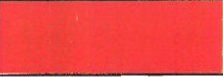
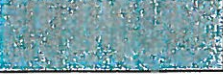




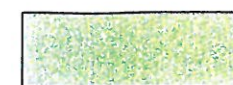
WA	II: E+D/ E+I
GRZ 0,4	GFZ 0,5
SD max. 25°(E+I) SD 30°-45°(E+D) PD 7°-15° ZD 10°-20° WD 30°-45° WD 10°-20°	o

Rev.-Nr.	Datum	Besatz.	Prüfung	Freigabe	Revisionsmitteilung
Bauherr: Markt Pförring  BBI					
Bauverfahren: Änderung Bebauungsplan "Am Oberhartheimer Weg"- Teilbereich Pflanzbeetweg  BAUER BERATENDE INGENIEURE GMBH NIEDERLASSUNG REGENSBURG					
Satzung 04.08.2011 M 1 : 1.000 Im Gewerbepark A 15 D - 93059 Regensburg Tel.: 0941 / 40208-0 Fax: 0941 / 40208-30 bauer.regensburg@bbi-ingenieure.de					
Plan/Bauart: Teilbereich Pflanzbeetweg					

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

		1.0	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) bestehender Bebauungsplan
		2.0	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Grenze Geltungsbereich Deckblatt Nr. 1
		3.0	Nutzungsschablone
		3.1	Art der baulichen Nutzung
		WA:	allgemeines Wohngebiet
		3.2	Maß der baulichen Nutzung
			Zahl der Vollgeschoße: II (§§ 16, 20 BauNVO), hier: Erdgeschoss und Dachgeschoss: E+D oder: Erd- und Obergeschoss: E+I max. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) max. Geschößflächenzahl (§ 19 BauNVO) Mindest- und Maximaldachneigung: (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
			SD max. 25° Satteldach: max. 25° für E+I SD 30°-45° Satteldach: 30° bis 45° für E+D PD 7°-15° Pultdach: 7°-15° ZD 10°-20° Zeltdach: 10°-20° WD 30°-45° Walmdach: 30°-45° für E+D (Gebäudetyp I) WD 10°-20° Walmdach: 10°-20° E+I (Gebäudetyp III) o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
		4.0	Überbaubare Grundstücksfläche
		4.1	Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
		4.2	Fläche für Garagen bei Grenzbebauung und Nebengebäude
		5.0	Verkehrsflächen
		5.1	Straßenbegrenzungslinie
		5.2	öffentliche Straßenverkehrsfläche
		5.3	öffentliche Straßenverkehrsfläche, hier Anliegerweg
		5.4	öffentliche Zufahrt/ Seitenbereich Straße

6.0 Grünflächen



6.1 Öffentliche Grünfläche/
Seitenstreifen Straße mit Schotterrasen befestigt



6.2 Bäume auf privaten Grünflächen zu pflanzen
(Standort veränderbar)

PLANLICHE HINWEISE



1.0 Parzellennummer mit Angabe der Grundstücksfläche in m²



2.0 Bebauung, Bestehende Gebäude



3.0 Bebauungsvorschlag



4.0 private Zufahrt neu/ bestehend

5.0 Grundstücksgrenze mit Flurnummern



6.0 Sichtdreiecke Straße

Kursiver Text entspricht Text im vorhandenen Bebauungsplan, gerader Text ist neu

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Rechtsgrundlagen

1. § 2 – 4a und 9 – 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 / 05.09.2006
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert zum 01.03.2010

II. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO):

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung: WA

- a) *maximale Grundflächenzahl: 0,4 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)*
- b) *maximale Geschossflächenzahl: 0,5 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)*
- c) *maximal zulässige Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 BauGB): 2,0 pro Wohngebäude*

3. Bauweise (§ 22 BauNVO):

Zugelassen ist nur offene Bauweise.

4. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

- a) *Die Wandhöhe von Wohngebäuden und Garagen wird gemessen von OK natürlichem Urgelände am Gebäude bis OK Schnittpunkt Wand/Dach.*
- b) *Als Sockelhöhe der Gebäude werden max. 0,60 m ab dem natürlichem Urgelände am Gebäude festgesetzt.*
- c)

Wandhöhen:	E+D:	max. 4,50 m
	E+I:	max. 6,60 m
	E+I Pultdach	max. 5,50 m
- d)

Kniestockhöhe:	E+D:	max. 0,85 m
	E+I	max. 0,40 m

Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK Rohdecke bis OK Schnittpunkt Dach/Wand.

- e) *Die Wandhöhe für Garagen beträgt max. 3,0 m.*

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- a) *Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.*
- b) *Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind sicher zu stellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.*
- c) *Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 660 m², bei Teilung 350 m².*
- d) *Eingeschossige Anbauten mit einer maximalen Länge von 50 % des Hauptgebäudes dürfen die nördliche Baugrenze überschreiten. Der Mindestabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt 3,0 m.*

6. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

- a) *Der Abstand zwischen Garage oder Carports und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00 m betragen.*
- b) *Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten. Als anrechenbare Stellplätze gelten Stellplätze in Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen, nicht überdachte Stellplätze. Der Stauraum vor den Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.*
- c) *Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.*
- d) *Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen sind bis 30 m² zulässig. Sie dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.*

7. Dachgestaltung

- a) *Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Zeldächer zugelassen.*
- b)

Dachneigung Hauptgebäude:	
Satteldach / Walmdach E+D	30° - 45°
Satteldach E+I	20° - 25°
Pultdach	7° - 15°
Zelddach (Toskanahaus):	10° - 20°
Walmdach (Toskanahaus)	10° - 20°

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.
- c) *Für die Dacheindeckung sind ziegelrote, graue, schwarze, grüne und begrünte Dacheindeckungen zulässig. Grelle Farben wie gelb und blau sind nicht zulässig.*
- d) *Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.*
- e) *Dachgauben sind ab 30 Grad Dachneigung zugelassen, je Dachfläche 2 Stück mit einer Einzelgröße von 1,60 m x 1,40 m und einem Mindestabstand von 80 cm zueinander. Die Anordnung der Gauben ist mit evtl. Flächen für Solaranlagen abzustimmen.*
- e) *Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Die Anlage ist liegend in die Dachfläche zu integrieren.*
- f)

Dachüberstände:	Ortgang:	max. 0,50 m
	Traufe:	max. 0,80 m
	Zelddach und Pultdach:	Ortgang und Traufe max. 0,20 m

8. Äußere Gestaltung

- a) Garagen sind hinsichtlich der äußeren Gestaltung (Außenfarbe, Dachneigung, Dachform, Dachfarbe) dem Hauptgebäude anzupassen. Weicht die äußere Gestaltung von Hauptgebäude und Garage voneinander ab, sind diese baulich durch Abstandsflächen oder bauliche Elemente (z.B. Durchgänge) zu trennen.
- c) Die Gesamtlänge der Garagen, Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen an der Grundstücksgrenze darf maximal 9,00 m betragen.

9. Einfriedungen und Stützmauern

- a) *Die Sockelhöhe beträgt max. 25 cm über Straßenoberkante.*
- b) Stützmauern sind nur im Bereich der Zufahrten zu Grenzgaragen mit einer sichtbaren Höhe von max. 0,50 m zugelassen.

10. Geländeregulierung

Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 0,50 m zulässig.

11. Bepflanzung

- a) *Zur Abgrenzung des Baugebietes nach Westen ist auf Privatgrund eine geschlossene Baum- und Strauchbepflanzung mit einheimischen, bodenständigen Pflanzen herzustellen. Die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände zwischen Bepflanzung und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu beachten.*
- b) Auf den Privatgrundstücken ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum (mindestens Halbstamm) oder ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

12. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung bzw. Bepflanzung und Lagerung über 0,80 m Höhe ab Straßenoberkante freizuhalten.

13. Verteilerschränke

Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und die Straßenbeleuchtung werden im öffentlichen Seitenstreifen der Straße an der Grundstücksgrenze aufgestellt.

14. Oberflächenwasser

Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser der Privatgrundstücke ist auf den Parzellen schadlos zu entsorgen. Der zeitweise hohe Grundwasserstand ist bei der Versickerung zu beachten. Ein Anschluss der Regenwasserentsorgung der Privatgrundstücke an den Mischwasserkanal ist nicht gestattet.

III. Hinweise

1.0 Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, BauGB)

Auf der Fläche des Planungsgebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen können dennoch archäologische Bodenfunde berührt werden. Diese stehen unter gesetzlichem Schutz. Die Bauarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt zu verständigen.

2.0 Ver- und Entsorgung

2.1 Versorgung Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung wird durch den Bau neuer Leitungen im Baugebiet und den Anschluss an die vorhandenen Systeme im Pflanzbeetweg sichergestellt.

2.2 Entsorgung Abwasser

- a) Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Mischwasserkanal im Pflanzbeetweg einzuleiten.
- b) Das Oberflächenwasser der Straßen wird in den öffentlichen Mischwasserkanal im Pflanzbeetweg eingeleitet.
- c) Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Regenwasser über Zisternen ist anzustreben.
- d) Der Abfluss von Oberflächenwasser ist durch Minimierung der Versiegelungsflächen zu reduzieren.

2.3 Entsorgung Abfall

Die Parzellen im Baugebiet können durch die Entsorgungsfahrzeuge angefahren werden. Die Müll- und Papiertonnen sind am Tag der Abholung am Pflanzbeetweg bereit zu stellen.

3.0 Regenerative Energien

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

4.0 Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften bei der Ausführung der Gebäude wird hingewiesen.

5.0 Landwirtschaft

Das neue Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

6.0 Hochwasserabfluss, Grundwasser

- a) Das Baugebiet befindet sich in ca. 25 m Abstand zum Döttinger Graben, der bei Hochwasserereignissen über die Ufer tritt. Außerdem ist mit zeitweise oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen.
- b) Es wird empfohlen für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen.
- c) Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
- d) Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.

7.0 Altlasten

Auf der Planfläche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

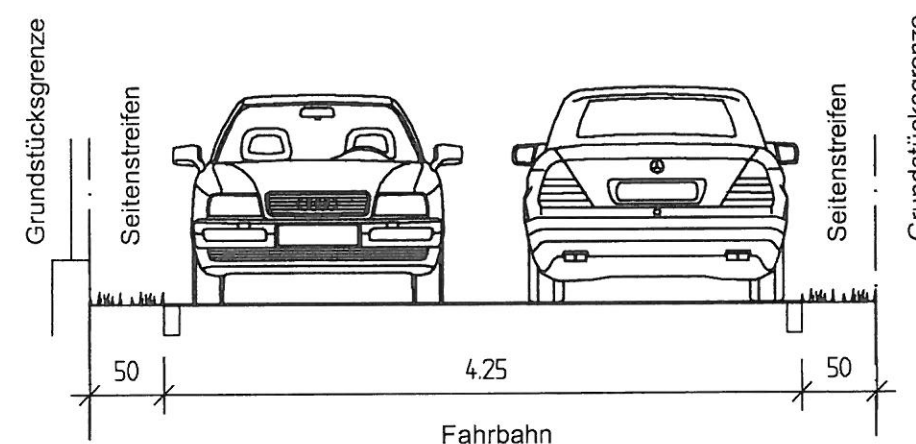
8.0 Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln

Soweit Baum- und Strauchpflanzen in einer Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) durchzuführen.

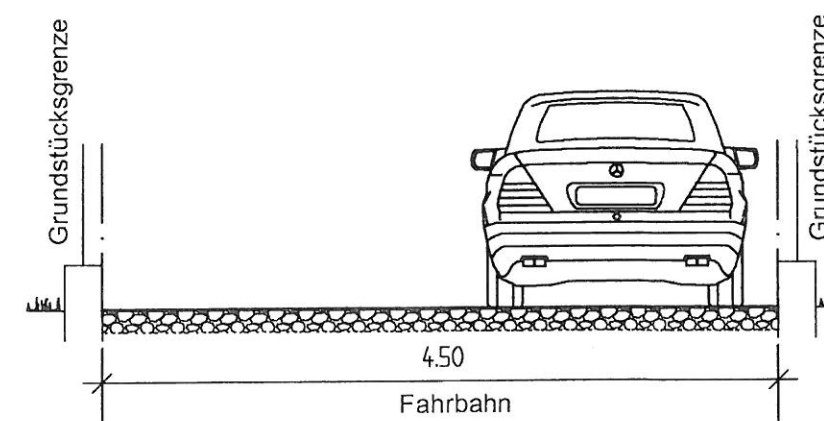
QUERSCHNITTE STRASSEN M 1 : 50

Pflanzbeetweg

- Straßenbreite 4,25 m mit beidseits 0,50 m Seitenstreifen
- Begegnungsverkehr PKW-PKW bei langsamer Geschwindigkeit auf Fahrbahn möglich, bei Lkw-Pkw Begegnung muss der Seitenstreifen mit verwendet werden, bei LKW-LKW Begegnung muss eine Grundstückszufahrt mit verwendet werden.

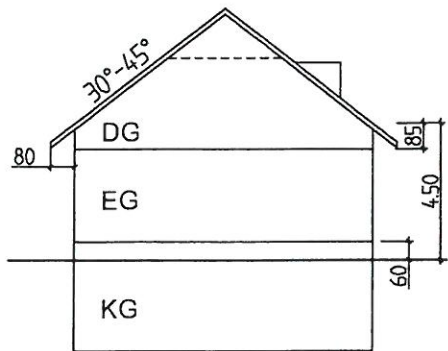


Anliegerweg

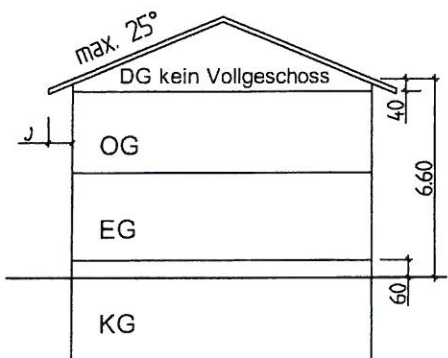


QUERSCHNITTE GEBÄUDE Typen M 1 : 250

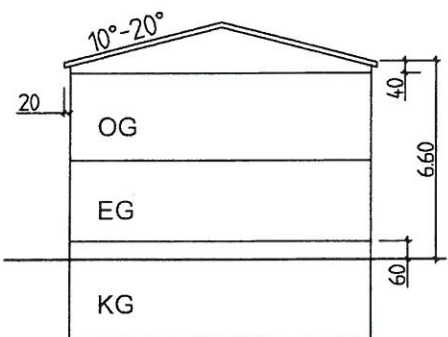
Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK Rohfußboden OG bis OK Schnittpunkt Wand/Dach.
Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürlichem Urgelände am Gebäude bis OK Schnittpunkt Wand/Dach.



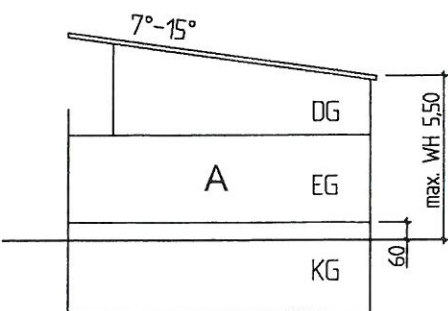
- Gebäudetyp 1: E+D**
2 Vollgeschosse (E+D)
- Dachneigung: DN 30°-45°, Satteldach, Walmdach
 - Wandhöhe: max. 4,50 m
 - Kniestock: max. 0,85 m
 - Sockelhöhe: max. 0,60 m
 - Garage am Haus angebaut oder freistehend
 - Dachüberstand: Traufe max. 0,80 m
Ortgang max. 0,50 m



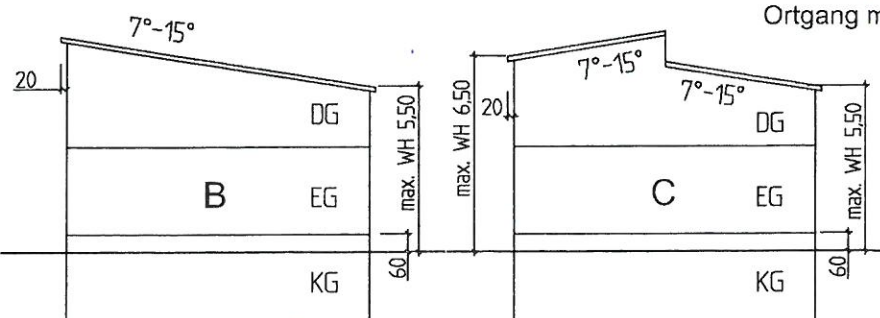
- Gebäudetyp 2: E+I**
2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: DN max. 25°, Satteldach
 - Wandhöhe: max. 6,60 m
 - Kniestock: max. 0,40 m
 - Sockelhöhe: max. 0,60 m
 - Garage am Haus angebaut oder freistehend
 - Dachüberstand: Traufe max. 0,80 m
Ortgang max. 0,50 m



- Gebäudetyp 3: E+I "Toskanahaus"**
2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: DN 10°-20°, Zeltdach, Walmdach
 - Wandhöhe: max. 6,60 m
 - Kniestock: max. 0,40 m
 - Sockelhöhe: max. 0,60 m
 - Garage am Haus angebaut oder freistehend
 - Dachüberstand: Traufe max. 0,20 m
Ortgang max. 0,20 m



- Gebäudetyp 4: E+D Pultdach**
2 Vollgeschosse (E+D)
- Dachneigung: DN 7°-15°, Pultdach, versetztes Pultdach
 - max. Wandhöhen:
 - bei einseitigen Pultdach (Form A,B): 5,50 m Traufe (niedrige Seite)
 - bei gegengeneigten, höhenversetzten Pultdach (Form C): 5,50 m Traufe (niedrige Seite), 6,50 m (hohe Seite)
 - Sockelhöhe: max. 0,60 m
 - Garage am Haus angebaut oder freistehend
 - Dachüberstand: Traufe max. 0,20 m
Ortgang max. 0,20 m



VERFAHRENSHINWEISE

Änderung Bebauungsplan "Am Oberhartheimer Weg" - Teilbereich Pflanzbeetweg

Markt
Landkreis
Reg. Bezirk

Pförring
Eichstätt
Oberbayern

Satzung
i. d. v. F. 04.08.2011

1. Aufstellungsschluss:

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 11.11.2010 die Aufstellung der Änderung Bebauungsplan "Am Oberhartheimer Weg"-Teilbereich Pflanzbeetweg beschlossen.

2. frühzeitige Fachstellenanhörung:

Den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf der Änderung Bebauungsplan "Am Oberhartheimer Weg"- Teilbereich Pflanzbeetweg i. d. F. v. 11.11.2010 mit Anschreiben vom 15.12.2010 übersandt und eine Frist bis 31.01.2011 zur Äußerung gesetzt.

3. vorgezogene Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung Bebauungsplan "Am Oberhartheimer Weg"- Teilbereich Pflanzbeetweg i. d. F. v. 11.11.2010 hat in der Zeit vom 27.12.2010 bis 31.01.2011 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bkm. vom 15.12.2010 hingewiesen.

4. Fachstellenanhörung:

Den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme mit Anschreiben vom 15.12.2010 der Entwurf der Änderung Bebauungsplan "Am Oberhartheimer Weg"- Teilbereich Pflanzbeetweg i. d. F. v. 11.11.2010 übersandt und eine Frist bis 31.01.2011 zur Äußerung gesetzt.

5. öffentliche Auslegung:

Der vom Marktrat am 14.04.2011 gebilligte Entwurf der Änderung Bebauungsplan "Am Oberhartheimer Weg"- Teilbereich Pflanzbeetweg i. d. F. v. 14.04.2011 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2011 bis 11.07.2011 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 31.05.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

6. Satzungsbeschluss:

Pförring, den **-8. Sep. 2011**

Sammiller, Erster Bürgermeister

Der Markt Pförring hat mit Beschluss des Marktrates vom 04.08.2011 die Änderung Bebauungsplan "Am Oberhartheimer Weg"- Teilbereich Pflanzbeetweg i. d. F. v. 04.08.2011 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten und Ausfertigung:

Pförring, den **-8. Sep. 2011**

Sammiller, Erster Bürgermeister

Der Beschluss der Änderung Bebauungsplanes "Am Oberhartheimer Weg"- Teilbereich Pflanzbeetweg als Satzung durch den Marktrat wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan "Am Oberhartheimer Weg"- Teilbereich Pflanzbeetweg i. d. Fassung vom wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.