

# BEBAUUNGSPLAN NR. 7

## "SPORTZENTRUM PÖRNBACH"

### - 1. ÄNDERUNG



#### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pörnbach erlässt aufgrund


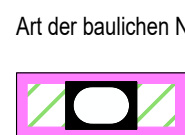
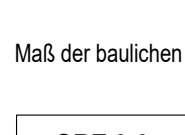
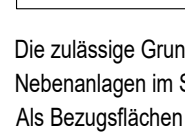
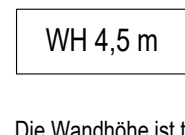
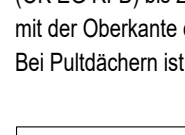
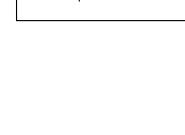
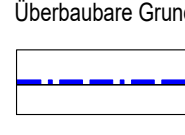
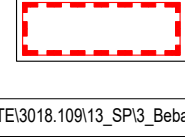
- der §§ 1; 1a; 9, 10 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

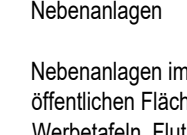
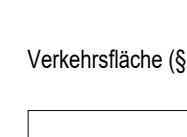
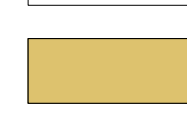
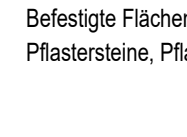
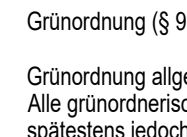
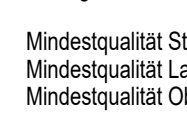


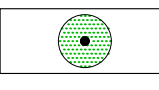
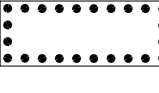

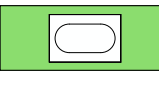
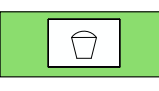
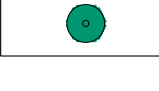
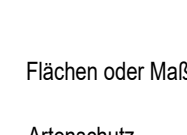
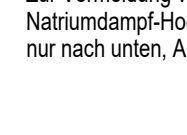
#### Bebauungsplan Nr. 7 "Sportzentrum Pörnbach" - 1. Änderung

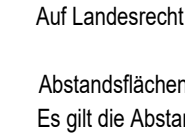
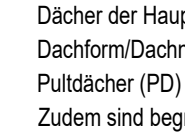
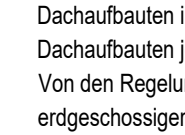
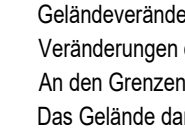
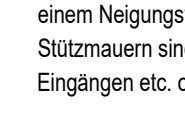
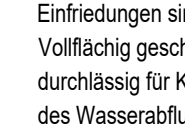
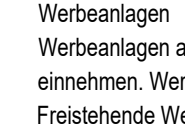
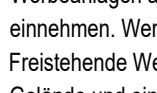
#### als SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

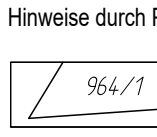
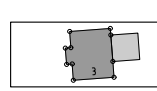

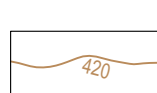
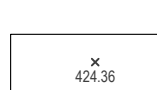

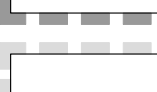

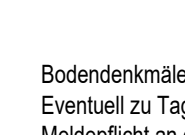
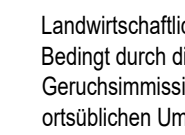
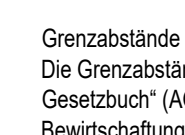
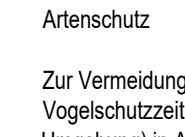
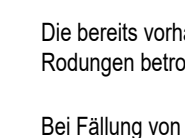
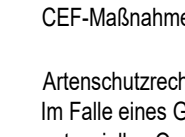
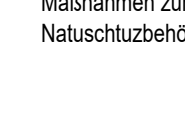
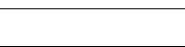
#### 2. FESTSETZUNGEN

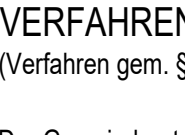
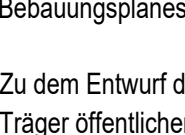
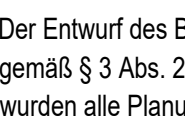
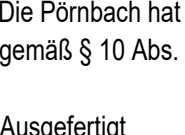
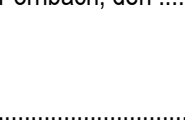
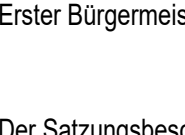
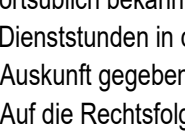
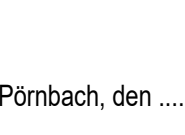
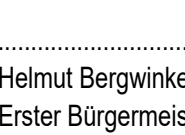


-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Gemeinbedarfsfläche: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - stark durchgrünt
-  Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB), Höhenlage  
max. Grundflächenzahl, z.B. 0,6  
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ II von 0,8 überschritten werden. Als Bezugsflächen werden die Gemeinbedarfsflächen herangezogen.
-  GRZ 0,6  
max. Grundflächenzahl, z.B. 0,6  
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ II von 0,8 überschritten werden. Als Bezugsflächen werden die Gemeinbedarfsflächen herangezogen.
-  WH 4,5 m  
max. Wandhöhe in Metern, z.B. 4,5 m  
Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Bei Pultdächern ist die niedrigere Wandhöhe maßgebend.
-  424,3  
Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) der Hauptgebäude in Metern ü. NHN. z.B. 424,3 m ü. NHN: eine Abweichung um - 1,0 m, z.B. bis 423,3 m ü. NHN, ist zulässig. Alternativ darf die Höhenlage des OK RFB aus dem Baugenehmigungsbescheid des Baubestandes mit einer Abweichung von + / - 0,5 m verwendet werden.
-  Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
-  4.1  
Baugrenze
-  4.2  
Fläche für Stellplätze

-  4.3  
Nebenanlagen  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Nebenanlagen sind z.B. Geräteschuppen, Anzeigen- und Werbetafeln, Flutlichtmasten, Werbeanlagen etc.
-  5  
Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
-  5.1  
Straßenbegrenzungslinie
-  5.2  
Fußweg
-  6  
Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc. sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).
-  7  
Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)
-  7.1  
Grünordnung allgemein  
Alle grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.  
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm  
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
-  7.2  
Erhaltung Gehölzbestand  
Die vorhandenen Gehölze sind zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.  
 Baum zum Erhalt  
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  7.3  
Öffentliche Grünfläche  
 öffentliche Grünfläche: Sportplatz (inkl. Bolzplatz)  
 öffentliche Grünfläche: Spielplatz
-  zu pflanzender Baum:  
Standort geringfügig (bis 5m) veränderbar;  
zulässig sind heimische Laubbäume des Vorkommensgebietes 6 "Alpen und Alpenvorland";  
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
-  8  
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
-  8.1  
Artenschutz  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche ausschließliche Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.

-  9  
Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
-  9.1  
Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)  
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
-  9.2  
Dächer der Hauptgebäude:  
Dachform/Dachneigung: Zulässig sind symmetrische Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung 20° bis 45° Grad und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 10° bis 20° Grad. Der Hauptfirst ist über die Gebäudelängsseite anzuordnen. Zudem sind begrünte Flachdächer zulässig.  
Dachdeckung: Stark glänzende und stark reflektierende Materialien, ausgenommen Solarmodule, sind nicht zulässig.  
Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 1/3 der Länge des Dachs betragen.  
Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen, Dächer erdgeschossiger Anbauten u.ä.
-  9.3  
Geländeveränderungen und Stützmauern  
Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den notwendigen Umfang zu beschränken.  
An den Grenzen zu den außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Flurstücken sind die natürlichen Geländehöhen beizubehalten. Das Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefüllt oder abgegraben werden. Das Gelände darf an das Niveau der Straßenverkehrsfläche angeglichen werden. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden.  
Stützmauern sind nur ausnahmsweise zulässig. Außerdem zulässig sind notwendige Stützmauern an Zufahrten, Stellplätzen, Eingängen etc. oder Stützmauern zur Lenkung des Wasserabflusses.
-  9.4  
Einfriedigungen  
Einfriedigungen sind sportfunktionell mit einer Höhe von 4 - 6 m, sonst mit einer Höhe von max. 2 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 10 cm). Davon ausgenommen sind Sockelmauern zur Lenkung des Wasserabflusses.
-  9.5  
Werbeanlagen  
Werbeanlagen an Hauptgebäuden sind nur erdgeschossig bis zur Traufhöhe zulässig und dürfen max. 3% der Wandfläche einnehmen. Werbeanlagen an Nebengebäuden und Einfriedigungen sind unzulässig.  
Freistehende Werbeanlagen wie Werbepylone, werbende oder sonstige Hinweisschilder sind bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände und einer Ansichtsfläche von jeweils max. 2,0 m² nur an Zufahrten zulässig.  
Bandenwerbung entlang der Spielfelder ist zulässig.  
Werbefahrten sind nur auf der Gemeinbedarfsfläche Süd zulässig und dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Gelände nicht überschreiten. Es sind max. 3 Fahnen zulässig, die in einer Gruppe zusammenzufassen sind.  
Selbsteleuchtende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
-  10  
Sonstige Festsetzungen  
 6  
Maßzahl in Metern, z.B. 6 m

#### 3. HINWEISE

-  1  
Hinweise durch Planzeichen  
 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 266/1  
 bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer  
 bestehende und geplante Einrichtungen z.B. Stellplätze, Sportplätze, Gebäude  
 Höhenschichtlinien, z. B. 420 m ü. NHN  
 Höhe Kanaldeckel aus Kanalbestand / aus der Vermessung vom 29.04.2019  
 Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 23 "Kindergarten"  
 Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 23 "Kindergarten" 1. Änderung und Erweiterung
-  2  
Bodendenkmäler  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
-  3  
Landwirtschaftliche Emissionen  
Bedingt durch die Ortsrandlage kann es durch die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Die Emissionen können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.
-  4  
Grenzabstände Bepflanzungen  
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBG), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.
-  5  
Artenschutz
-  5.1  
Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe darf Gehölzbeseitigung und Gebäudeabriss lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02., erfolgen. Es sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (Nisthilfen in der direkten Umgebung) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, sofern Nistmöglichkeiten betroffen sind.
-  5.2  
Die bereits vorhandenen Nisthilfen sind außerhalb der Vogelschutzzeit (d.h. von 1.10. bis 28./29.02.) umzuhängen, falls diese durch Rodungen betroffen sind.
-  5.3  
Bei Fällung von Bäumen mit Höhlen oder Spalten, hat eine Überprüfung von potenziell besiedelbaren Höhlen oder Spalten durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse zu erfolgen. Bei Besatz ist das weitere Vorgehen sowie entsprechende CEF-Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
-  5.4  
Artenschutzrechtliche Überprüfung des Hauptgebäudes  
Im Falle eines Gebäudeabrisses oder wesentlichen Umbauten muss eine gutachterliche Untersuchung des Dachbodens zu potenziellen Quartierplätzen von Fledermäusen durchgeführt werden. Ist eine Betroffenheit gegeben, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschießen.

-  4. VERFAHRENSVERMERKE  
(Verfahren gem. §13a BauGB)
-  1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
-  2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
-  3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.
-  4. Die Pörnbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
-  5. Ausgefertigt  
Pörnbach, den .....
-  .....  
Helmut Bergwinkel  
Erster Bürgermeister  
Siegel
-  6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
-  Pörnbach, den .....
-  .....  
Helmut Bergwinkel  
Erster Bürgermeister  
Siegel
-  Der Bebauungsplan "Sportzentrum Pörnbach" - 1. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Sportzentrum Pörnbach" vollständig. Etwaige Gutachten sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

## GEMEINDE PÖRNBACH

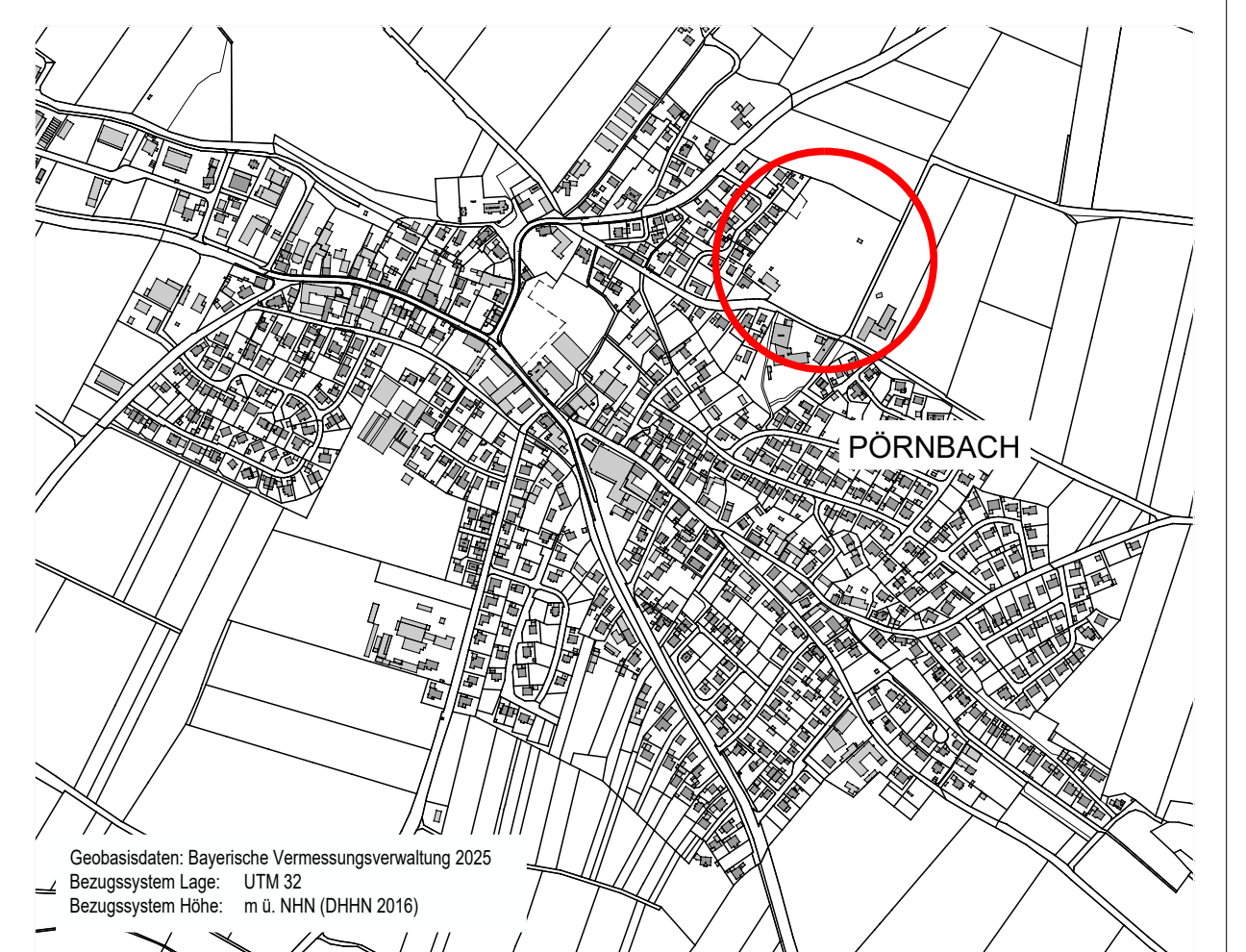
## LANDKREIS PFAFFENHOFEN A. D. ILM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 7

## "SPORTZENTRUM PÖRNBACH" - 1. ÄNDERUNG

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 25.11.2025

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungssträger  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail info@wipflerplan.de