
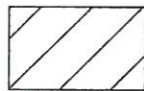









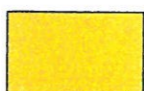


























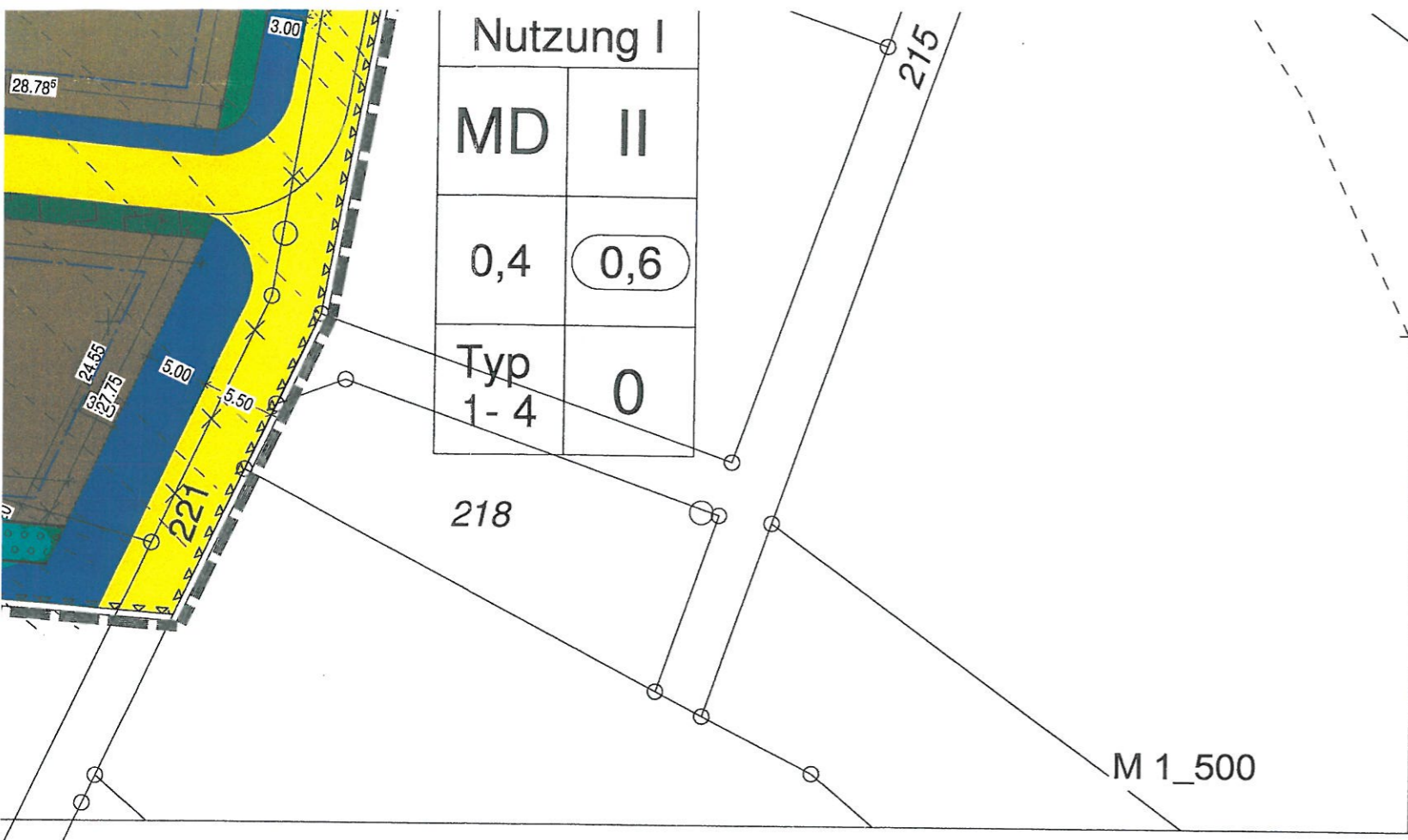


Legende

	Flächen für Gemeinbedarf		Bestehende Baukörper		Höhenlinien in Metern (Bestand)		Gültig für Nutzung I		offene
	Dorfgebiet (§5 BauNVO) für Nutzung II (§5 BauNVO, Abs. 2, Satz 3) für Nutzung I		Sichtdreieck Straße		Flurnummer				Einzell
	Wasserwirtschaftliche Flächen		Straßenverkehrsfläche geplant		Parzellennummer				max. Z
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		Grünflächen öffentlich		Grundstücksgrenze Bestand				Zahl d
	Dorfgebiet		öffentliche Grünflächen mit Parkflächen Grundstückseinfahrten und Baumpflanzung		Grundstücksgrenze vorgeschlagen				Grundf
	Trafostation		Anpflanzung straßenbegleitende Einzelbäume ohne Festsetzung des Standortes. (Pflanzempfehlung siehe textliche Hinweise Pflanzliste)		Baugrenze				halboff mit fes
	Oberirdische Leitung Bestand		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonst. Bepflanzungen auf Privatgrund		Maßangabe in Metern				Baulini
	Baudenkmal				Abgrenzung Nutzung I				
					Abgrenzung Nutzung II				



Gültig für Nutzung I

o offene Bauweise (§§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E / D Einzelhäuser / Doppelhäuser

I+DG/E+I=II max. Zahl der Vollgeschosse

2 WE bei E
1 WE bei D Zahl der Wohneinheiten je Gebäude

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GFZ)

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (GRZ)

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoss
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigungen	Bauweise

Gültig für Nutzung II

ho halboffene (abweichende) Bauweise mit festgelegter Grenze, an die anzubauen ist

----- Baulinie

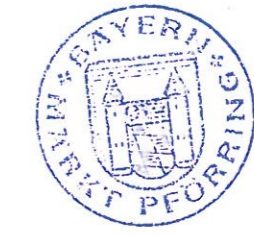
Markt Pförring, den 05. NOV. 2015



1. Bürgermeister Samr 1. Bürger

F. Der Marktgemeinderat beschließt am 10.09.2015 den Bebauungsplan in der Fassung v 10.09.2015. samt Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

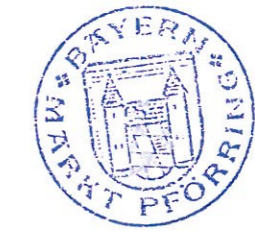
Markt Pförring, den 05. NOV. 2015



1. Bürgermeister Samr 1. Bürger

G. Die Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet "Ettling Süd" wurde am 05. NOV. 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage üblichen Dienststunden beim Markt Pförring zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten 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 Samr 1. Bürger

Verfahrensstände

Vorentwurf:	31.07.2014
Entwurf:	22.01.2015
Genehmigungsvorlage:	10.09.2015

VERFAHREN

A. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 31.07.2014 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.



Markt Pförring, den 05. NOV. 2015

[Signature]
1. Bürgermeister
Sammiller
1. Bürgermeister

B. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 16.10.2014 bis zum 17.11.2014 durchgeführt.



Markt Pförring, den 05. NOV. 2015

[Signature]
1. Bürgermeister
Sammiller
1. Bürgermeister

C. Die Bürgerbeteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 16.10.2014 bis zum 17.11.2014 durchgeführt.



Markt Pförring, den 05. NOV. 2015

[Signature]
1. Bürgermeister
Sammiller
1. Bürgermeister

D. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes "Ettling Süd" in der Fassung vom 22.01.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2015 bis 09.06.2015 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich am 27.04.2015 an allen Gemeindefeln 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 05. NOV. 2015

[Signature]
1. Bürgermeister
Sammiller
1. Bürgermeister

E. Es fand eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Planfassung vom 22.01.2015 mit Begründung vom 18.06.2015 in der Zeit vom 03.07.2015 bis 04.08.2015 statt.



Markt Pförring, den 05. NOV. 2015

[Signature]
1. Bürgermeister
Sammiller
1. Bürgermeister

F. Der Marktgemeinderat beschließt am 10.09.2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.09.2015 samt Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.



Markt Pförring, den 05. NOV. 2015

[Signature]
1. Bürgermeister
Sammiller
1. Bürgermeister

G. Die Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet "Ettling Süd" wurde am 05. NOV. 2014 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.



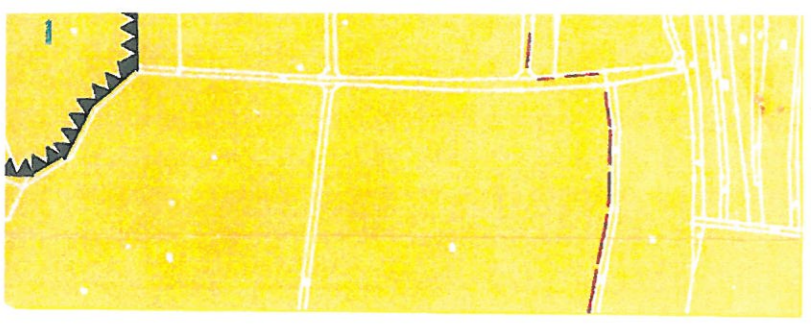
1. Änderung

Kenndaten

Geftungsbereich Bauleitplan
Nutzung I - Fl. Nr. 226, 225
Nutzung II - Fl. Nr. 9, 10
Grünanlage - Fl. Nr. 8,
Erschließung - Fl. Nr. 229 T

211

öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich am 27.04.2015. an allen Gemeindefaen 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 Pörring, den 05. NOV. 2015

[Signature]
1. Bürgermeister, Sammler
1. Bürgermeister

E. Es fand eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Planfassung vom 22.01.2015. mit Begründung vom 18.06.2015. in der Zeit vom 03.07.2015. bis 04.08.2015. statt.



Markt Pörring, den 05. NOV. 2015

[Signature]
1. Bürgermeister, Sammler
1. Bürgermeister

F. Der Marktgemeinderat beschließt am 10.09.2015. den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.09.2015. samt Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.



Markt Pörring, den 05. NOV. 2015

[Signature]
1. Bürgermeister, Sammler
1. Bürgermeister

G. Die Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet "Ettling Süd" wurde am 05. NOV. 2015. ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden beim Markt Pörring 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 Pörring, den 05. NOV. 2015

[Signature]
1. Bürgermeister, Sammler
1. Bürgermeister

1. Änderung

Kenndaten

Geltungsbereich Bauleitpl
Nutzung I - Fl. Nr. 226, 2,
Nutzung II - Fl. Nr. 9, 10
Grünanlage - Fl. Nr. 8,
Erschließung - Fl. Nr. 229

Planungsträ

Planbearbei

Verfahrensstände

- Vorentwurf: 31.07.2014
- Entwurf: 22.01.2015
- Genehmigungsvorlage: 10.09.2015

die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen wurde ortsüblich bekannt


.....
1. Bürgermeister Sammler
1. Bürgermeister

am 16.10.2014. bis zum 17.11.2014.


.....
1. Bürgermeister Sammler
1. Bürgermeister

maß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom


.....
1. Bürgermeister Sammler
1. Bürgermeister

Süd" in der Fassung vom 22.01.2015
der Zeit vom 07.05.2015. bis 09.06.2015.
1.27.04.2015. an allen Gemeindefeln
lungsfrist vorgebracht werden können,
am. § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der

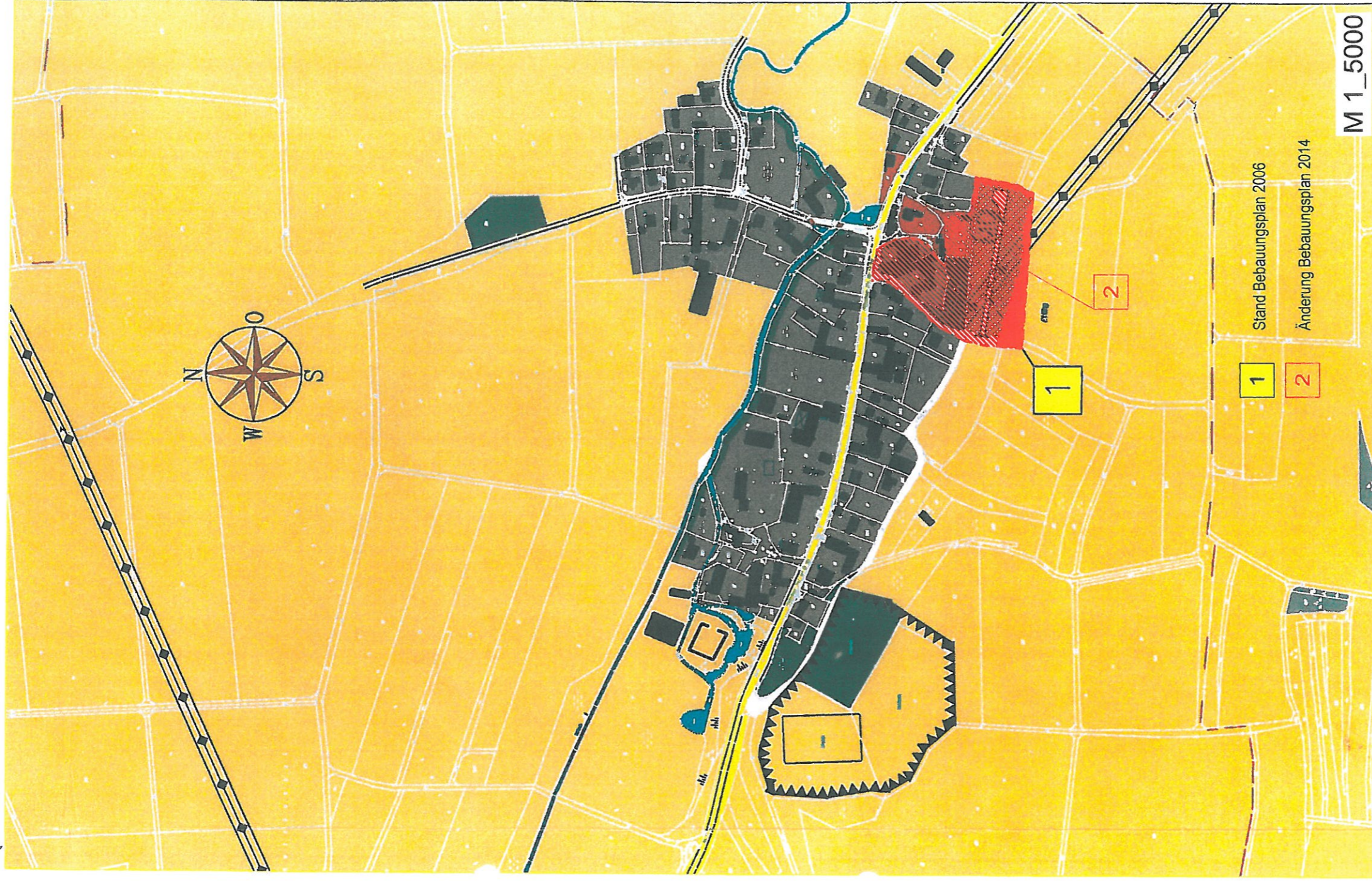

.....
1. Bürgermeister Sammler
1. Bürgermeister

s in der Planfassung vom 22.01.2015.
2015. bis 04.08.2015. statt.


.....
1. Bürgermeister Sammler
1. Bürgermeister

Bauungsplan in der Fassung vom
als Satzung.


.....
1. Bürgermeister Sammler
1. Bürgermeister



1. Änderung Bebauungsplan Baugebiet "Ettlöng Süd"

Kenndaten

Geltungsbereich Bauleitplanung
Nutzung I - Fl. Nr. 226, 225 TF, 221 TF
Nutzung II - Fl. Nr. 9, 10

Nutzung I
Baugebietsfläche ca. 10.455 m²
Bau-Grundstücksfläche ca. 7.335 m² (ca. 70%)

1. in der Fassung vom 22.01.2015
Zeit vom 07.05.2015 bis 09.06.2015
04.2015 an allen Gemeindefest-
sfrist vorgebracht werden können,
§ 4 Abs. 1 BauGB wurden von der


.....
1. Bürgermeister, 1. Bürgermeister
Sammiller

der Planfassung vom 22.01.2015.
15. bis 04.08.2015 statt.


.....
1. Bürgermeister, 1. Bürgermeister
Sammiller

ungsplan in der Fassung vom
als Satzung.


.....
1. Bürgermeister, 1. Bürgermeister
Sammiller

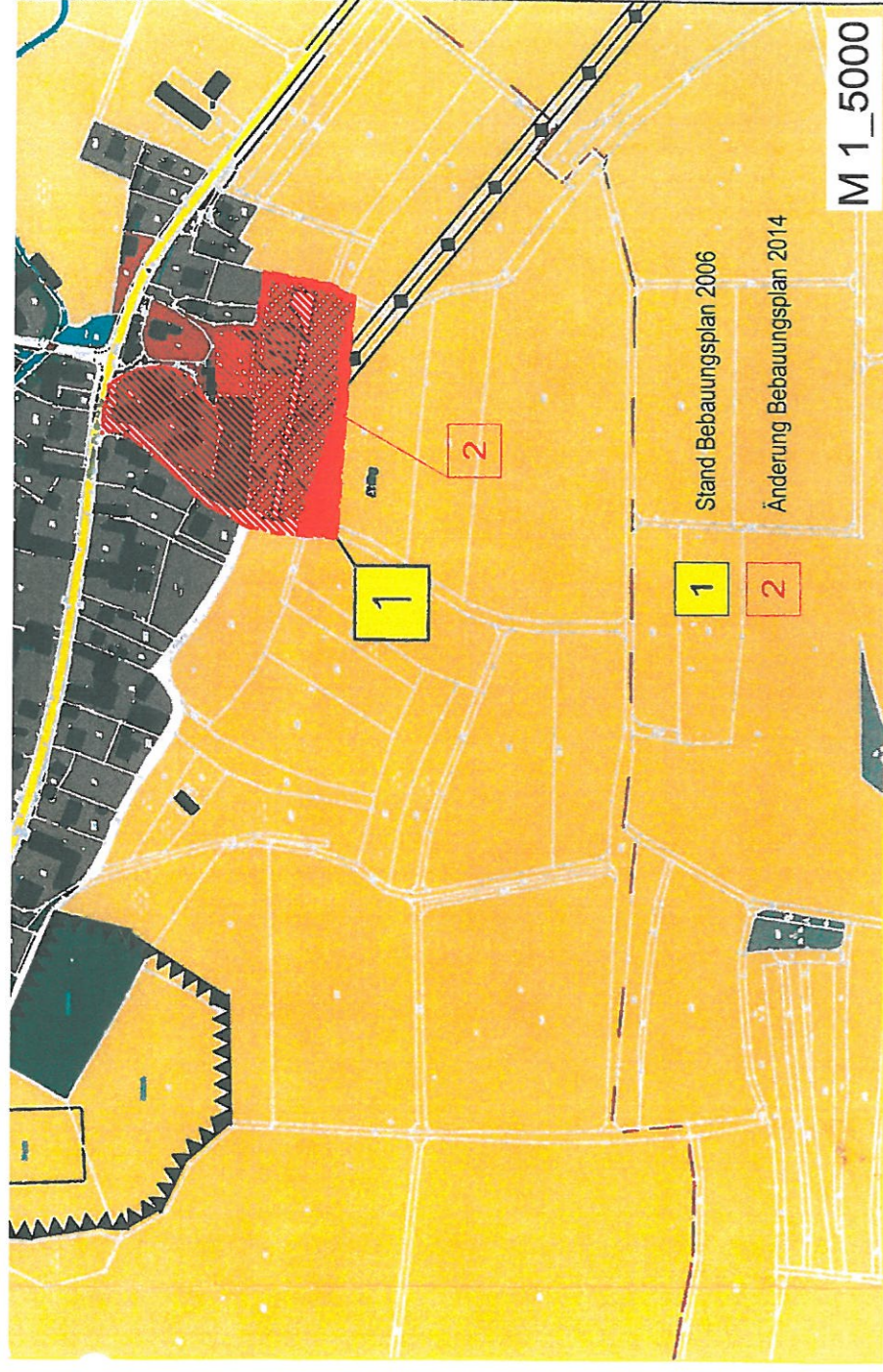
g Süd" wurde am 05. NOV. 2014.
dung wird seit diesem Tage zu den
Einsichtnahme bereitgehalten und
bauungsplan mit der Begründung


.....
1. Bürgermeister, 1. Bürgermeister
Sammiller

31.07.2014

22.01.2015

10.09.2015



1. Änderung Bebauungsplan Baugebiet "Ettlting Süd"

Kenndaten

Geltungsbereich Bauleitplanung

Nutzung I - Fl. Nr. 226, 225 TF, 221 TF

Nutzung II - Fl. Nr. 9, 10

Grünanlage - Fl. Nr. 8,

Erschließung - Fl. Nr. 229 TF, 11, 221 TF

Nutzung I

Baugebietsfläche ca. 10.455 m²

Bau-Grundstücksfläche ca. 7.335 m² (ca. 70%)

Erschließungsfläche ca. 1.597 m² (ca. 15%)

Entwässerungsflächen ca. 1.399 m² (ca. 14%)

Grünflächen ca. 124 m² (1%)

Anzahl der Baugrundstücke 10 Stück

Planungsträger

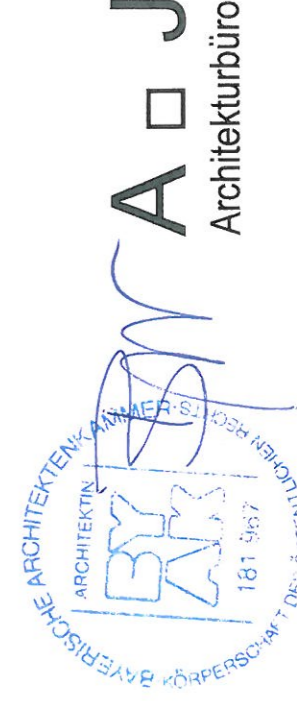
Verwaltungsgemeinschaft Pförring

für den Markt Pförring

Marktplatz 1

85104 Pförring

Planbearbeitung



Lothar Ahlsweide
Beatrix Jost-Themann
Münchener-Str. 155
85051 Ingolstadt

T 0841 / 370 74 0
F 0841 / 370 74 24

bernhard sammiller

Von: Beatrix Jost <b.jost-themann@a-j-arch.de>
Gesendet: Freitag, 24. Juni 2016 11:11
An: harald schorner; leonhard schlagenhauer; bernhard sammiller;
christine.goessl@kktrading.de
Cc: franz.kratzer@lra-ei.bayern.de; Jürgen Neumeier
Betreff: BBP Ettling Süd - Erläuterung Wandhöhen
Anlagen: BBP Ettling Süd_schematischer Geländeschnitt, 24.06.16.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachstehend erhalten Sie eine ergänzende Erläuterung zur Auflage 6.6 und 6.7 mit Bezug auf die mittlere Wandhöhe aus dem Bebauungsplan Baugebiet „Ettling Süd“ der Gemeinde Pförring zur weiteren Verwendung. Zusätzlich fügen wir einen schematischen Geländeschnitt zur Veranschaulichung bei.

Konkretisierung "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. Dabei sind Punkt 6.6 Absatz 2 bzw. Punkt 6.7 (Auffüllung u. Abgrabung) der textlichen Begründung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die Erläuterung haben wir mit Hr. Kratzer, LRA Ei, besprochen und wird ihm zur Kenntnis ebenfalls übermittelt.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Beatrix Jost-Themann
Architektin Dipl. Ing. Univ

A □ J
Architekturbüro

Lothar Ahlswede
Beatrix Jost-Themann

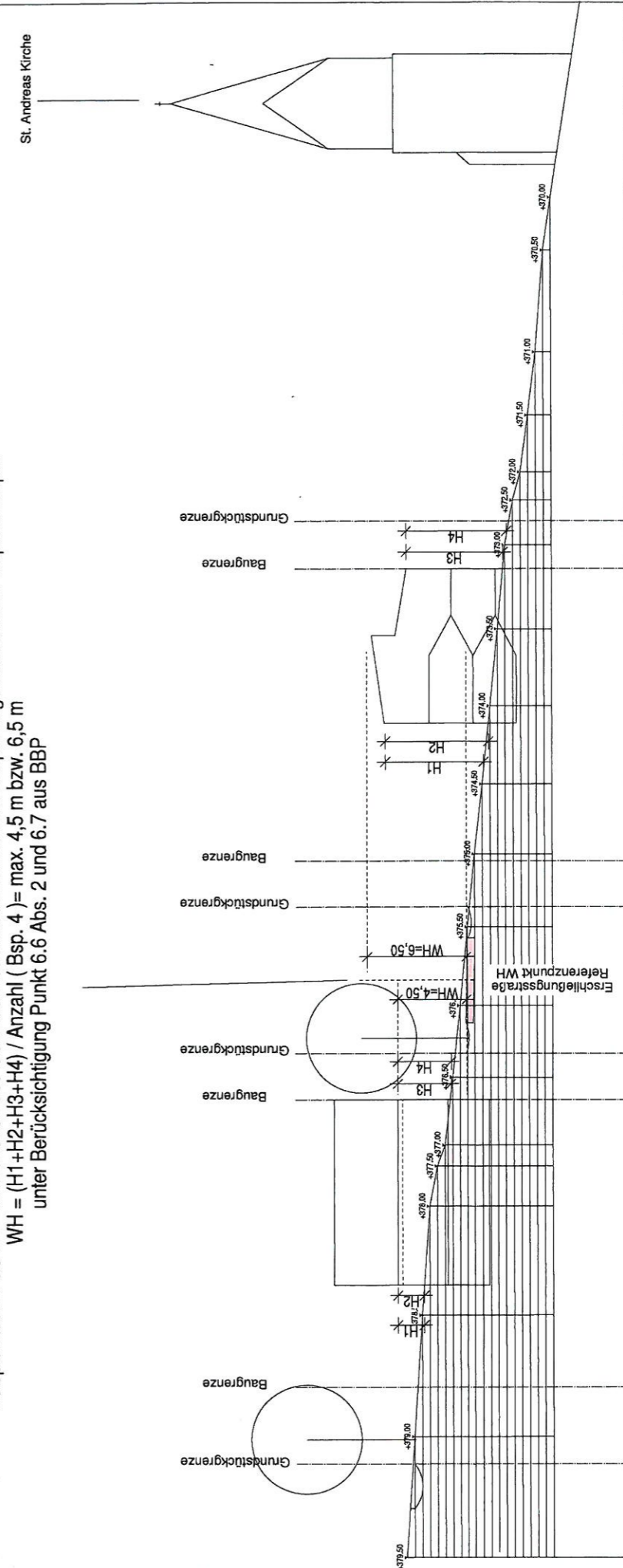
Münchener-Straße 155
85051 Ingolstadt
Tel. 0841 / 370 74 - 0
Fax 0841 / 370 74 - 24
post@a-j-arch.de

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren, sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Baugebiet Ettling Süd schematischer Geländeschnitt mit WH (mittlere Wandhöhe und Bezugspunkt)

Beispielhaft H1 bis H4 = Wandhöhen des Geländeanschnittes am Fassadeneckpunkt gemessen am Hauptbaukörper
 $WH = (H1 + H2 + H3 + H4) / \text{Anzahl (Bsp. 4)} = \text{max. } 4,5 \text{ m bzw. } 6,5 \text{ m}$
unter Berücksichtigung Punkt 6.6 Abs. 2 und 6.7 aus BBP



harald schorner

Von: Jürgen Neumeier <j.neumeier@a-j-arch.de>
Gesendet: Freitag, 10. Juni 2016 10:10
An: harald schorner
Cc: Lothar Ahlswede; Beatrix Jost
Betreff: Baugebiet Ettling - Festlegung Höhenlinie

Sehr geehrter Herr Schorner,

wie gerade eben telefonisch besprochen die Erklärung zur Höhenlage im Baugebiet Ettling:

*„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 zu Höhenlage der Straßenachse. „*

Im Baugebiet sind die Höhen der Kanaldeckel eingemessen und diese bleiben über die Bauzeit und die nächsten Jahre auch unverändert. Diese befinden sich in Straßenmitte.
Somit ist diese Höhe auch bekannt im Gegensatz zu den Höhen an der Grundstücksgrenze. Bei geradem Geländeverlauf ist es üblich dass der Planer die Straßenhöhe als Referenzpunkt annimmt.
Bei steigenden Straßen muss hier jedoch eine zusätzliche Formulierung zu Klarstellung getroffen werden. Aus diesem Grund ist die Höhenreferenz an der Grundstücksgrenze (Parzelle) die gedachte Parallele der Straßenmitte an der Grundstücksgrenze. Dies ist üblich und sinnvoll bei Hangbebauung, da ansonsten für jedes Grundstück die Höhen aufgemessen werden müssten.

„Die mittleren Wand- und Firsthöhen werden ausgehend vom tiefsten Anschnittpunkt der an der jeweiligen Parzelle angrenzenden Erschließungsstraße (geplante Endausbauhöhe) gemessen.“

Als Referenzhöhe wird je Grundstück der tiefste Punkt der Grenze Grundstück zu Straße festgelegt. Bei Straßen mit Steigung oder Querneigung ist die Referenz die Parallele zur eingemessenen Straßenmitte.
Von diesem Punkt sind die Wand- und Firsthöhen zu messen und die Festlegungen einzuhalten.

Die Pflicht zur Einhaltung der Höhen und der Nachweis der eingehaltenen Höhen obliegt dem jeweiligen Bauherr und dessen beauftragten bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser.
Ich hoffe ich konnte Ihnen hiermit weiterhelfen.

Mit freundlichen Grüßen,

Jürgen Neumeier
Architekt Dipl.-Ing.(FH)
Energieberater TU Darmstadt
Brandschutzplaner nach Art. 62 (2) BayBO

A □ J
Architekturbüro

Lothar Ahlswede
Beatrix Jost-Themann

Münchener-Straße 155
85051 Ingolstadt
Tel. 0841 / 370 74-0
Fax 0841 / 370 74-24

post@a-j-arch.de

www.a-j-arch.de

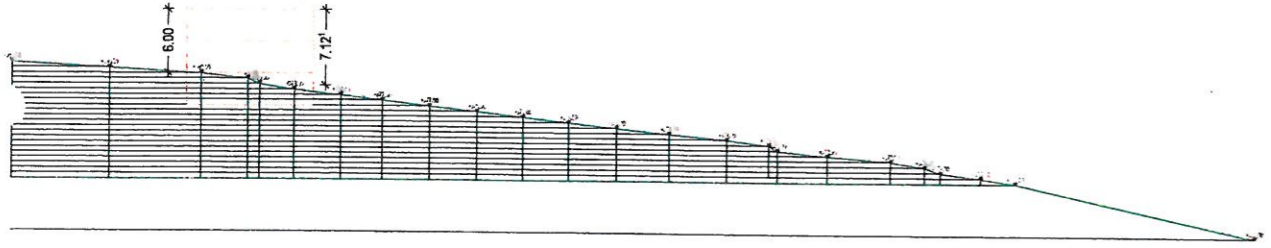
Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren, sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

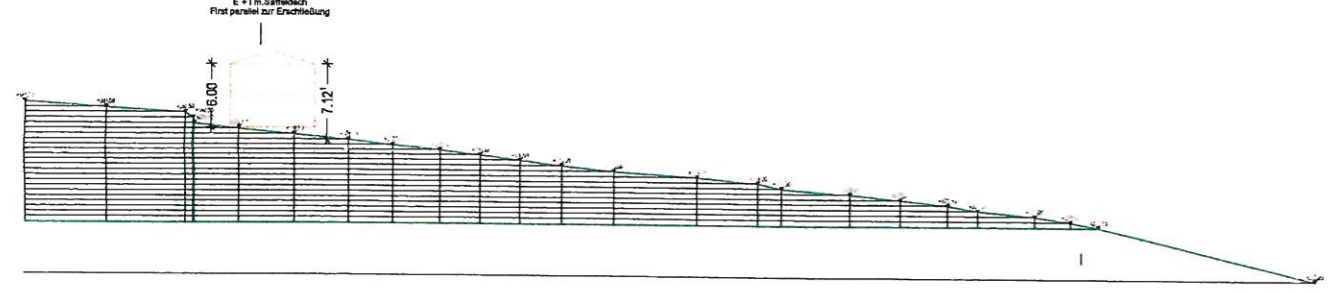
S1



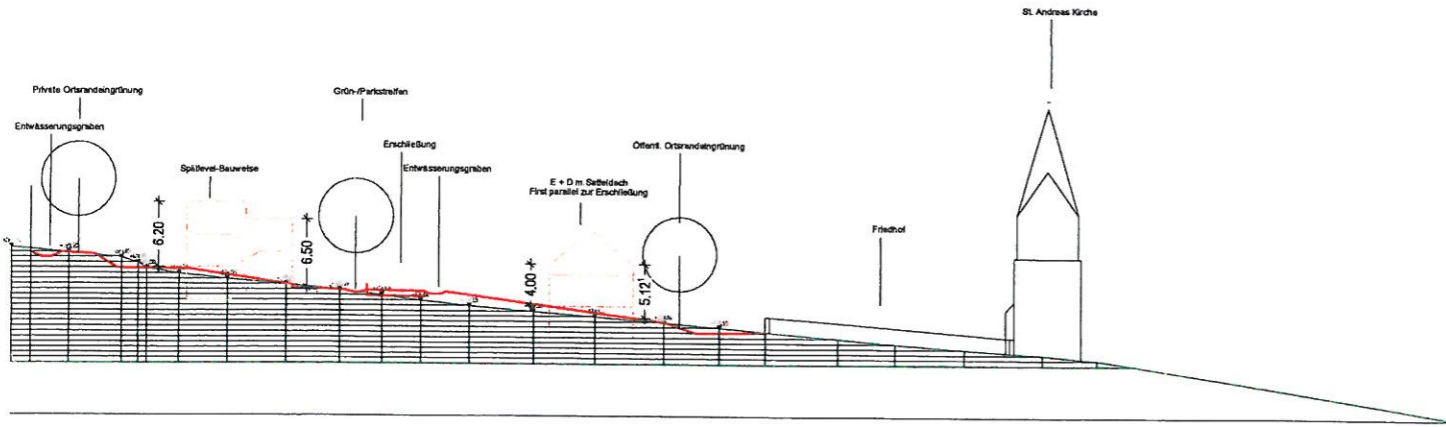
S2



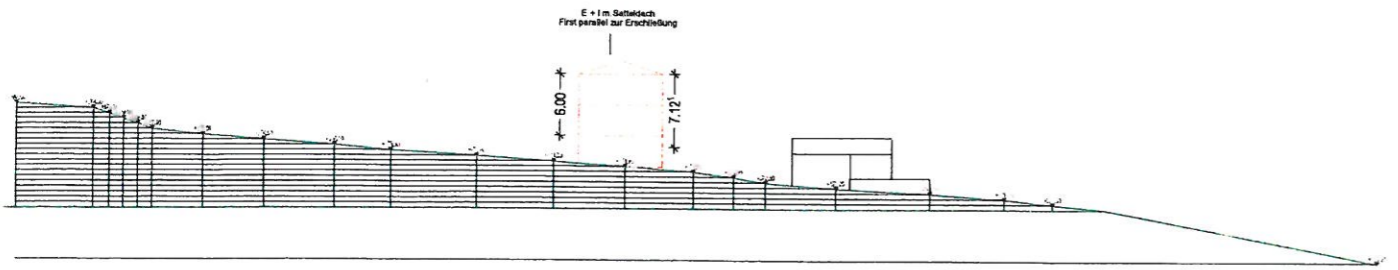
S3



S4

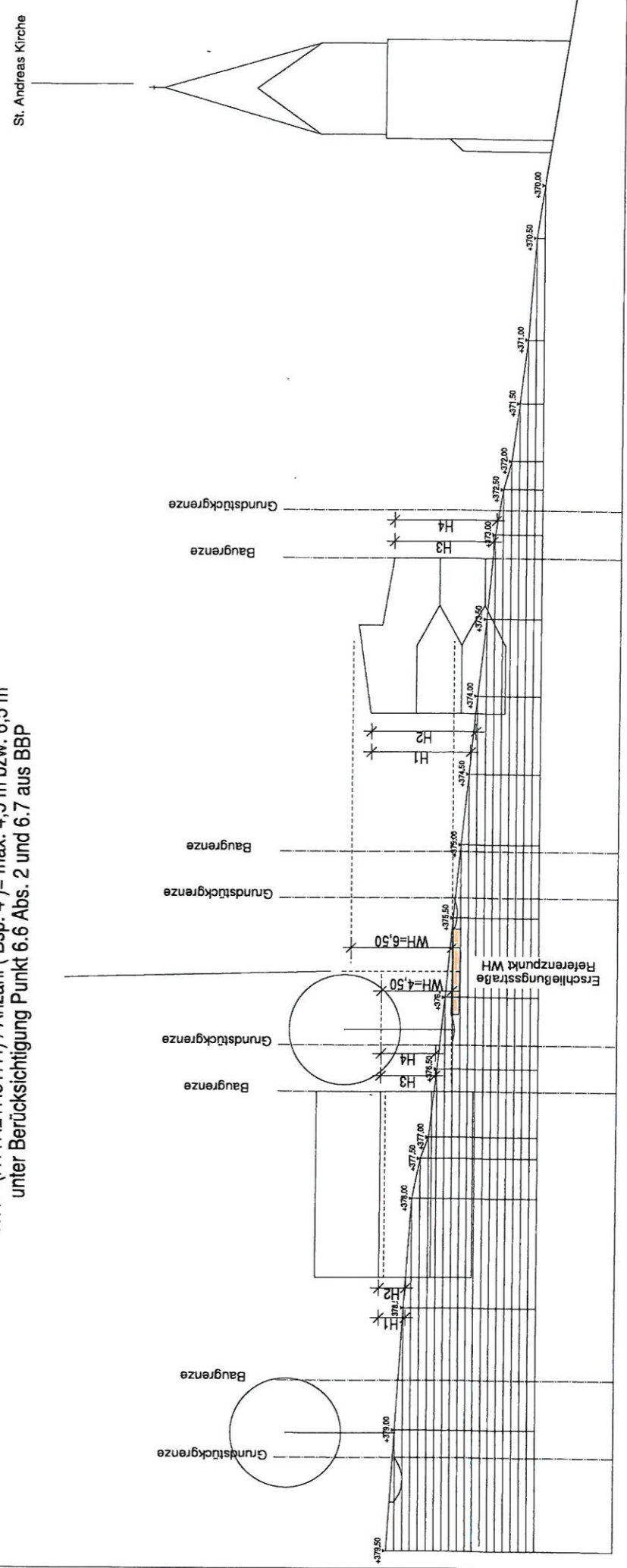


S5


















Baugebiet Ettling Süd
 schematischer Geländeschnitt mit WH (mittlere Wandhöhe und Bezugspunkt)

Beispielhaft H1 bis H4 = Wandhöhen des Geländeanschnittes am Fassadeneckpunkt gemessen am Hauptbaukörper
 $WH = (H1 + H2 + H3 + H4) / \text{Anzahl}$ (Bsp. 4) = max. 4,5 m bzw. 6,5 m
 unter Berücksichtigung Punkt 6 Abs. 2 und 6.7 aus BBP









5. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (BEBAUUNGS-/ GRÜNORDNUNGSPLAN)

	Flächen für Gemeinbedarf		Bestehende Baukörper
	Dorfgebiet (§5 BauNVO) für Nutzung II (§5 BauNVO, Abs. 2, Satz 3) für Nutzung I		Sichtdreieck Straße
	Wasserwirtschaftliche Flächen		Straßenverkehrsfläche geplant
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		Grünflächen öffentlich
	Dorfgebiet		öffentliche Grünflächen mit Parkflächen Grundstückseinfahrten und Baumpflanzung
	Trafostation		Anpflanzung straßenbegleitende Einzelbäume ohne Festsetzung des Standortes. (Pflanzempfehlung siehe textliche Hinweise Pflanzliste)
	Oberirdische Leitung Bestand		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonst. Bepflanzungen auf Privatgrund
	Baudenkmal		

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoss
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigungen	Bauweise

Höhenlinien in Metern (Bestand)	Gültig für Nutzung I
000 Flurnummer	o offene Bauweise (§§ 22 Abs. 2 BauNVO)
0 Parzellennummer	E / D Einzelhäuser / Doppelhäuser
 Grundstücksgrenze Bestand	I+DG/E+I=II max. Zahl der Vollgeschosse
 Grundstücksgrenze vorgeschlagen	2 WE bei E 1 WE bei D Zahl der Wohneinheiten je Gebäude
 Grundstücksgrenze aufzuheben	GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GFZ) GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (GRZ)
 Baugrenze	
*- 00,00 -/ Maßangabe in Metern	Gültig für Nutzung II
 Abgrenzung Nutzung I	ho halboffene (abweichende) Bauweise mit festgelegter Grenze, an die anzubauen ist
 Abgrenzung Nutzung II	----- Baulinie

6. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT für NUTZUNG I (BEBAUUNGS-/ GRÜNORDNUNGSPLAN)

6.1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Ettling Süd“ gilt die vom A-J Architekturbüro ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, 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 ist nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Für Nutzung I – § 5 BauNVO Abs. 2, Satz 3 und Satz 6
Für Nutzung II – Dorfgebiet (§ 5 BauNVO), ohne Einschränkung

Gültig für Nutzung I

Die äußere Gestaltung der Gebäude im Bereich der Nutzung I soll zu einer gemeinsamen gestalterischen Ausprägung des Ortsbildes bei einer großen Vielfalt möglicher Haustypen und Detaillösungen führen.

Die geplanten Grundstücke haben eine Größe von ca. 650 m² bis 880 m². Damit soll erreicht werden, dass keine städtische Baudichte entsteht.

Angestrebt wird das freistehende Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus. Die Ausführung der Bebauung soll das Landschaftsbild, besonders im Hinblick auf die benachbarte denkmalgeschützte Kirche, erhalten lassen.

Durch die Geländeneigung in Richtung Norden von ca. 7% bis 8% ergeben sich z.T. Höhendifferenzen von bis zu 2 m auf einem Baugrundstück.

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO Abs.2 Satz 3 (zulässig sind sonstige Wohngebäude) und Satz 6 (zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe) festgesetzt.

Der baulichen Umgebung entsprechend soll auch die dörfliche Mischnutzung gefördert werden und neben der Wohnnutzung auch nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten auf den Erweiterungsflächen eingeräumt werden.

Zur Beurteilung heranzuziehen sind:

Richtlinien der Vereins Deutscher Ingenieure zur Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft (VDI Richtlinie 2058)

Immissionsrichtwert für MD: Tag = 55-60 dBA, Nacht 45 dBA

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

Grundflächenzahl max. 0,4 (GRZ)
Geschoßflächenzahl max. 0,6 (GFZ)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhäusern min. 600 m², bei Doppelhäusern min. 700m², d.h. 350 m² 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 (2 Vollgeschosse als Höchstgrenze)

Anzahl der Vollgeschosse: Erdgeschoss mit ausbaubarem Dachgeschoss (I+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 Treppenträume unter Einbeziehung der Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Kellerwohnungen sind unzulässig.

Gültig für Nutzung II

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der als Nutzung II definiert ist, befindet sich in unmittelbarer Nähe des alten Ortskernes, nordwestlich der St. Andreas-Kirche. Die bauliche Umgebung ist als dörfliche Mischnutzung zu definieren. Es handelt sich um gewachsene Gebäudestrukturen aus bestehenden Bauernhöfen.

Hier sind die in § 5 der BauNVO aufgeführten Nutzungen ohne Einschränkung zulässig.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Gültig für Nutzung I

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 BauNVO 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. 4,50 - 6,50 m entsprechend Gebäudetyp

Dachform:

alle Dachformen zugelassen,
jedoch Ausführung entsprechend Gebäudetypen 1 bis 4

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:

Balkone, Pergolen,
Eingangsüberdachungen,

Dacheinschnitte, negative Dachgauben sind zulässig.

untergeordnete Bauteile:

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

Auf das Baudenkmal, die katholische Filialkirche St. Andreas, wird durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen, sowie den zulässigen Dachneigungen Rücksicht genommen. Diese Maßnahmen tragen zur Erhaltung der Sichtbeziehungen aus dem näheren, südlichen Umfeld bei.

Weiterhin werden bzgl. einer ortsrandverträglichen Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft, eine südliche Ortsrandeingrünung auf Privatgrund, sowie eine nord-westliche Ortsrandeingrünung (auch parallel zur Friedhofsmauer) auf den straßenbegleitenden Grünflächen und in den Randbereichen der Sickermulden festgesetzt. Weiterhin wird bzgl. der Rücksichtnahme auf das Baudenkmal, sowie zur Durchgrünung des Baugebietes, ein in östlicher Verlängerung des Kinderspielplatzes situierter öffentlicher Grünzug, mit Anpflanzung von Baumpaaren und -gruppen festgesetzt.

Folgende Gebäudetypen werden definiert und sind zulässig:

Gebäudetyp 1 :

I + DG = II Vollgeschosse,
Dachneigung 30° bis 45°, Satteldach, Walmdach, Zeltdach
mittlere Wandhöhe max. 4,50m,

Gebäudetyp 2 :

E + I = II Vollgeschosse, Dachneigung max. 25°, Satteldach, Walmdach, Zeltdach
mittlere Wandhöhe max. 6,50m,

Gebäudetyp 3 :

I + DG = II Vollgeschosse, Dachneigung max. 7°-15°,
Pultdach, versetztes Pultdach,
mittlere Wandhöhe max. 6,50m;

Gebäudetyp 4:

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

Gültig für Nutzung II

In Staffelung zum Ortskern, ist bei „Nutzung II“ eine wesentlich höherer Baudichte als im geplanten Bereich der „Nutzung I“ vorhanden. Die Dichte der Bebauung ergibt sich aus den Anordnungen der einzelnen Gebäude der landwirtschaftlichen Betriebe. Die festgesetzte halboffene (abweichende) Bauweise mit Festlegung der Grenze, an die anzubauen ist, nimmt den Bestand auf.

Es handelt sich dabei um Haus-/ Hofotypen landwirtschaftlicher Betriebe, die auf einer Seite an die Grundstücksgrenze angebaut sind und unterschiedliche Regelungen der Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen aufweisen.

Auf den Grundstücken der Nutzung II sind Vollerwerbslandwirte angesiedelt. Der einseitig gesicherte Grenzanbau soll den Fortbestand der Landwirtschaft im Hinblick auf die bauliche Entwicklung auf den relativ kleinen Grundstücken auch in Zukunft ermöglichen.

6.4 Garagen, Nebenanlagen

Gültig für Nutzung I

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 5,00 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

Gültig für Nutzung I

Private Stellplätze (Flächen des ruhenden Verkehrs) sind innerhalb der dafür vorgesehenen Bauräume zulässig, sofern hierdurch Flächen für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen 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), pro Gewerbeeinheit 1,0 Stellplatz pro 40 Quadratmeter gewerbliche Nutzfläche auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Empfehlung:

Sparsame Dimensionierung der Flächenbefestigung der Grundstücke

Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen, drämfähigen 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

Gültig für Nutzung I

Geländehöhe

Entlang der Grundstücksgrenze darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden.

Festgelegte und einzuhaltende Höhenlage

Durch deren Festsetzung soll einer ortsuntypischen Überdimensionierung der Gebäudehöhe entgegengewirkt werden und eine optische Einbindung in das Ortsrandgefüge erreicht werden, ebenso soll eine höhenmäßige Staffelung zur tieferliegenden Kirche geregelt werden.

Die mittleren Wand- und Firsthöhen werden ausgehend vom tiefsten Anschnittspunkt der an der jeweiligen Parzelle angrenzenden Erschließungsstraße (geplante Endausbauhöhe) gemessen.

D.h. die nach § 9 BauGB festgesetzte Höhenlage der anbaufähige 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

Gültig für Nutzung I

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. 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

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder sind die Flächen von jeder Sicht behindernden baulichen Anlage und Anpflanzung freizuhalten, die höher als 1,00 m ab Straßenoberkante sind. Gleiches gilt auch für die vorübergehende Lagerung von Gegenständen wie Holzstapel, Pflanzenabfällen etc.

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

Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser der Privaten Dach- und Pflasterflächen ist auf den jeweiligen Parzellen schadlos zu entsorgen. Die Grundstückseigentümer müssen das anfallende Regenwasser in Eigenregie durch Mulden- oder Rigolenversickerung in den Untergrund ableiten oder breitflächig auf den einzelnen Baugrundstücken versickern.

Der Grundwasserstand ist bei der Versickerung zu beachten. Ein Anschluss der Regenwasserentsorgung der Privatgrundstücke an den Mischwasserkanal ist nicht gestattet.

6.11 Grünordnung

Gültig für Nutzung I

Private Grünflächen als Hausgarten

Zur Ein- und Durchgrünung des Dorfgebietes sind „Private Grünflächen als Hausgarten“ festgesetzt. 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 fertigzustellen. Als Baumart wird lediglich Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung, bzw. Obstbaum festgelegt, um den einzelnen Bauherrn noch Gestaltungsspielräume offen zu halten.

Öffentliche Grünflächen

Entlang der geplanten Ost-West-Erschließungsstraße im Dorfgebiet werden straßenbegleitend Bäume festgesetzt, um eine Durchgrünung des Straßenraumes und des Baugebietes zu erzielen. Grundstückseinfahrten und Parkflächen sind auf dieser Grünfläche zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzten „wasserwirtschaftlichen Flächen“ werden als offene, begrünte Mulden zur Aufnahme des Oberflächenwassers hergestellt und sind ebenfalls als Grünflächen wirksam.

Im Bebauungsplan sind darüber hinaus die bestehenden Grünflächen beidseits der Friedhofzufahrt, dem tatsächlichen Bestand und dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 06.04.2006 entsprechend, ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt und dauerhaft zu erhalten.

Ortsrandebereiche

Zur Einbindung der Wohnbebauung ist in Landschaft, wird eine südliche Ortsrandeingrünung auf Privatgrund, sowie eine westliche Eingrünung des Gebietes auf den öffentlichen straßenbegleitenden Grünflächen, sowie im Randbereich der Sickermulden festgesetzt. Weiterhin wird bzgl. der Rücksichtnahme auf das Baudenkmal, sowie zur Durchgrünung des Baugebietes, ein in östlicher Verlängerung des Kinderspielplatzes situierter öffentlicher Grünzug, mit Anpflanzung von Baumpaaren und -gruppen festgesetzt.

Ausgleichsflächen

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. Umweltbericht) endet für die zu betrachtende Fläche (ca. 2.900 m²) der 23. Flächennutzungsplanänderung und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ettling Süd“ mit einem Ausgleichsflächenbedarf von 406 m².

Der Ausgleichsbedarf von 406 m² wird analog des Vorgehens beim ursprünglichen Bebauungsplan „Ettling Süd“ (festgesetzte Ausgleichsfläche im Plan vom 06.04.2006: 2.000 m²) im Ökokonto des Marktes Pförring im ehemaligen Steinbruch bei Lobsing erbracht.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt wird der Kompensationsfaktor von 0,25 für die Überbauung der betroffenen Ackerfläche in Kategorie AI (Dorfgebietsfläche) bzw. des östlich angrenzenden Grasweges (Ausbau zum Erschließungsweg) angesetzt.

7 HINWEISE

7.1 Allgemeine Angaben

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,88 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 Altlasten

Auf der Planfläche sind keine Altlasten aufgrund der Vornutzung bekannt.

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 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

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal:

D-1-76-153-28: Kath. Filiationkirche St. Andreas, Saalkirche mit Steildach, im Kern romanisch, erstmals erwähnt 1060/80, Langhaus und Chor barock erneuert, nach Westen erweitert 2. Hälfte 19. Jh., Kirchturm, 1879/80; mit Ausstattung.“ (nachrichtliche übernommen vom Bayr. Landesamt f. Denkmalpflege). Das Baudenkmal ist in den Planunterlagen kenntlich gemacht.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Nach bisherigem Kenntnisstand des Bayr. Landesamt f. Denkmalpflege besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Bodendenkmäler:

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2014) grenzt das Bodendenkmal Nr. 210717; D-1-7136-0246 „Germanische Siedlung der späten römischen Kaiserzeit“ im nördlichen Bereich an den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes an. Es sind daher die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Art. 7 (1) DSchG zu beachten.

Zwei weitere Bodendenkmäler befinden sich westlich des Vorhabenstandortes, außerhalb des Geltungsbereiches:

Bodendenkmal Nr. 214815, D-1-7136-0079, „Unklare Luftbildfunde vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung vermutlich vorgeschichtlicher Zeitstellung“, Bodendenkmal Nr. 592165; D-1-7136-0257 „Siedlung vermutlich vorgeschichtlicher Zeitstellung“.

Nordöstlich des Plangebiets besteht auf dem Schulgelände der Nachweis des Bodendenkmals Nr. 96807; D-1-7136-0094 „Siedlung mit Werkstatt der römischen Kaiserzeit“.

Grundsätzlich ist aufgrund der hohen Dichte an Bodendenkmälern, im Umfeld des Plangebiets mit weiteren Funden zu rechnen.

Aufgrund der fehlenden Nachweise an Bodendenkmälern ist im Bereich des geplanten Dorfgebietes und der gegenständlichen Erweiterung nach Süden baubedingt und anlagebedingt mit keinen Auswirkungen auf Bodendenkmäler zu rechnen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.