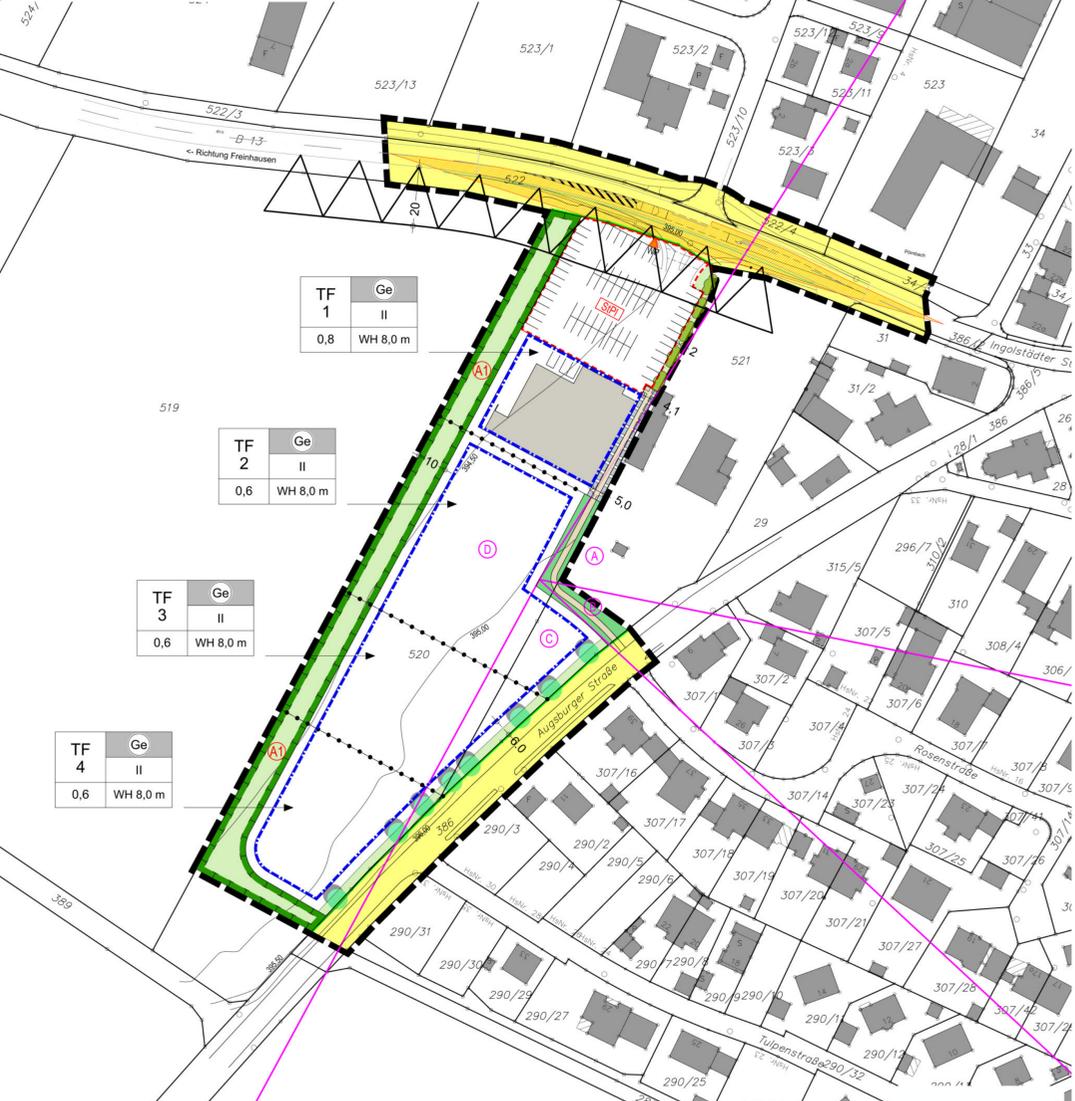


BEBAUUNGSPLAN NR. 24 GEWERBEGEBIET EINZELHANDEL



TF 1	Ge
0,8	II
WH 8,0 m	

TF 2	Ge
0,6	II
WH 8,0 m	

TF 3	Ge
0,6	II
WH 8,0 m	

TF 4	Ge
0,6	II
WH 8,0 m	

1. PLANZEICHNUNG

Gebäsedaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2020]
Bezugssystem Lage: Universal Transvers Mercator (UTM-System)
Bezugssystem Höhe: Meter über Normal Null (DHN/NN)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pörmbach erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a - 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Einzelhandel"

als

SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (TG1)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
die Größe der gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen darf maximal 30 % der Geschossfläche des Gewerbebetriebes betragen. Diese Wohnungen dürfen nur in gebäudlicher Einheit mit den Betriebsgebäuden errichtet werden.
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden auf den Teilflächen für Emissionskontingente TF 2, TF 3 und TF 4 Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der Grundversorgung nicht zugelassen.
Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden im gesamten Planungsgebiet nicht zugelassen.
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen für Emissionskontingente
Abgrenzung unterschiedliche Art und unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

- Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Mit Gehrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche. Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine Anbindung an das öffentl. Wegesystem herzustellen und dinglich zu sichern. Die Lage der Grunddienstbarkeitsfläche und der Anbindung ist veränderbar.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß = 0,6
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß = 0,8
gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird das Höchstmaß der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 auf 0,9 gesetzt.
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = 2
 - maximale Wandhöhe = 8,00 m
Die Wandhöhe wird traufseitig gemessen von der Oberkante Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern darf die Oberkante der Attika bis auf 8,5 m über die OK RFB geführt werden.
Die Firste von Pultdächern dürfen max. 8,50 m über der OK RFB liegen.
Die Firste von Satteldächern dürfen max. 11,00 m über der OK RFB liegen.
- Bauweise, Baugrenzen, Bauräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Baugrenzen
- Bauraum für Stellplätze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie mit unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung
- Fußweg
- Anbauverbotszone an der B 13

- Grünordnung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs.4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs.6 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Private Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche.
Die Ausgleichsflächen sind als Freiflächen zur Ortsrandeingerüstung nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit mindestens 30 standortgerechten, heimischen Laubbäumen in guter Artendurchmischung zu bepflanzen. Im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche sind zum Schutz des angrenzenden Wiesenüberlebensraumes nur Gehölzarten zu verwenden, deren Wuchshöhe die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet.
Je angefangene 50 m Länge der Ortsrandeingerüstung sind mindestens 30 standortgerechte, heimische Sträucher in Gruppen als 2-3-reihige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.
Die Gehölze sind artgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Mindestpflanzqualität Baum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.
Mindestpflanzqualität Sträucher: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm
Die Flächen sind mit autochthonem Extensivwiesen-Saatgut der Herkunftsregion 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" anzulegen. Die Wiesenbereiche sind dauerhaft durch abschnittsweise Mahd (ein- bis zweimal pro Jahr) mit Mähgutabfuhr extensiv zu pflegen. Die erste Mahd ist bei zweischüriger Nutzung ab dem 01.06., bei einschüriger Mahd ab 01.07. zulässig.
Diese Ausgleichsflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen. Die betreffenden Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.
- Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche - abzüglich der Ausgleichsfläche - ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind artgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die in der Planzeichnung in der privaten Grünfläche als Hinweis (Pflanzvorschlag) dargestellten und zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.
Die straßenbegleitenden privaten Grünflächen dürfen für notwendige Zufahrten bis zu einer Breite von 10 m unterbrochen werden.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.
Diese festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
- Pflanzgebot Hecke
Die ein- bis zweireihige Hecke ist aus standortgerechten, klimaresistenten Sträuchern (immergrüner Gehölzanteil max. 10 %) in guter Arten- und Höhendurchmischung zu pflanzen.
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 1,5 m²
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100
- Öffentliche Grünflächen
Die Flächen sind mit Blumenwiesen-Saatgut anzulegen. Die Wiesenbereiche sind dauerhaft durch Mahd (zweimal pro Jahr) mit Mähgutabfuhr extensiv zu pflegen. Die erste Mahd ist ab dem 01.06. zulässig.
- Stellplätze
Je 10 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, klimaresistenter Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind artgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.
- Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 396, Gemarkung Pörmbach eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.832 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Einzelhandel" zugeordnet. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland (magere Glatt- / Goldhalferwiese im Verhältnis 50:50)
Herstellungsmaßnahmen: Aussaat von gebiets eigenem Saatgut (Aussaatstärke 2-3g/m²) unter Aussparen von zwei Brachestreifen mit je 0,2 ha. Diese Brachestreifen müssen jährlich vom 01.10. bis 15.03. an gleicher Stelle neu angelegt werden.
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: In den ersten zwei Jahren nach der Herstellung (2022 und 2023) erfolgt die erste Mahd ab dem 15.07. und die zweite Mahd ab dem 15.09., immer mit Mähgutabfuhr; danach erfolgt eine Mahd mit ab dem 15.09., immer mit Mähgutabfuhr; kein Dünger- und PSM-Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung



- Einfriedungen
Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,20 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen.
- Versorgungsleitungen
Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.
- Werbeanlagen
Die Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Hauptgebäudes nicht überschreiten.
Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite und eine Einzelgröße von 8 m² je Werbeanlage nicht überschreiten. Je Gebäudesite sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig.
Fahnen
Die Oberkante von Fahnen und Masten darf die festgesetzte Wandhöhe nicht überschreiten. Mehrere Fahnen und Masten sind zu jeweils einer Gruppe je Grundstück zusammenzufassen.
Je Grundstück sind maximal drei Fahnen und Masten zulässig. Der Abstand der Fahnen und Masten untereinander darf jeweils 2 m nicht überschreiten.
Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuluchten. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig.
Lasieranlagen sind unzulässig.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1
- Richtungssektoren für Zusatzkontingente
- Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente LEK einschließlich des Zusatzkontingents LEK.zus. weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

GE-Fläche	Fläche / m²	Emissionskontingent LEK [dB(A)/m²]		Zusatzkontingent Tag und Nacht LEK.zus. [dB(A)/m²]			
		Tag	Nacht	A	B	C	D
				32° - 101°	101° - 136°	136° - 208°	208° - 32°
TF 1	4.311 qm	58	43	3	0	3	7
TF 2	3.788 qm	55	40	4	0	3	8
TF 3	2.574 qm	57	42	4	0	3	8
TF 4	2.164 qm	60	45	4	0	3	8

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren A bis D hat die Koordinate X = 680870.08 und Y = 5387750.51 im UTM-Koordinatensystem. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.
Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte 'J' im Richtungssektor 'k', LEK_i durch LEK_{i,k} + LEK_{zus,k} zu ersetzen ist.

An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm:1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist..

- Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag
- Höhenschichtlinien
- Pflanzvorschlag
- Maßangabe in Metern
- Sichtdreieck
- möglicher Standort für einen Werbepylon (außerhalb des Sichtdreiecks)
- Immissionsschutz
Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten in der VG Reichertshofen eingesehen werden.
Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent LEK verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.
Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

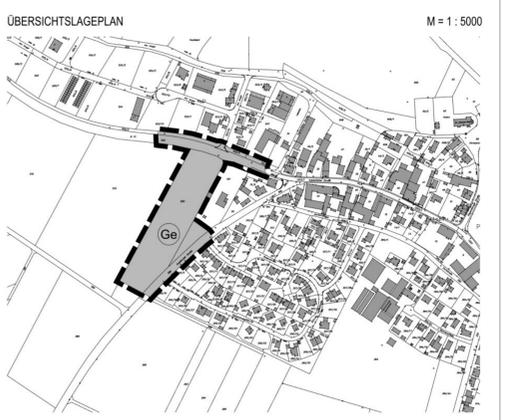
Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe, 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.
- Werbe- und Hinweisschilder sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört wird.
- Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
Für mögliche Auffüllungen wird empfohlen nur schadstofffreien Erdausub ohne Fremdstoffe (Z0-Material) zu verwenden. Ggf. ist die Auffüllung baurechtlich zu beauftragen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- Die Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerchen werden auf der Fl.Nr. 396, Gemarkung Pörmbach, durchgeführt und sind im Umweltbericht erläutert.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2020 hat in der Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2020 hat in der Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis 24.03.2021 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis 24.03.2021 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Pörmbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.04.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.04.2021 als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt Pörmbach, den
-
Helmut Bergwinkel
Erster Bürgermeister
-
Helmut Bergwinkel
Erster Bürgermeister

GEMEINDE PÖRMBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 GEWERBEGEBIET EINZELHANDEL



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Baugenieure
Vermessungsgenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN DEN 12.01.2021
GEANDERT, DEN 13.04.2021