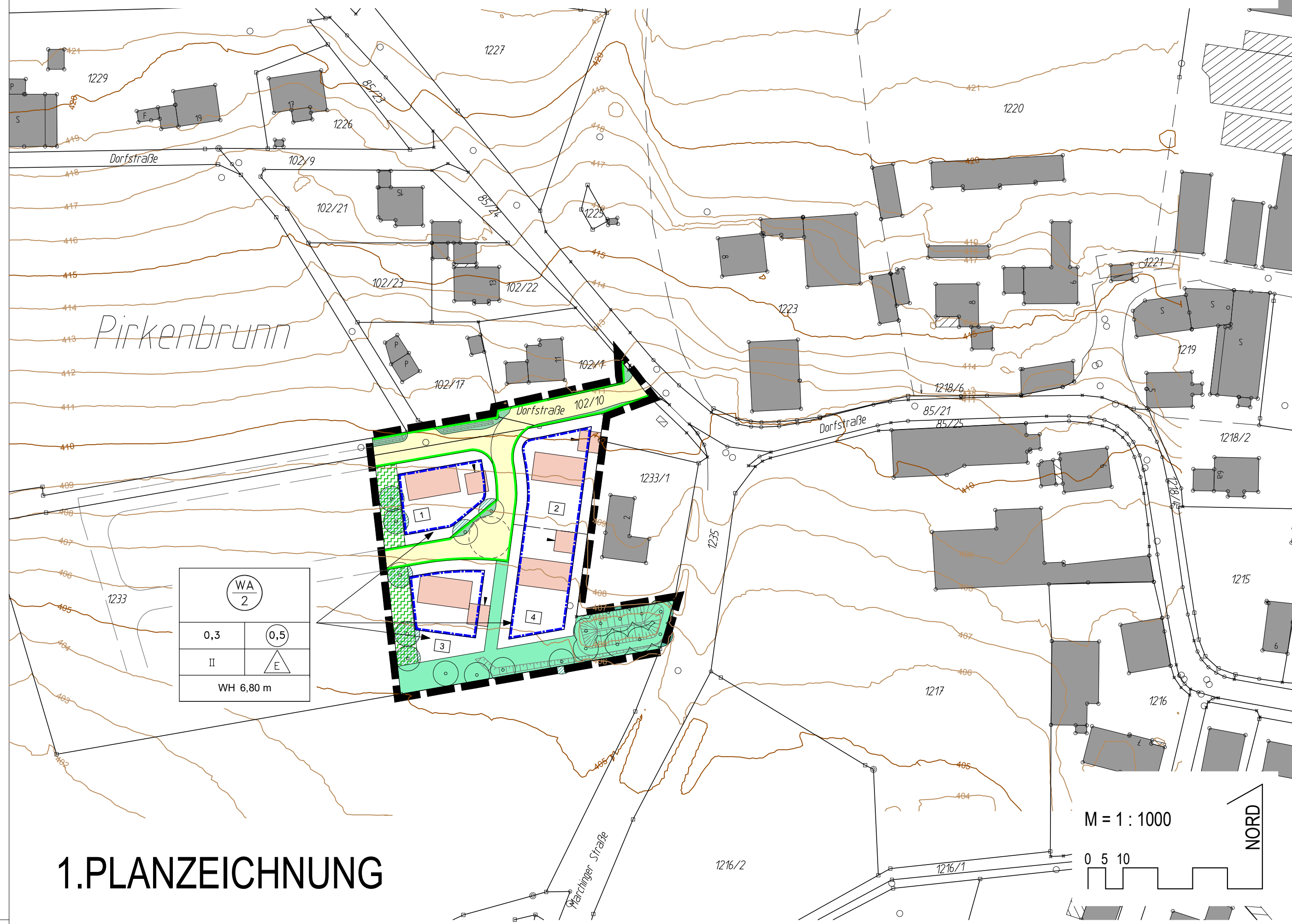


BEBAUUNGSPLAN

PIRKENBRUNN - WEST



1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Der Markt Pförring erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a ; 9 ; 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Pirkenbrunn - West

als SATZUNG

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung
Eine Begründung und ein Umweltbericht in der letztgültigen Fassung sind beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl = 0,3

0,5 Geschossflächenzahl = 0,5

II max. zwei Vollgeschosse

WH 6,80 m Wandhöhe = maximal 6,80 m

4. Bauweise, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
Nebenanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen
- ihre Gesamtgröße, je zugehörigem Hauptgebäude, wird auf max. 20 m² begrenzt.
- sie müssen einen Abstand zur Straßenbegrenzung von mind. 2,0 m einhalten

5. Öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Gehölzbestand - zu erhalten

private Flächen zur Ortsrandeingrünung s.a. Festsetzung durch Text Nr. 8.1

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenze

Flurstücknummer

Parzellennummer

Gebäudevorschlag

vorgeschlagene Garagenzufahrt

Höhenschichtlinien

vorhandene Gebäude

Pflanzvorschlag

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen Art. 6 der BayBO.
- Garagen
 - Garagen (auch Carports) werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Sie müssen einen Abstand zur Straßenbegrenzung von mind. 2,0 m einhalten.
 - Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der versickerungsfähig zu gestalten ist.
- Höhenlage und Höhen
 - Höhenlage der Hauptgebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem dem Hauszugang nächstgelegenen Straßenniveau liegen.
 - Wandhöhen
max. 6,80 m
 Die Wandhöhe ist traufseitig von OK EG RFB bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
 - Hauseingänge sind so zu gestalten, dass sie maximal 0,50 m über dem geplanten Gelände liegen.
 - Dächer
Bei geneigten Dächern wird die Firsthöhe bezogen auf die OK EG RFB auf max. 9,0 m begrenzt. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
 - Geländeänderungen
Das Gelände darf um max. 1,0 m aufgefüllt bzw. abgetragen werden. Entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,00 m zu erhalten. Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.
 - Stützmauern
Stützmauern werden mit einer max. Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zur Grundstücksgrenze und zueinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Zur Anlage ordnungsgemäßer Grundstückszufahrten werden Stützmauern auch an der Grundstücksgrenze zugelassen.
 - Einfriedigungen
Einfriedigungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
 - Grünordnung
 - Private Flächen zur Ortsrandeingrünung
Auf den entspr. durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen ist je 10 m Länge ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren gem. § 13b BauGB)

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 27.04.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2017 bis 27.11.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2017 bis 27.11.2017 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.01.2019 bis 18.02.2019 erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.01.2019 bis 18.02.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.03.2019 bis 09.04.2019 erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.03.2019 bis 09.04.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Pförring hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.04.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.02.2019 als Satzung beschlossen.

Pförring, den

Erster Bürgermeister Bernhard Sammler



Siegel

7. Ausgefertigt

Pförring, den

Erster Bürgermeister Bernhard Sammler



Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pförring, den

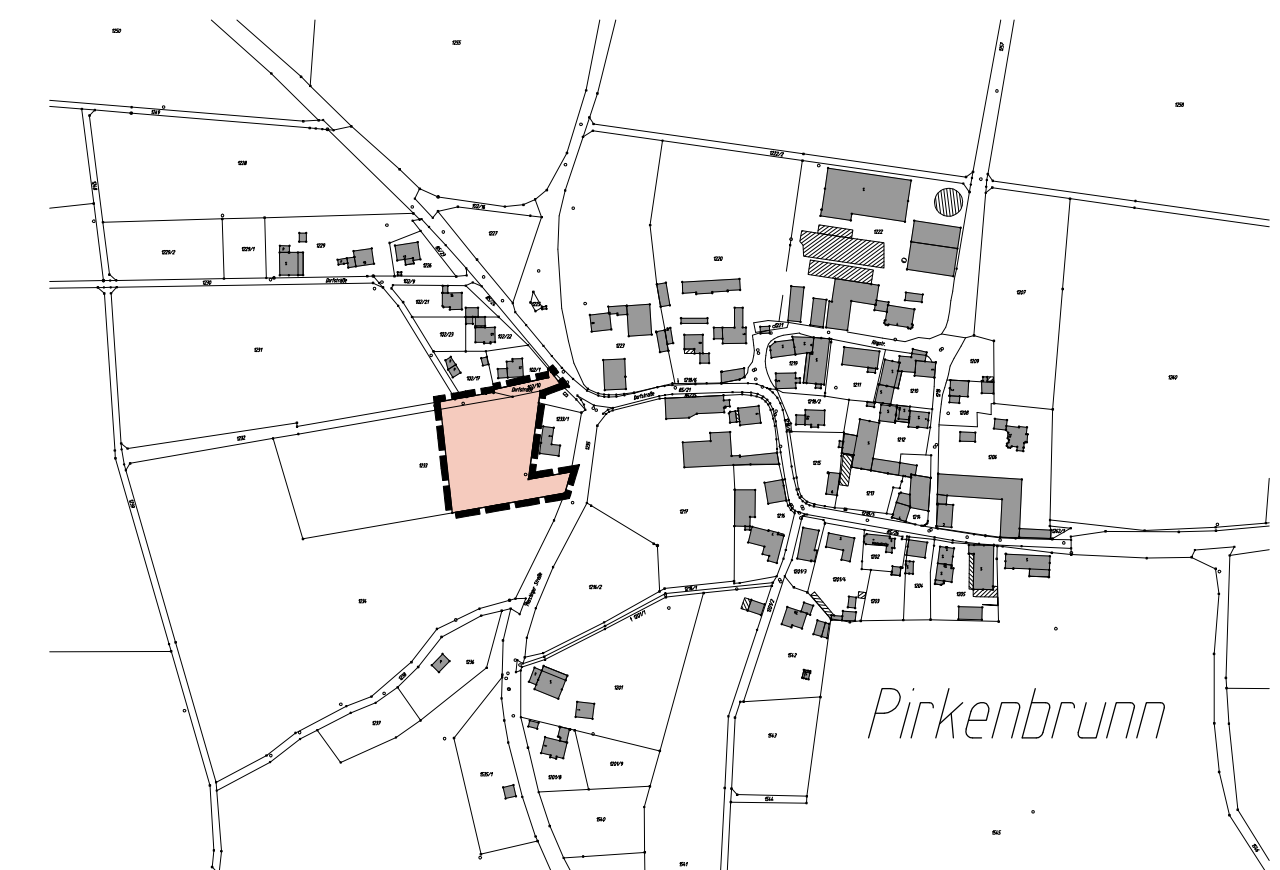
Erster Bürgermeister Bernhard Sammler



Siegel

MARKT PFÖRRING LANDKREIS EICHSTÄTT BEBAUUNGSPLAN PIRKENBRUNN - WEST

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayernwerke angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrunderreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
Mail info@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN A.D.ILM, DEN 27.04.2017

GEÄNDERT, DEN 13.12.2018

GEÄNDERT, DEN 21.02.2019