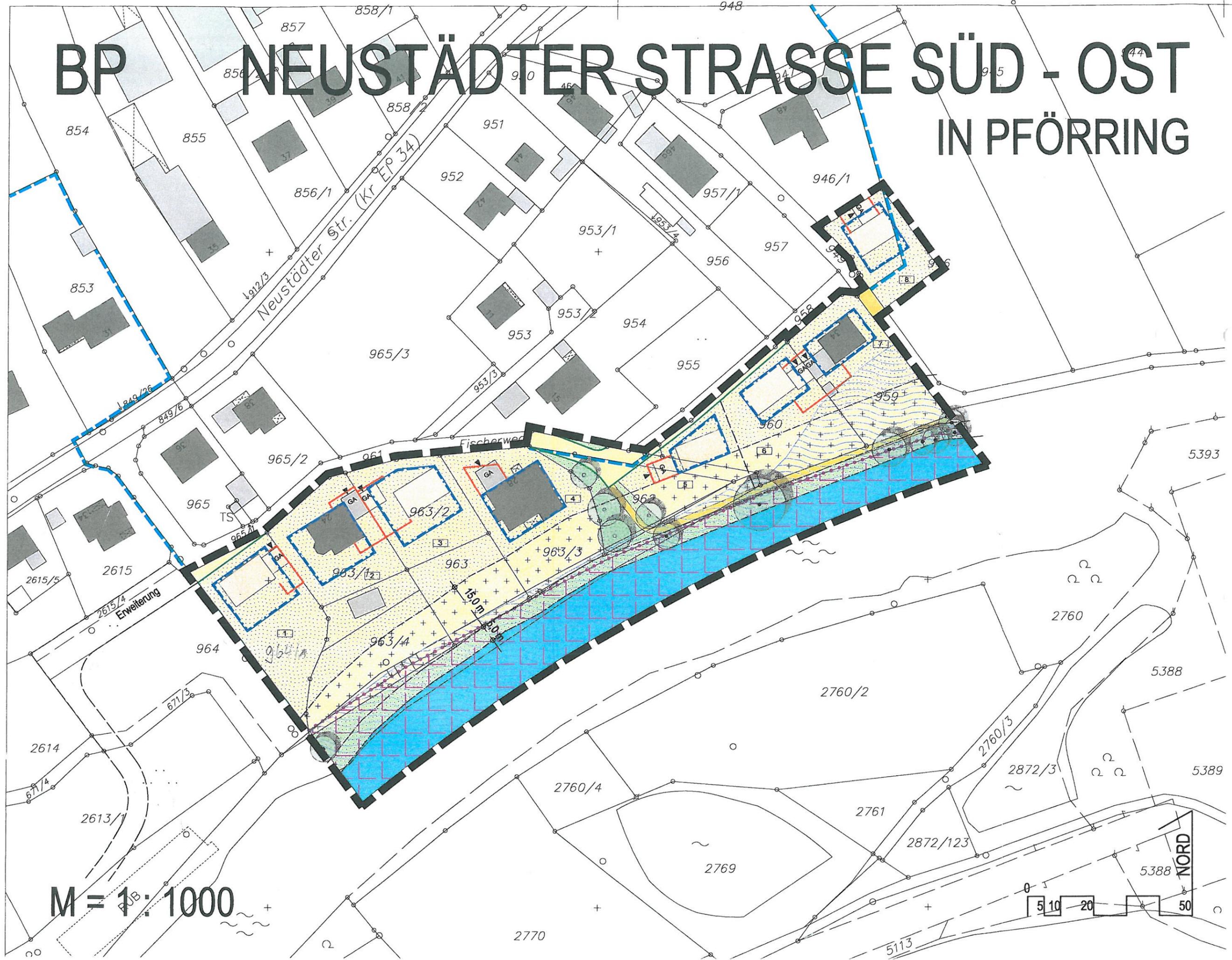


BP NEUSTÄDTER STRASSE SÜD - OST IN PFÖRRING



- FESTSI
1. Absta
 - Es ge
 - Unter
der B:
3,00 r
 2. Däch
 - 2.1 Dachf
 - 2.2 Dach
 - 2.3 Dach
 3. Gara
 - 3.1 Gara
Baurä
 - 3.2 Im Be
vorzu
 - 3.3 Gene
zur st
 4. Höhe
 - Wan
 - bei H
bei II

M = 1:1000

0 5 10 20 50

NORD

Der Markt Pförring erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayer.Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Neustädter Straße Süd-Ost" in Pförring

als
SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung



allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus ist max. 1 Wohneinheit zulässig

3. Maß der Nutzung



Geschoßflächenzahl = 0,5

0,3

Grundflächenzahl = 0,3

II/I+D

zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß
das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

Wandhöhen s. auch Pkt 4.2 Festsetzungen durch Text

WH / I+D (SD) - 4,20 m

Wandhöhe bei I+D und Satteldach = max. 4,20 m

WH / II (SD, WD) - 6,30 m

= max. 6,30 m
Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Dachgeschöß ist kein Vollgeschöß)

4. Bauweise, Baugrenzen



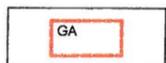
offene Bauweise



Baugrenze

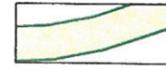


nur Einzelhäuser zulässig



Bauraum für Garagen / Carports

5. Öffentliche Verkehrsflächen

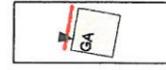


öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie



Fuß- / Wirtschaftsweg

6. Private Flächen am Straßenraum



Garagenzufahrt

7. Grünflächen



öffentliche Grünfläche



Öffentlicher Uferstreifen, 5,0 m breit, von Auffüllungen, Einzäunungen, Bebauungen und Ablagerungen freizuhalten.



bestehende Bäume zu erhalten



zu pflanzende Bäume Standorte veränderbar



private Grünfläche, von jeglicher Bebauung freizuhalten



private Gartenflächen



Biotopkomplex Nr. 7136-0122 lt. Biotopkartierung Bayern

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze

955

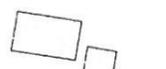
Flurstücknummer



Parzellenummer



vorhandene Gebäude



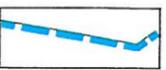
Gebäudevorschlag



Überschwemmungsgrenze Pfingsten 1999



Höhenschichtlinien (werden ergänzt)



Geltungsbereich des angrenzenden, teilweise überplanten, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 "An der Neustädter Straße"

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit

6. Grünordnung

6.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubare
Je 300 M2 angefangen
Nadelgehölzhecken (f

6.2 Öffentliche Grünfläche
Die öffentlichen Grünfl
zu bepflanzen.

6.3 Baumbestand
Die bestehenden Bäu
zu bepflanzen.

7. Stellplätze, private Flä
möglich zu gestalten (

HINWEISE DURCH

1. Die Planzeichnung ist
etwaige Differenzen a

2. Die geplanten Gebäu
der e-on angeschlosse
seite zugewandten Ha

3. Wasserwirtschaft

Es dürfen auf keinen F
Dies ist besonders im I

Sollten sich im Zuge v
sind diese in wasserre

Sollten im Bereich des
lastenverdacht oder so
diese im Einvernehmer
und ggf. sanieren zu la

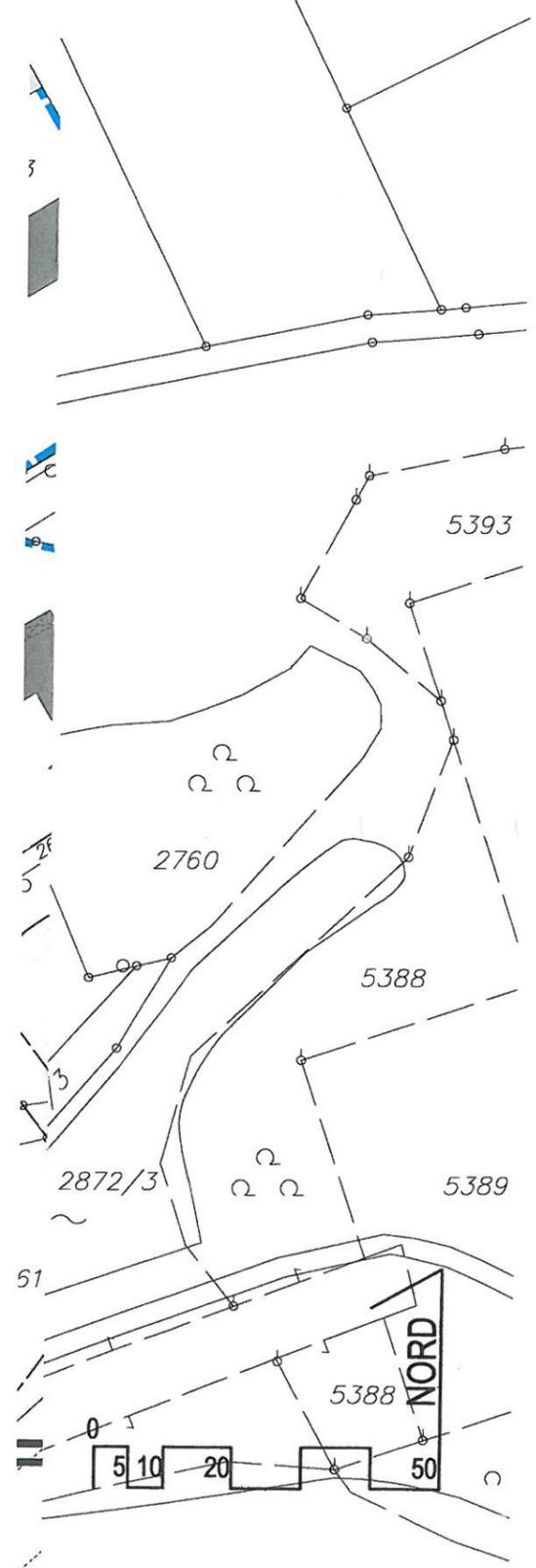
Keller sollten wasserdic

Das Überschwemmung
Einzäunung freizuhalte

4. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler die in
beim Landesamt für D

D - OSI PFÖRRING



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6 Abs.4 und 5)

Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.3 BayBO), werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen. Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.

2. Dächer (Hauptbaukörper)

2.1 Dachform: bei I+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First
bei II gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First

2.2 Dachneigung: bei I+D 38° - 45°
bei II 22° - 28°

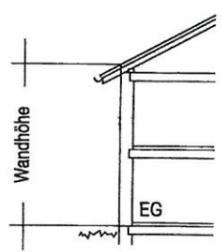
2.3 Dachaufbauten: Bei II werden Dachaufbauten nicht zugelassen. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Zulässig sind für das Einzelhaus 3 Dachgauben pro Dachfläche, für die Doppelhaushälfte 2 Dachgauben pro Dachfläche. Die Einzelgröße beträgt max. 1,50m x 1,50m mit einem Mindestabstand von 80 cm zueinander. Bei Doppelhäusern ist ein Abstand der Gauben von mind. 1,25m zu den Grundstücksgrenzen (Mittelwand) einzuhalten. Alternativ: Für das Einzelhaus und für die Haushälfte einer Doppelhausbebauung ist pro Dachfläche eine Dachgaube in der Breite von 1,50m - 3,50m zulässig. Der Abstand zum Giebel (Einzel- und Doppelhaus) und zur Mittelwand (Doppelhaus) muß mind. 2,50m betragen. Die Gaube ist mit einem Pultdach auszuführen. Der Abstand zum Hauptfirst muß mind. 1,00m betragen. Die Gaubenform und Materialien sind/ist für einen Baukörper einheitlich zu gestalten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max.50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

3. Garagen und Nebengebäude

3.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
3.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr.7 zu gestalten ist.
3.3 Genehmigungsfreie Gebäude außerhalb der Baugrenzen dürfen nur in einem Abstand von mind. 3,00m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden.

4. Höhenlage und Höhen

Wandhöhen
bei I+D: SD 4,20 m
bei II: SD, WD 6,30 m



Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

5. Einfriedungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß am: ...1.2...MRZ. 2005
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am: 03. MAI 2005
3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §3Abs.1 BauGB und §4Abs.1 BauGB vom: 1.3. MAI 2005 bis: 16. JUNI 2005
4. Öffentliche Auslegung gem. §3Abs.2 BauGB vom: 2.0. APR. 2006 bis: 24. MAI 2006
5. Satzungsbeschuß gem. §10Abs.1 BauGB am: 23. OKT. 2006
6. Bekanntmachung am: 07. DEZ. 2006

Pförring, den 08. DEZ. 2006



[Signature]
B. Sammler
1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 23. OKT. 2006 gefaßten Satzungsbeschuß wird bestätigt.

Pförring, den 08. DEZ. 2006



[Signature]
B. Sammler
1. Bürgermeister

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.

6. Grünordnung

6.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Je 300 M² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

6.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 7 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen zu bepflanzen.

6.3 Baumbestand

Die bestehenden Bäume sind zu erhalten, bzw. Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
zu bepflanzen.

7. Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp.wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.

3. Wasserwirtschaft

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 Untergrundverunreinigungen 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

Das Überschwemmungsgebiet des Kelsbaches ist von jeglicher Auffüllung, Bebauung und Einzäunung freizuhalten.

4. Bodendenkmäler

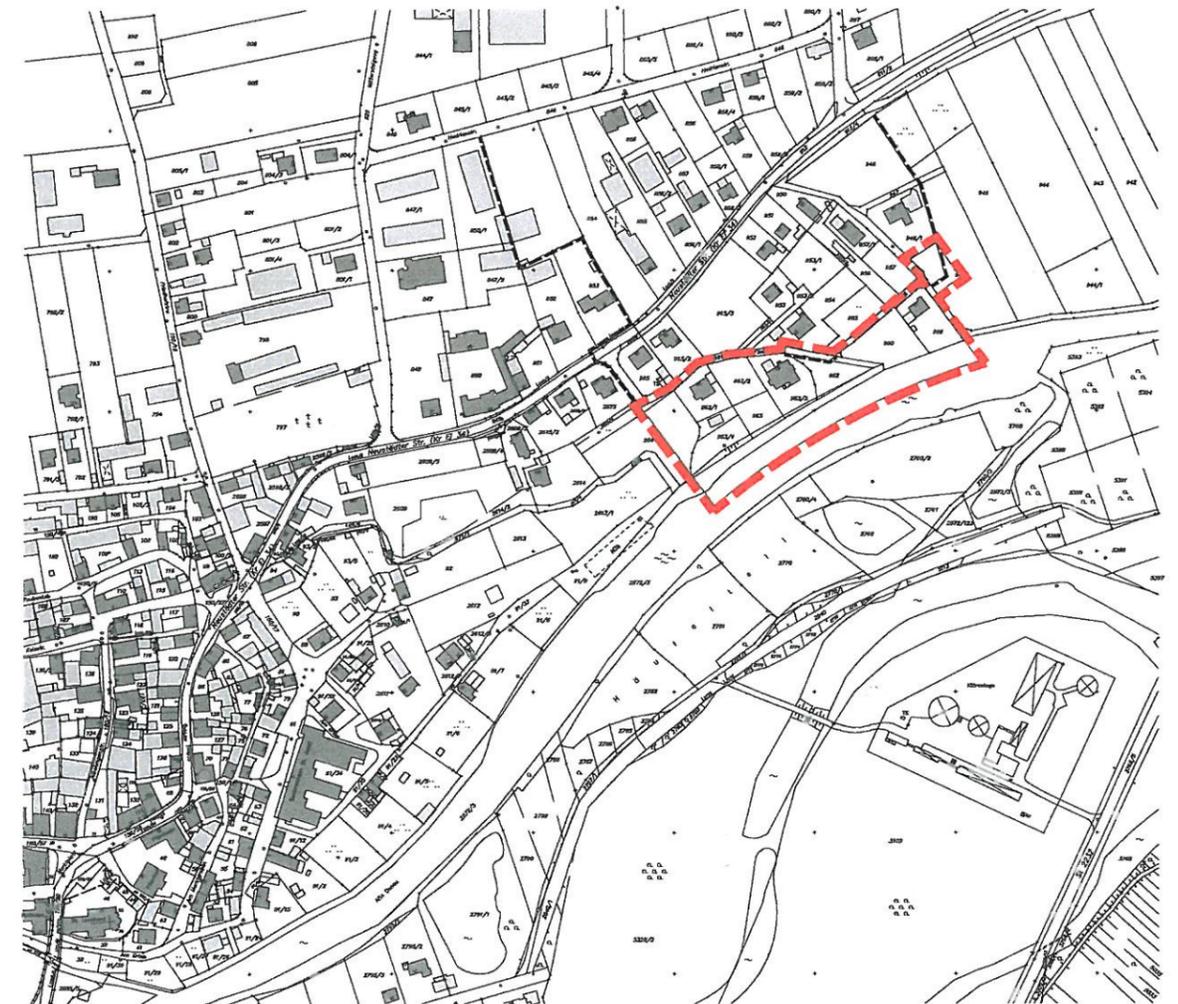
Bodendenkmäler die im Zuge von Baumaßnahmen zutage kommen unterliegen der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege (Art. 8 DSchG).

MARKT PFÖRRING LANDKREIS EICHSTÄTT

BP NEUSTÄDTER STRASSE SÜD - OST

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler

Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str.124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 0 84 41/50 46-0
Fax: 0 84 41/49 02 04
www.wipflerplan.de
e-mail: ue@wipflerplan.de

PFÄFFENHOFEN, DEN 17.03.2005
geändert, DEN 15.09.2005
geändert, DEN 01.06.2005

