





VERFAHRENSVERMERKE

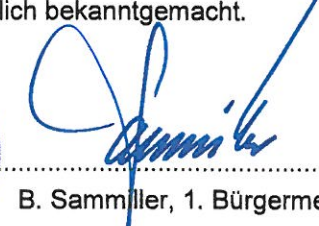
1. Änderungsbeschluß

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 06.07.2017 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Änderungsbeschluß wurde am 07.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Pförring, den 07. Feb. 2018



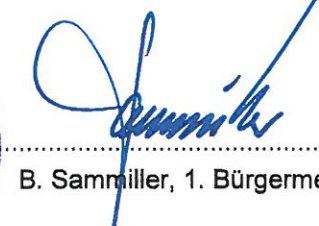

B. Sammler, 1. Bürgermeister

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung mit Begründung vom 19.06.2017 hat mit Bekanntmachung vom 07.07.2017 in der Zeit vom 18.07.2017 bis 21.08.2017 stattgefunden.

Pförring, den 07. Feb. 2018



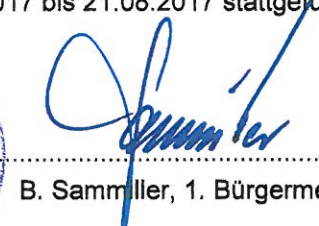

B. Sammler, 1. Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 19.06.2017 hat in der Zeit vom 18.07.2017 bis 21.08.2017 stattgefunden.

Pförring, den 07. Feb. 2018



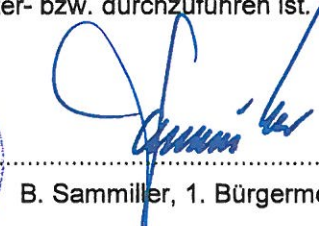

B. Sammler, 1. Bürgermeister

4. Überleitung des Änderungsverfahrens nach den §§ 13 b BauGB in ein Änderungsverfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.09.2017 beschlossen, das bisherige Änderungsverfahren nach § 13b BauGB in ein Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB überzuführen und dass das Änderungsverfahren nach diesen Bestimmungen weiter- bzw. durchzuführen ist.

Pförring, den 07. Feb. 2018

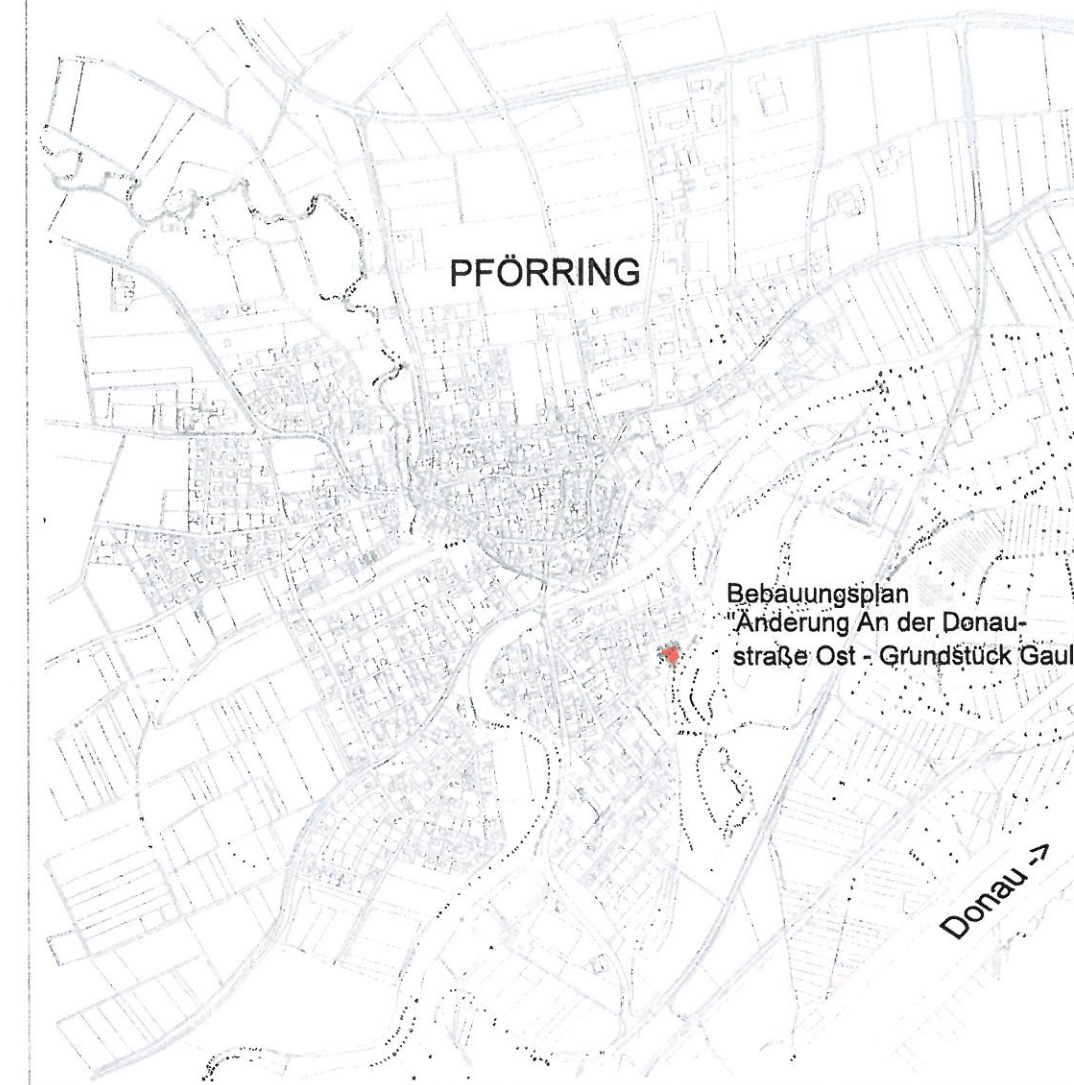



B. Sammler, 1. Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.09.2017 wurde mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und den sonstigen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017 öffentlich ausgelegt.

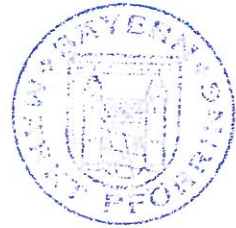
ÜBERSICHTSLAGEPLAN



5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.09.2017 wurde mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und den sonstigen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Pförring, den 07. Feb. 2018



B. Sammler, 1. Bürgermeister

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.09.2017 mit Begründung wurden alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Pförring, den 07. Feb. 2018

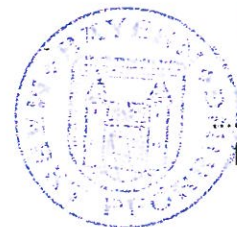


B. Sammler, 1. Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss

Der Markt Pförring hat aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2014 (BGBl. I S. 954), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der BayBO, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) mit Beschluss des Marktrates vom 07.12.2017 diesen Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

Pförring, den 07. Feb. 2018



B. Sammler, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss vom 07.12.2017 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

In der ortsüblichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ab diesem Zeitpunkt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Pförring, den 07. Feb. 2018



B. Sammler, 1. Bürgermeister



Markt Pförring Landkreis Eichstätt

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Änderung An der Donaustraße Ost - Grundstück Gaul"

M = 1 : 1000

Planfassung

Erstellt: 19.06.2017
Entwurf: 28.09.2017
Fassung: 07.12.2017

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Änderung An der Donaustraße Ost – Grundstück Gaul“

Markt Pförring / Landkreis Eichstätt

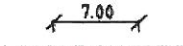
Festsetzungen, Hinweise



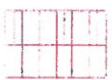
Fassung vom 07.12.2017

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Markt Pförring Marktplatz 1 850104 Pförring Tel.: 08403 / 92 92 0 Fax.: 08403 / 92 92 48	 T+R Ingenieure GmbH Tel.: 0841 / 23 28 Fax.: 0841 / 582 40

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan „An der Donaustraße Ost“						
	Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes „An der Donaustraße Ost“						
<table><tr><td>WA</td><td>o</td></tr><tr><td>0,35</td><td>0,5</td></tr><tr><td>E+D</td><td>I</td></tr></table>	WA	o	0,35	0,5	E+D	I	WA = Allgemeines Wohngebiet Nicht zugelassen werden die unter § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen o = offene Bauweise 0,35 = Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 = Geschossflächenzahl (GFZ) I = Zahl der Vollgeschosse im Sinne der BayBO als Höchstgrenze E+D = Erd- und ausbaubares Dachgeschoss zulässig
WA	o						
0,35	0,5						
E+D	I						
	Baugrenze Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung haben Vorrang vor den Baugrenzen. Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden; entlang öffentlicher Erschließungsstraßen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten, sofern nicht ein größerer Abstand auf Grund anderer Vorschriften (z.B. Stauraum) erforderlich ist. Vor die Außenwand vortretende, untergeordnete Bauteile und Vorbauten, wie z.B. Überdachungen mit Pfeiler, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, eingeschossige Erker etc. dürfen die Baugrenzen überschreiten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m, in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze bzw. Straßengrenze entfernt bleiben.						
	Hochwassergleichen mit Angabe der jeweiligen Wasserspiegelhöhe in m. ü. NN. Die Bebauung für den Änderungsbereich hat auf der Grundlage der Hochwasserhöhe von 350,65 m ü. NN <u>hochwasserangepasst</u> (im Sinne des § 78 Abs. 3 WHG) zu erfolgen.						
	Festgesetzte mindeste Fußboden- und Gebäudeöffnungshöhe						
	Festgesetztes Maß (z.B. 7,00 m)						

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Bebauungsvorschlag
	Bebauungsvorschlag für Garagenstandort mit Zufahrt
	Parzellennummerierung
ca. 550 m ²	Parzellengröße; ca. m ² - Angabe
	vorhandene Grundstücksgrenzen
459/1	Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude (digitale Aufnahme von 2017)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in offener Bauweise.
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig.
- Gebäude für Kleintierhaltung sind im Baugebiet nicht zulässig.
- Nicht zugelassen werden die unter § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Anlagen.

B) Maß der baulichen Nutzung

- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sowie deren mögliche Ausbildung als Normal- oder Dachgeschoss ergibt sich aus der Planzeichnung.
- Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (nach § 17 BauNVO):

Geschossflächenzahl **0,5**

Grundflächenzahl **0,35**

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschossflächenzahl angerechnet. Aufenthaltsräume sind gemäß Art. 2 Abs. 5 BayBO Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Bei der Berechnung der Nutzfläche von Aufenthaltsräumen im Dachraum, welcher kein Vollgeschoss ist, bleiben Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht – dies gilt für sämtliche Gebäudeklassen, wie auch für Sonderbauten.

- Mindestgrundstücksgrößen und Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

(1) Mindestgrundstücksgrößen:

- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Einzelhausbebauung **650 m²**.
- Doppel- bzw. Reihenhäuser sind auf einem geteilten Grundstück zulässig. Bei Doppel- bzw. Reihenhäusern ist je volle **400 m²** Grundstücksanteil eine Doppelhaushälfte bzw. eine Reiheneinheit zulässig.

(2) Anzahl der Wohnungen pro Gebäude:

Pro Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten (Geschoss- bzw. Einliegerwohnung) in einem Einzelhaus oder je eine Wohneinheit pro Doppelhaus zulässig.

d) Anzahl der Stellplätze

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Garagen bzw. Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen kann nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden.

Im Sinne der vorstehenden Festsetzungen werden definiert:

„Wohngebäude“ sind Gebäude, die zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind und überwiegend zu diesem Zwecke genutzt werden. Zum Kriterium „überwiegend“ werden die Nettonutzflächen mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 50 % betragen.

Ein „Doppelhaus“ ist bauplanungsrechtlich ein Wohngebäude, das unabhängig von zivilrechtlichen Verhältnissen durch Aneinanderbauen von zwei funktional selbständigen Gebäuden an einer Seite entsteht.

Zwei funktional selbständige Gebäude liegen auch vor bei:

- einem gemeinsamen Hauseingang
- einem gemeinsamen Flur und hinter dem Flur vertikale Trennung der Gebäude
- einem gemeinsamen Keller, zu dem jedes Gebäude einen eigenen Kellerzugang besitzt
- gemeinsamen haustechnischen Anlagen.

Eine „Doppelhaushälfte“ bzw. eine „Reihenhauseinheit“ gilt jeweils als ein Wohngebäude.

Als „Reihenhaus“ gelten mehrere zusammengebaute Wohngebäude (Reihenhauseinheiten).

C) Vorschriften zur Gestaltung nach Art. 81 BayBO

Einzelhäuser:

- Hauptbaukörper sind über rechteckigem Grundriss zu errichten.
- Der First ist parallel zur längeren Hausseite zu errichten.
- Maximale Wandhöhe bergseits auf der Traufseite über dem vorhandenen Gelände:

3,50 m

Die Wandhöhe wird von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt „Wand / Außenhaut Dach“ gemessen.

Bei der Dachform „versetztes Pultdach“ (Satteldach mit Versatz) wird die bergseitige Wandhöhe auf der Traufseite von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt „Wand / Außenhaut Dach“, sofern das bergseitige Dach nicht im First mündet, mittels einer konstruierten Parallele zum Dach, welche im First mündet, gemäß Skizze, gemessen.

Die natürliche Geländeoberfläche darf nicht durch Abgrabungen und Aufschüttungen bzw. An- und Abböschungen verändert werden. Ausnahme: Der Anschluss des natürlichen Geländes an die Erschließungsstraße.

Geringfügige Profilierungen/Modellierungen des Geländes innerhalb des Grundstücks bei der Anlegung des Gartens sind zulässig.

- Dachformen für den Hauptbaukörper sind:

- das symmetrische Satteldach
- das Walm- bzw. Schopfwalmdach
- das Zeltdach

- Bei Anbauten an ein Wohngebäude sind neben dem symmetrischen Satteldach, dem Walmdach, dem Schopfwalmdach und dem Zeltdach auch das Pultdach und das Flachdach zulässig. Die Dachneigung bei Anbauten unterliegt keinerlei Einschränkung.

- Dachneigung:

- Bei einer traufseitigen Wandhöhe (bergseits) bis zu maximal **3,50 m** ist eine Dachneigung von **22 °** bis **30 °** zulässig.

- Dachgauben sind mit folgenden Auflagen ab einer Dachneigung von 25° zulässig:

- 1) höchstens zwei Dachgauben je Dachfläche mit einer Größe von jeweils maximal 2,00 m Breite und 2,30 m Höhe. Dabei muss der Abstand der Dachgauben zueinander mindestens 0,80 m betragen.
- 2) alternativ eine Dachgaube je Dachfläche mit maximal 2,80 m Gesamtbreite.

Die Dachform bei Dachgauben unterliegt keinerlei Einschränkung.

- Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von maximal ½ der Hauslänge zulässig. Ihr First muss niedriger als der First des Hauptgebäudes sein.

- Dacheindeckungen sind naturtonfarben auszuführen; es darf hiervon keine Blendwirkung ausgehen

Garagen und Nebengebäude:

- Vor jeder Garage (auch Carport oder überdachtem Kfz-Stellplatz) ist auf den Grundstücken ein Stauraum in Garagenbreite und mindestens 5,0 m Tiefe zu schaffen, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.
- Dachneigung maximal wie die des Hauptgebäudes.

Einfriedung:

- Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind maximal **1,3 m** hoch auszuführen.
- Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedungen maximal **1,6 m** hoch zulässig.
- Einfahrts- oder Eingangstore dürfen nicht auf öffentliche Flächen aufschlagen.

D) Sonstiges

- Das Baugebiet ist an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.
- Wasser darf nicht von den Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen fließen.
- Eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorflutauglich zu machen
- Im Bauantrag sind die Geländehöhen, auch an den Gebäudeecken, durch einen oder mehrere Schnitte im Maßstab 1:100 darzustellen.
- Hausdrainagen dürfen nicht an die Schmutzwasser- oder Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
- Unterirdische Verlegung der Leitungen:
Alle Leitungskabel sind unterirdisch zu verlegen. Eine oberirdische Führung von Leitungskabeln ist nicht gestattet.
Zu unterirdisch verlegten Leitungen müssen die Pflanzabstände nach „GW 125“
(2,5 m für Gas- und Wasserleitungen) eingehalten werden.

HINWEISE DURCH TEXT

Größe des Planungsgebietes: ca. 0,0912 ha; Digitale Kartengrundlage 2017

Abstandsflächen:

- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Wasserwirtschaft:

- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von der öffentlichen Entwässerungseinrichtung wird dringend empfohlen, auf den Grundstücken ausreichend dimensionierte Zisternen zu errichten.
- Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

- Direkte Regenwassereinleitungen in die Alte Donau sind nicht zulässig.
- Das Grundstück grenzt an die „Alte Donau“ an. Es wurde hier im Auftrag des Marktes Pförring durch das Büro SKI GmbH München eine maßgebliche Wasserspiegelhöhe von 350,65 m ü NN festgelegt.

Das Wohngebäude ist hochwasserangepasst zu errichten, d.h. bei Hochwasser dürfen am Gebäude und an der Umwelt keine Schäden entstehen. Alle Gebäudeöffnungen (wie z.B. Fenster- und Kelleröffnungen, Zugänge etc.) müssen über 351,15 m.ü.NN (maximaler Wasserstand bei HQ100 von 350,65 zzgl. eines Sicherheitszuschlages von 0,5 m) zu liegen kommen. Die Bebauung für den Änderungsbereich hat auf der Grundlage der Hochwasserhöhe von 350,65 m ü. NN hochwasserangepasst (im Sinne des § 78 Abs. 3 WHG) zu erfolgen.

- Die Hochwasserrückhaltung bzw. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser der Alten Donau darf nicht negativ verändert werden. Der durch die geplante Geländeänderung-/auffüllung verlorengegangene Hochwasserrückhalteraum ist im Zuge der Baugenehmigungsplanung zu ermitteln und volumen- sowie zeitgleich auszugleichen.
- Entlang des Ufers der Alten Donau ist ein Uferstreifen von 5,0 m, gemessen ab der Böschungsoberkante zur Gewässerunterhaltung freizuhalten.
- Der Oberflächenabfluss darf durch das Bauvorhaben nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert werden. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.
- Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sind zu beachten.
- Keller müssen wasserdicht ausgeführt werden.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.
- Es wird auch empfohlen, Kellerfenster, Lichtschächte und Lichthöfe in wasserdichter Bauweise einzubauen bzw. zu errichten.

Energieversorgung:

- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG angeschlossen.
- Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert; d.h. auf Privatgrund gestellt.

- Sonstige Energieversorgung:
Hinsichtlich der Energieversorgung für die neu zu erstellenden Bauwerke wird empfohlen, zumindest einen Teil des erforderlichen Energiebedarfs mittels regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Geothermie, Photovoltaik etc.) zu erzeugen.

Denkmalschutz:

- Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Referat B I, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder dem Landratsamt Eichstätt (Untere Denkmalschutzbehörde) anzuzeigen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

2. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert nach Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes (VfGHG) vom 09.05.2016 Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VII-15; Vf. 4-VIII-15 (GVBl. S. 89)

Den Festsetzungen dieses Bebauungsplans liegt auch Art. 81 BayBO zugrunde.

Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens; ebenso gilt für einen Bauantrag im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (BVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-I); zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
6. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82; BayRS 791-1-U); zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372)
7. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354; BayRS 2242-1-K); zuletzt geändert durch § 2 Nr. 44 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Statistikgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82)