

ÄNDERUNG BODENREGULATIONSPLAN

ort-  
atz



MI o II  
GRZ 0,35  
GFZ 0,5

RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN  
"AN DER DONAUSTRASSE OST" SEIT 1975

DONAUSTRASSE

Dr. Karl Baumann-Straße

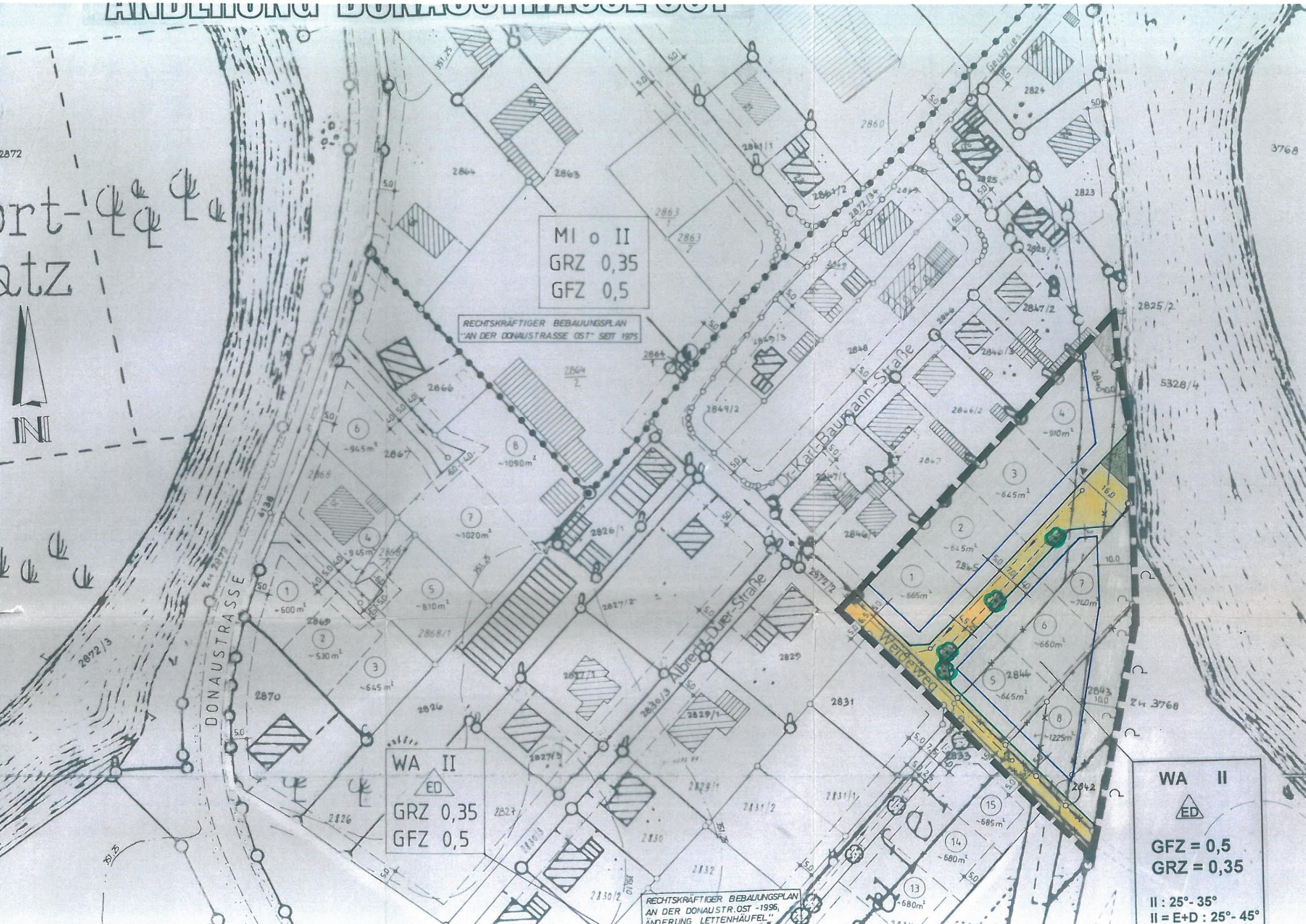
Albrecht-Dürer-Straße

Werdweg

WA II  
ED  
GRZ 0,35  
GFZ 0,5

WA II  
ED  
GFZ = 0,5  
GRZ = 0,35  
II : 25° - 35°  
II = E+D : 25° - 45°

RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN  
AN DER DONAUSTR. OST - 1996,  
ÄNDERUNG LETTENHÄUFEL



# SATZUNG

Der Markt Pförring erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 Abs. 1 bis 4 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) diesen Bebauungsplan als **SATZUNG**.

## FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**GFZ** Geschossflächenzahl = 0,5  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen sind nach § 20 Absatz 3 der BauNVO der Geschossfläche voll zuzurechnen.

**GRZ** Grundflächenzahl = 0,35

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II : 25° - 35° Dachneigung  
II=E+D: 25°-45° Dachgeschoß darf Vollgeschosß sein

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

 Öffentliche Verkehrsfläche mit Vorgärten (Abstandsflächen)

 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung der öffentlichen Flächen

#### 5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

### C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. Garagen:

Dachneigung 25° - 45°.

Zugelassen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer. Bei Grenzgaragen, die giebelständig an der Grenze stehen, ist ein Krüppelwalmdach unzulässig. Gemeinsam an der Grundstücksgrenze errichtete Garagen sind giebelständig in gleicher Höhe, Dachneigung und straßenseitiger Bauflucht zu errichten.

Wandhöhen und Längen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO.

Bei einer Garagenverschleppung mit dem Hauptgebäude ist ein Mindestabstand von 3,0 m von der Grenze einzuhalten.

Der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu den Garagen muß mindestens 5,0 m betragen. Einfriedungen im Stauraum der Garagen sind unzulässig.

#### 2. Gebäude und bauliche Anlagen:

Dachneigung bei II: 25° - 35°; bei II=E+D: 25° - 45°.

Zugelassen sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer.

#### Dachgauben:

Dachgauben sind erst ab 30° Dachneigung zugelassen, jedoch je Dachfläche höchstens 3 Stück mit einer Einzelgröße von maximal 1,50 m x 1,50 m (ohne Dach) und einem Mindestabstand von 80 cm zueinander. Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte höchstens 2 Dachgauben je Dachfläche zulässig. Bei Doppelhäusern ist ein Abstand der Gauben von mindestens 1,25 m zu den Grundstücksgrenzen (Mittelwand) einzuhalten. Negative Dachgauben sind nicht zugelassen. Maximale Wandhöhen im Mittel von Schnittpunkt Außenwand/Dacheindeckung über OK natürlichem Gelände: bei E+D = 4,5 m, bei zweigeschoßiger Bauweise = 6,5 m;

#### 3. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen gemäß Art. 7 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung zulässig.

#### 4. Einfriedungen:

- Maximale Höhen entlang öffentlicher Straßen und Wege: 1,0 m;
- Maximale Höhe, grundsätzlich vom Urgelände ausgehend, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen = 1,5 m;
- Sockelhöhen max. 30 cm;

#### 5. Die Mindestgrundstücksgröße wird bei Einzelhausbebauung auf 550 m<sup>2</sup>, bei Doppelhausbebauung auf 340 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Wohnungen wird auf zwei festgesetzt. Bei Doppelhausbebauung darf je Haushälfte nur eine Wohnung errichtet werden.

Das Stammgrundstück des Bebauungsplanes darf nur einmal geteilt werden.

#### 6. Hundezwinger an den Grundstücksgrenzen sind nicht zugelassen. Mindestabstand 3,0 m.

#### 7. Die Verteilerschänke der elektrischen Versorgungsunternehmen werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

#### 8. Die sich aus Artikel 6 der BayBO ergebenden Abstandsflächen sind vorrangig gegenüber den vermaßten Baugrenzen anzuwenden.

#### 9. Das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken über Sickerschächte oder Sickerrigolen in ausreichender Größe zu versickern.

Die Sickerschächte sind mit Filterkies aufzufüllen und mit Vlies abzudecken. Die Versickerfähigkeit über Sickerschächte oder andere Anlagen ist vom Bauherrn bzw. vom Planer entsprechend dem ATV-Arbeitsblatt 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Nieder-

## VERFAHR

Der Marktrat des M  
Bebauungsplanes  
Dieser Beschluß w

Markt Pförring

08. Nov. 1999

Die ortsübliche Bei  
ist durch Anschlag  
26.11.1998 bis 15.

Markt Pförring

08. Nov. 1999

Die Beteiligung der  
geführt worden.

Markt Pförring

08. Nov. 1999

Die von der Planur  
mit Schreiben vom

Markt Pförring

08. Nov. 1999

Der Marktrat hat ar  
Donaustraße Ost" i  
25.02.1999 samt B  
Bebauungsplanes i

Markt Pförring

08. Nov. 1999

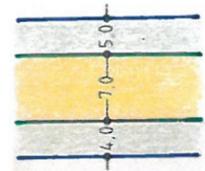
Der Entwurf des ge  
17.05.1999 bis 21.0  
Auslegung wurden  
Auslegungsfrist vor



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche mit Vorgärten (Abstandsflächen)

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung der öffentlichen Flächen

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Maßangabe in Metern

Festgelegte Grundstückszufahrt

6. Grünordnerische Festsetzungen



Öffentliche Grünfläche mit Baum- und/oder Strauchbepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, sowie bodendeckenden Gehölzen und Stauden.

**B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

Bestehende Grundstücksgrenze

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

Parzellennummer

Geplante Kanalisation

Bestehende Kanalisation

Bestehender Grüngürtel entlang des Donaualtwassers südlich des Baugebietes

7. Die Verteilerschänke der elektrischen Versorgungsunternehmen werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

8. Die sich aus Artikel 6 der BayBO ergebenden Abstandsflächen sind vorrangig gegenüber den vermaßten Baugrenzen anzuwenden.

9. Das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken über Sickerschächte oder Sickerrigolen in ausreichender Größe zu versickern. Die Sickerschächte sind mit Filterkies aufzufüllen und mit Vlies abzudecken. Die Versickerfähigkeit über Sickerschächte oder andere Anlagen ist vom Bauherrn bzw. vom Planer entsprechend dem ATV-Arbeitsblatt 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" nachzuweisen. Die Bestimmungen sind einzuhalten. Überläufe in den Sickerschächten dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden (Ableitung ins Gelände). Die Sickeranlage bedarf einer Abnahme (Wasserrechtsverfahren). Hausdränagen dürfen wegen des zu erwartenden hohen Grundwasserstandes nicht errichtet werden. Stellflächen, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

Sollte sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

**D. HINWEISE DURCH TEXT**

1. Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Pförring vom 26.08.1993. Die Stellplatzsatzung wird Bestandteil des Bebauungsplanes und ist zu beachten und einzuhalten.

2. Sicherstellung der Stromversorgung im Baugebiet durch die Isar-Amper-Werke:

- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.
- Die Hausanschlußkabel enden in Aufputz-Hausanschlußkästen im Kellerraum oder in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.

3. Bodenfunde:

Es wird darauf hingewiesen, daß zutagetretende Bodenfunde unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, Tel. 0841/16 38, anzuzeigen sind.

Donaustraße Ost" des Plan 25.02.1999 samt Begründung. Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB

Markt Pförring

08. Nov. 1999



Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes vom 17.05.1999 bis 21.06.1999 zur Auslegung wurden am 04.11.1999 zur Auslegungsfrist vorgebracht und Veröffentlichung im Markt Pförring. Die Träger öffentlicher Belange sind benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Markt Pförring

08. Nov. 1999



Der Marktrat hat die vorgelegten Belange in der Sitzung vom 25.02.1999 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.

Markt Pförring

08. Nov. 1999



Der Marktrat hat am 29.07.1999 Ing.Büro Tauschek in der Planfassung vom 25.02.1999 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB des Marktrates liegt mit dem Entwurf während der Dienststunden zur Verfügung.

Markt Pförring

08. Nov. 1999



Das Landratsamt Eichstätt hat den Entwurf des Bebauungsplanes "Donaustraße Ost" in der Fassung vom 25.02.1999 mit Bescheid vom 25.02.1999 mit Bescheid gemäß § 10 Abs. 2 BauGB

Ausgefertigt:

Markt Pförring

31. JULI 2000



# VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktrat des Marktes Pförring hat in der Sitzung am 17.09.1998 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Änderung Donaustraße Ost" beschlossen. Dieser Beschluß wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekanntgemacht.

Markt Pförring



08. Nov. 1999

Sammler, 1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) ist durch Anschlag an der Amtstafel und Veröffentlichung im Informationsblatt vom 26.11.1998 bis 15.01.1999 erfolgt.

Markt Pförring



08. Nov. 1999

Sammler, 1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.11.1998 durchgeführt worden.

Markt Pförring



08. Nov. 1999

Sammler, 1. Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Schreiben vom 26.11.1998 am Verfahren beteiligt worden.

Markt Pförring



08. Nov. 1999

Sammler, 1. Bürgermeister

Der Marktrat hat am 25.02.1999 den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes "Änderung Donaustraße Ost" des Planfertigers Ing. Büro Tuschek in der Planfassung vom 25.02.1999 samt Begründung gebilligt und beschlossen, diesen Änderungsentwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Markt Pförring



08. Nov. 1999

Sammler, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 17.05.1999 bis 21.06.1999 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.05.1999 mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsdauer vorgebracht werden können ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel



Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 17.05.1999 bis 21.06.1999 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.05.1999 mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel und Veröffentlichung im Informationsblatt bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Markt Pförring



*[Signature]*  
Sammiller, Bürgermeister

08. Nov. 1999

Der Marktrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 29.07.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Markt Pförring



*[Signature]*  
Sammiller, Bürgermeister

08. Nov. 1999

Der Marktrat hat am 29.07.1999 den geänderten Bebauungsplan des Planfertigers Ing.Büro Tauschek in der Planfassung vom 29.07.1999 samt Begründung in der Fassung vom 25.02.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschuß des Marktrates liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindekanzlei während der Dienststunden bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Markt Pförring



*[Signature]*  
Sammiller, Bürgermeister

08. Nov. 1999

Das Landratsamt Eichstätt hat den geänderten Bebauungsplan für das Gebiet "Änderung Donaustraße Ost" in der Planfassung vom 29.07.1999 samt Begründung in der Fassung vom 25.02.1999 mit Bescheid vom 2.3. NOV. 1999 Nr. 4316/70 gemäß § 6 BauGB / § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt:

Markt Pförring  
31. JULI 2000



*[Signature]*  
Sammiller, Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 31. JULI 2000 gemäß § 6 Abs. 5 / § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Markt Pförring  
31. JULI 2000



*[Signature]*  
Sammiller, Bürgermeister

# MARKT PFÖRRING

## LANDKREIS EICHSTÄTT

# BEBAUUNGSPLAN

## "Änderung Donaustraße Ost"

M = 1 : 1000

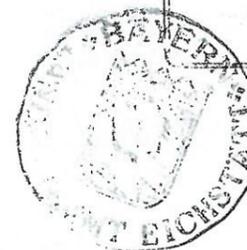
### PLANFASSUNG

Erstellt: 22.07.1998

Geändert: 25.02.1999

Geändert: 29.07.1999

Aufstellung - Änderung  
genehmigt mit Verfügung  
vom 23. Nov. 1999 4342.610  
Landratsamt Eichstätt  
- Dienststelle Ingolstadt -



*[Signature]*  
Kratzer

INGENIEURBÜRO

**OTTO** DIPL.-ING. (FH)  
**TOUSCHEK**

ZIEGELEISTRASSE 26  
85055 INGOLSTADT  
TEL (0841) 23 28  
FAX (0841) 5 82 40

*[Handwritten signature]*