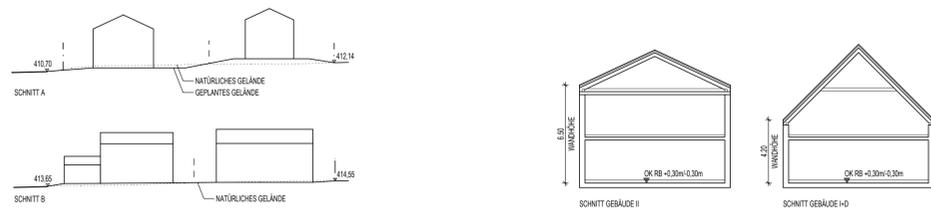




A.1 Planzeichnung 1:500



A.2 Geländeschnitte als Festsetzung 1:500

Schemaschnitt 1:200

GEMEINDE PÖRNBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

'AN DER MAUSHOFALLEE II' - 1.ÄNDERUNG

Die Gemeinde Pörnbach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) den Bebauungsplan Nr.22 "An der Maushofallee II - 1.Änderung" als

SATZUNG

Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Die Gemeinde Pörnbach hat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zugleich die Durchführung als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Bestandteile der Satzung:
-Der Bebauungsplan Nr.22 "An der Maushofallee II" - 1.Änderung in der Fassung vom 16.03.2021.

Es gilt weiterhin die Begründung mit Gutachten wie z.B. die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Ursprungsplanes.



B.1 Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

B.1.1 z.B. WA1 allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- B.1.2 0,3 maximale Grundflächenzahl
- B.1.3 I+D 1 Vollgeschoss mit Dachgeschoss als Höchstmaß, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
- B.1.4 II 2 Vollgeschosse (EG+OG)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- B.1.5 O offene Bauweise
- B.1.6 E nur Einzelhaus zulässig
- B.1.7 D nur Doppelhaus zulässig
- B.1.8 — Baugrenze

Verkehrsflächen

- B.1.9 ▲ Ein- und Ausfahrtbereich Garagen
- B.1.10 ▲▲▲ Ein- und Ausfahrtbereich
- B.1.11 ■ Straßenverkehrsfläche
- B.1.12 — Straßenbegrenzungslinie

Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- B.1.13 ● Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung zur Artenauswahl
- B.1.14 ●● Anpflanzung von Strauchhecken zur Ortsrandeingerünung

Sonstige Planzeichen

- B.1.15 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- B.1.16 - - - - - Umgrenzung von Garagen, Carport und Stellplätze
- B.1.17 * * * * * Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- B.1.18 → Firstrichtung
- B.1.19 z.B. 450 50 Höhe Rohfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalnull
- B.1.20 z.B. 413,86 Oberkante der bestehenden Straße in Meter über Normalnull
- B.1.21 ~~~~~ vom Bebauung freizuhaltender Bereich für Kanalan schlüsse

Grünflächen

- B.1.22 ■ Öffentliche Grünfläche als Blühtfläche

B.2 Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung

- B.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) Läden, Schenk- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - Nr. 5 sind nicht zulässig.
- B.2.2 In dem Wohngebiet WA1 sind nur Einzelhäuser zulässig. In dem Wohngebiet WA2 sind nur Doppelhäuser zulässig. In dem Wohngebiet WA3 sind je Parzelle ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte zulässig.
- B.2.3 Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.
- B.2.4 Außerhalb der Baugrenzen für Gebäude und Grenzen für Garagen sind zulässig: die der Funktion des Gebietes dienende Nebenanlagen mit mindestens 2,0 m Abstand zur Verkehrsfläche wie z.B. Mülltonnenhäuschen, überdachte Fahrradstellplätze, nicht überdachte Kfz-Stellplätze, offene Pergolen, Mauern, Sichtschutzwände sowie Gartenschuppen bis 75m² Brutto-Rauminhalt. Darüber hinaus sind außerhalb der Baugrenzen Balkone, Terrassen, offene Überdachungen und Vordächer zulässig, sofern die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden.

Maß der baulichen Nutzung

- B.2.5 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 100 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
- B.2.6 Wandhöhen von Wohnhäusern mit zwei Geschossen sind zulässig bis 6,50 Meter ab Oberkante des unter Punkt B.2.9 festgesetzten Rohbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Wandhöhen von Wohnhäusern mit Erd- und Dachgeschoss sind zulässig bis 4,20 Meter ab Oberkante des unter Punkt B.2.9 festgesetzten Rohbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.
- B.2.7 Falls die unter Punkt B.2.9 festgesetzte Höhenlage unterschritten wird, darf die zulässige Wandhöhe trotzdem von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlage aus gemessen werden. Die Wandhöhen von grenznahen Garagen sind zulässig bis 3,50 Meter ab geplanter Geländeoberkante bis Schnittpunkt Dachhaut.
- B.2.8 Im übrigen gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der BayBO.
- B.2.9 Höhenlage der Gebäude Bei den Parzellen 1 und 3 - 9 ist eine Abweichung von 30 cm nach oben und unten zulässig. Bei der Parzelle 2 ist eine Abweichung von 90 cm nach oben und 30 cm nach unten zulässig.
- B.2.10 Veränderungen der Geländeoberfläche sind zulässig, wenn diese dazu dienen, die Oberfläche den Verkehrsflächen anzugleichen.
- B.2.11 Stützmauern aus Stahlbeton dürfen nur ausnahmsweise im Bereich von Garagenzufahrten errichtet werden. Sie dürfen nicht bis an die Straßenkante geführt werden, sondern stattdessen muss die Oberkante bis auf Straßenniveau abgesenkt werden. Bei den Parzellen der Doppelhäuser sind Stützmauern im Gartenbereich bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig. Diese Stützmauern müssen mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.
- B.2.12 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Abstand von 1,0m zur Grundstücksgrenze und nur an der Bergseite bzw. im Terrassenbereich bis auf OK EG Fertigfußboden zulässig. Böschungswinkel sind bis zu einer maximalen Neigung von 1:2 (Höhe zu Länge) zulässig.

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- C.1.1 - - - - - geplante Grundstücksgrenze
- C.1.2 z.B. 01 Parzellenummer
- C.1.3 ■ vorgeschlagene Form der Baukörper
- C.1.4 z.B. 414 Höhenschichtlinie in Metern (vorhandenes natürliches Gelände)
- C.1.5 ▲ vorhandene, bestehende Grundstücksgrenze
- C.1.6 ■ vorhandene Gebäude
- C.1.7 ■ vorhandene Straße
- C.1.8 ○ zu beseitigende vorhandene Einzelbäume

C.2 Hinweise durch Text

- C.2.1 Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- C.2.2 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zu Tage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 Denkmalschutzgesetz.
- C.2.3 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- C.2.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.
- C.2.5 Schmutzwasser der Privatgrundstücke ist über die Revisionschächte an die örtliche Mischwasserkanalisation anzuschließen und wird auf der Kläranlage Pörnbach gereinigt.
- C.2.6 Die Oberflächenentwässerung (z.B. Dach- und Hofflächen) der Privatgrundstücke hat über die erschließungsseitig hergestellten Rückhaltearmen zu erfolgen. Die Rückhaltearmen sollen die Oberflächenabfluss gedrosselt über den Revisionschacht in die örtliche Mischwasserkanalisation ein. Für die Parzelle 8 wird erschließungsseitig keine Rückhaltearmen hergestellt. Die Rückhaltearmen müssen vom künftigen Grundstückseigentümer im Rahmen der Bebauung hergestellt werden. Die Rückhaltearmen müssen folgende Randbedingungen berücksichtigen: Drosselabfluss = 1,2 l/s; Rückhaltevolumen = 5 m³, Zisternenvolumen = 4 m³, der Drosselabfluss muss an den vorhandenen Revisionschacht angeschlossen werden, die Rückhaltearmen können beliebig auf dem Grundstück angeordnet werden.
- C.2.7 Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- C.2.8 Die Verteilerschranke des Stromversorgers werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt und sind dort kostenfrei zu dulden. Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz erfolgt über Erdkabel.
- C.2.9 Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung ist in einem qualifizierten Freiflächenstellungsplan darzustellen.
- C.2.10 Ein im Vergleich zum gesetzlichen Standard verbesserter Wärmedämmstandard soll erreicht werden durch: - kompakte Gebäudegestaltung (Optimierung des Oberflächen-Volumenverhältnisses); - weitgehende Nutzung thermischer Gewinne (große Fensteröffnungen nach Süden, Vermeidung von Fensteröffnungen nach Norden, Aktive solare Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen bzw. Solaranlagen); - hohen Dämmstandard;
- C.2.11 Nach Möglichkeit sollen regenerative Energien genutzt werden.
- C.2.12 Zur Einsparung von Trinkwasser-Ressourcen wird eine Grauwassernutzung empfohlen.
- C.2.13 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.
- C.2.14 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
- C.2.15 Die Abfallsammelbehälter der Parzellen 3, 6 und 8 sind an der Maushofallee im Zufahrtbereich zur Sackgasse zur Abholung bereitzustellen.
- C.2.16 Durch die Hanglage ist eine Bebauung mit barrierefreien Übergängen zwischen Garage und Wohnhaus nur eingeschränkt möglich. Insbesondere bei Parzellen 1, 2, 4, 5, 7 und 9 liegt die Garage auf der Höhe der Maushofallee, während die Wohnhäuser so festgesetzt sind, dass das Erdgeschoss auf der Gartenfläche liegt.
- C.2.17 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Landratsamt Pfaffenholten und des Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- C.2.18 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Pörnbach (Kirchplatz 1, 85309 Pörnbach) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

Grünordnung

- B.2.24 Öffentliche Grünfläche als Blühtfläche Die festgesetzte Fläche ist mit nährstoffarmem Substrat als extensive Wiesenfläche / Blühtfläche anzulegen und zu pflegen. Ansaat mit an den Standort angepasstem, autochthonem Saatgut (Produktionsraum 8 Alpen / Alpenvorland) mit mindestens 50 % Anteil Blumen- / Kräutergarten. Maximal zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Juli erfolgen sollte. Mähgut abtransportieren, Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz.
- B.2.25 Nicht überbaute Flächen der privaten Baugrundstücke Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Je angelegene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (soweit nicht anderweitig festgesetzt ist: Laubb Baum 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität H, 3xv, SUJ 10-12 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden herbstlich angeordnet.
- B.2.26 Anpflanzungen von Einzelbäumen mit Festsetzung zur Artenauswahl Heimischer Laubb Baum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum - mittelgroßer Baum), sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand Mindestpflanzqualität H, 3xv, SUJ 10-12 cm Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung. Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächenstellungsplanung zum Bauantrag
- B.2.27 Anpflanzung von Strauchhecken zur Ortsrandeingerünung Artenauswahl in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, z.B. Corylus avellana (Haselnuß) Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Hänthengel) Ligustrum vulgare (Liguster) Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Rhamnus catharticus (Kreuzdorn) Sambucus nigra (Hainbuden) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

sowie max. 50% Zier- und Blütensträucher. Pflanzlichte: mindestens 1 Stück je 1,50 m². Mindestpflanzqualität: Str., 2xv, 60-100 cm.
Flächengröße gemäß zeichnerischer Festsetzung (ca.), Standort variabel entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft. Soweit der gesetzlich geforderte Mindestabstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (4m für Gehölze mit Wuchshöhe >2m) nicht eingehalten wird, ist die Wuchshöhe durch entsprechende Artenauswahl und/oder regelmäßige Schnittmaßnahmen auf max. 2 m zu begrenzen.
Zeitpunkt der Pflanzung Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Planperiode auszuführen und abzuschließen. Ausfälle sind in der Planperiode zu ersetzen, in der sie auftraten. Treten Ausfälle außerhalb der Planperiode auf, so sind diese in der darauffolgenden Planperiode zu ersetzen.

Immissionsschutz

B.2.29 Im Bebauungsplangebiet ergeben sich, wie in den Anlagen (Anlage 2.1) der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Koternair GmbH vom 24.06.2019 mit der Auftrags-Nr. 6705.0 / 2019-JB ersichtlich, bis auf eine Ausnahme, keine schalltechnischen Anforderungen aus dem umliegenden Gewerbegebiet. Für das 1.OG des Immissionsortes IO1 (Doppelhaushälfte Parzelle 1) sind folgende Maßnahmen zu treffen:
Grundrissorientierung: An der Ostfassade des 1. Obergeschosses am Wohngebäude Parzelle 1 mit Überschreitung des Immissionsrichtwertes zur Trezgeyt von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen") orientiert sind.
Passive Schallschutzmaßnahmen: Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten nicht offene Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnraumlüftung). Ebenso ist der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebetüren bzw. Prallschichten ect.) zulässig.
Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung (in Kraft ab 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

D Verfahrensvermerke

- D.01 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "An der Maushofallee II" im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- D.02 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans vom 16.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2021 bis 03.03.2021 beteiligt.
- D.03 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß §13 Abs. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2021 bis 03.03.2021 öffentlich ausgestellt.
- D.04 Die Gemeinde Pörnbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.03.2021 den Bebauungsplan gem. 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.03.2021 als Satzung beschlossen.
- D.05 Gemeinde Pörnbach, den Helmut Bergwinkel, 1.Bürgermeister
- D.06 Ausgefertigt Gemeinde Pörnbach, den Helmut Bergwinkel, 1.Bürgermeister
- D.07 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.03.2021 gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Zeitpunkt zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt dort auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen den §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr.22 "An der Maushofallee II - 1.Änderung" gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
Gemeinde Pörnbach, den Helmut Bergwinkel, 1.Bürgermeister

GEMEINDE PÖRNBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

'AN DER MAUSHOFALLEE II' 1.ÄNDERUNG

Planungsstand: 16.03.2021
Beschluss

BAULEITPLAUNG:
Architekturbüro Obereisenbuchner
Schulstraße 13 - 85276 Pfaffenholten
T: 08441 78999 0
F: 08441 78999 29
info@architekturbuero-obereisenbuchner.de

GRÜNDUNGSPLAN:
Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7 - 85298 Scheyern
T: 08441 - 824 80
F: 08441 - 824 70
info@einodshofer.de

Planungsstand: 16.03.2021
Beschluss

BAULEITPLAUNG:
Architekturbüro Obereisenbuchner
Schulstraße 13 - 85276 Pfaffenholten
T: 08441 78999 0
F: 08441 78999 29
info@architekturbuero-obereisenbuchner.de

GRÜNDUNGSPLAN:
Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7 - 85298 Scheyern
T: 08441 - 824 80
F: 08441 - 824 70
info@einodshofer.de

Planungsstand: 16.03.2021
Beschluss

BAULEITPLAUNG:
Architekturbüro Obereisenbuchner
Schulstraße 13 - 85276 Pfaffenholten
T: 08441 78999 0
F: 08441 78999 29
info@architekturbuero-obereisenbuchner.de

GRÜNDUNGSPLAN:
Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7 - 85298 Scheyern
T: 08441 - 824 80
F: 08441 - 824 70
info@einodshofer.de

Planungsstand: 16.03.2021
Beschluss

BAULEITPLAUNG:
Architekturbüro Obereisenbuchner
Schulstraße 13 - 85276 Pfaffenholten
T: 08441 78999 0
F: 08441 78999 29
info@architekturbuero-obereisenbuchner.de

GRÜNDUNGSPLAN:
Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7 - 85298 Scheyern
T: 08441 - 824 80
F: 08441 - 824 70
info@einodshofer.de

Planungsstand: 16.03.2021
Beschluss

BAULEITPLAUNG:
Architekturbüro Obereisenbuchner
Schulstraße 13 - 85276 Pfaffenholten
T: 08441 78999 0
F: 08441 78999 29
info@architekturbuero-obereisenbuchner.de