



BEBAUUNGSPLAN NR. 22
'AN DER MAUSHOFALLEE' 1.ÄNDERUNG
IN 85309 PÖRNBACH
- BEGRÜNDUNG -

Planungsstand: 16.03.2021
Satzungsbeschluss

Planverfasser: Architekturbüro Obereisenbuchner
Rita Obereisenbuchner, Architektin
Schulstrasse 13
85276 Pfaffenhofen
T: 08441 – 789 99 - 0
F: 08441 – 789 99 - 29
INFO@ARCHITEKTURBUERO-OBEREISENBUCHNER.DE

Grünordnung: Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt Stadtplaner
Marienstrasse 7
85298 Scheyern
T: 08441 – 82480
F: 08441 – 82470
INFO@EINOEDSHOFER.DE

1.1 Allgemeines

Mit Bekanntmachung vom 17.01.2020 wurde der Bebauungsplan Nr. 22 „An der Maushofallee II“ rechtskräftig. Am 16.12.2020 wurde der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „An der Maushofallee II“ gefasst. Durch die Änderungen, die teilweise nur einzelne Grundstücke betreffen, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB angewandt.

1.2 Geltungsbereich

Das Verfahren zur Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 4.999 m².

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Zuge der Plananpassung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Mit dem bestehenden Bebauungsplan wurden vier bzw. drei Einfamilienwohnhäuser und zwei bzw. drei Doppelhäuser ermöglicht.

1.4 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Nach Fertigstellung der Erschließung und Eingang einiger Bauanträge sollen Änderungen in der Satzung vorgenommen werden. Der Gemeinde liegen Anträge auf Bebauungsplanänderung bezüglich einzelner Festsetzungen vor. Es ergeben sich verständliche Wünsche der Bauwerber nach einer freieren Gestaltung. Die beabsichtigten Bauvorhaben stehen aus Sicht der Gemeinde im Einklang mit den städtebaulichen Zielen und sollen realisiert werden können.

Die Gemeinde Pörnbach liegt in der Region Ingolstadt nahe der Entwicklungsachse München–Ingolstadt. In der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplanes Ingolstadt ist die Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen. Lt. RP10 B III 1.2 soll die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. Die Lage der Gemeinde an einer leistungsfähigen, überregional bedeutsamen Verkehrsstraße eröffnet eine über das Organische hinausgehende Siedlungsentwicklung.

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. (Z) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen und Wohnraum geschaffen oder erhalten werden. (G)“ (LEP Bayern 2018, 1.1.1)

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann ff. (G)“ (LEP Bayern 2018, 2.2.5)

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (LEP Bayern 2018, 3.2 (Z)).

Planzeichnung B.1.16 Umgrenzung von Garagen, Carports und Stellplätze

Die Umgrenzung bei Parzelle 5 wird bis an die Südgrenze erweitert.

Begründung:

Da es sich bei der Zufahrt um ein privates Grundstück handelt, soll ein Grenzausbau zulässig sein. Das ist bei

allen anderen Umgrenzungen für Garagen, Carports und Stellplätzen ebenso der Fall, es sei denn, die Baufelder befinden sich im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen.

Die Umgrenzung bei Parzelle 1 wird bis zur östlichen Baugrenze erweitert.

Begründung: Vom Bauwerber wird angestrebt, die Garage ebenso weit nach Osten zu schieben wie bei allen anderen Parzellen entlang der Maushofallee. Damit das gelingt, versucht der Bauwerber, das Trafogebäude versetzen zu lassen.

Planzeichnung B.1.19 Höhenfestsetzung

Die Höhenfestsetzung von Parzelle 8 wurde auf 414,30 müNN geändert.

Begründung:

Der Bauwerber errichtet ein Fertighaus. Aus technischen Gründen soll das Gebäude trotz Hanglage nicht eingegraben werden. Deshalb wird das Gelände entlang der West- und Südgrenze im zulässigen Ausmaß verändert, was allerdings nicht ausreicht. Mit der neuen Höhenlage ist der Baukörper allseits ebenerdig freigestellt.

Die Höhenfestsetzung von Parzelle 6 und 3 wurde auf 412,80 müNN geändert.

Begründung:

Durch die neue Festsetzung der Höhenlage bei Parzelle 8 (siehe oben) und Parzelle 2 (siehe unten) sind die dazwischenliegenden Parzellen 3 und 6 bezüglich der Höhenlage ebenfalls anzupassen. Außerdem ist mit der neuen Höhenlage die Möglichkeit der Einleitung für alle denkbaren Entwässerungsvarianten auf Parzellen 3 und 6 sichergestellt.

Textteil B.2.4

Die Festsetzung wird mit folgendem Satz ergänzt: „Darüber hinaus sind außerhalb der Baugrenzen Balkone, Terrassen, offene Überdachungen und Vordächer zulässig, sofern die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO eingehalten werden.“

Begründung:

Bei den bislang vorliegenden Bauanträgen kam es immer wieder zu Ungereimtheiten. Wegen der geringen Parzellengröße wird eine Anlage von Freisitzen im Obergeschoss sowie eine intensive Nutzung der privaten Gärten angestrebt. Diese Gestaltung soll ermöglicht werden.

Textteil B.2.9

Der zweite Satz der Festsetzung wird wie folgt ergänzt: „Bei der Parzelle 2 ist eine Abweichung von 90 cm nach oben und 30 cm nach unten zulässig.“

Begründung:

Die Parzelle 2 ist in der besonderen Situation gelegen, dass die Erschließungsstraße infolge der Hanglage westlich der Grenzgarage deutlich höher liegt als der Fertigfußboden des Wohnhauses. Die Parzelle 2 bildet mit der Gartenfläche gewissermaßen den Tiefpunkt im Baugebiet wie eine Mulde. Es wird befürchtet, dass Oberflächenwasser sich sammelt und durch die Baukörper von Garage und Wohnhaus im Gartenbereich angestaut wird. Deshalb soll dem Anliegen des Bauwerbers stattgegeben werden, die Doppelhaushälfte um bis zu 90 cm höher zu positionieren. (siehe auch: B.2.16)

Der dritte Satz in der Festsetzung „Bei den Parzellen 3, 6 und 8 ist eine Abweichung von 30 cm nach oben und 75 cm nach unten zulässig.“ wird entfernt.

Begründung:

Ortsplanerisch wäre eine tiefe Positionierung der Baukörper wünschenswert. Die Anschlusshöhen der Retentionsraumzisternen sind im Bestand genau vorgegeben, so dass die städtebaulich gewünschte Variabilität der Höhenlage möglicherweise zu technischen Schwierigkeiten bzw. zu Unklarheiten bei der Entwässerungsplanung führt. Da sich mit den vorliegenden Bauanträgen abzeichnet, dass keiner der Bauwerber das anstrebt, sondern im Gegenteil möglichst weit aus dem Gelände heraus möchte, ist die bislang gegebene Möglichkeit unnötig.

Textteil B.2.11

Für die Parzellen der Doppelhäuser wird ergänzt, dass Stützmauern bis zu einer Höhe von 75 cm im Gartenbereich zulässig sind. Diese Stützmauern müssen mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

Begründung:

Durch die geringe Parzellengröße in Verbindung mit der Hanglage und den neuen Höhenfestsetzungen auf einigen Parzellen kommt es zu steilen Böschungen zwischen den einzelnen Gartenflächen. Es soll ermöglicht werden, dass Teile der Gartenflächen eben angelegt werden.

Textteil B.2.16

Die Festsetzung wird um folgenden Satz ergänzt: „Dabei sind die Hälften des Doppelhauses profilgleich bezogen auf die Grundrissmaße zu errichten. Ein Höhenversatz ist zulässig.“

Begründung:

Da die Doppelhaushälfte von Parzelle 2 aus o.g. Gründen um bis zu 90 cm höher positioniert werden darf, muss zusätzlich ermöglicht werden, auf eine profilgleiche Gestaltung des Doppelhauses zu verzichten. Beide Fassaden sollen weiterhin ohne Flächenversatz errichtet werden. Bei den Dachflächen soll ein Höhenversatz zulässig sein, weil der Baukörper von Parzelle 1 mit den festgesetzten Höhen optimal an die Maushofallee und das nördlich angrenzende Gelände anschließt. Möglicherweise gibt es bei den beiden anderen Doppelhäusern ebenfalls einen Bedarf, die Dachflächen mit Höhenversatz zu errichten, weil die öffentliche Verkehrsfläche „Maushofallee“ von Norden nach Süden um 5,0 m ansteigt. Es sollen die Parzellen für Doppelhäuser, die alle über die Maushofallee erschlossen sind, gleich behandelt werden.