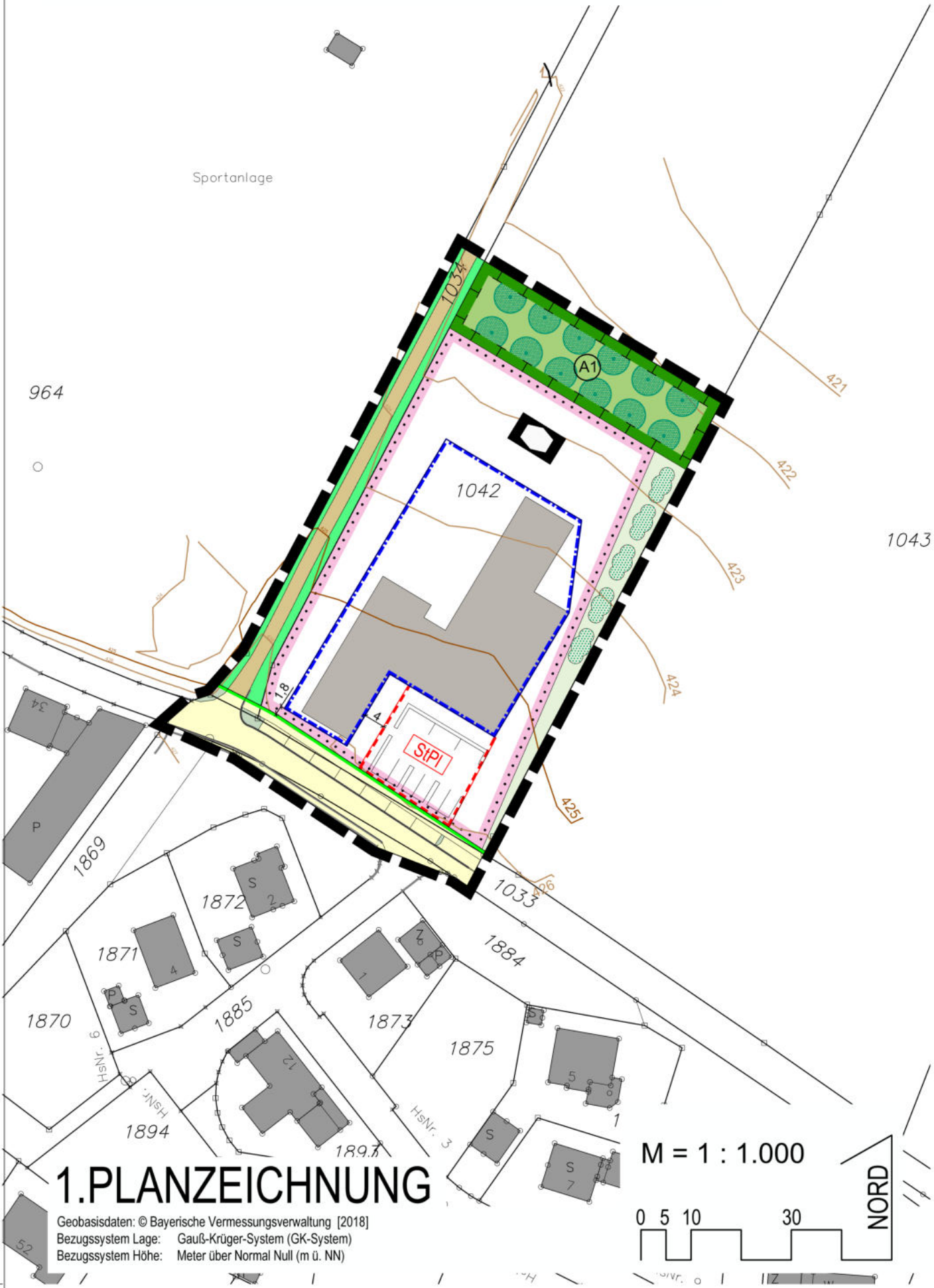


BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "KINDERGARTEN"



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pörbach erlässt aufgrund

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

den

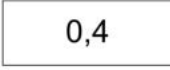
Bebauungsplan Nr. 23 "Kindergarten"

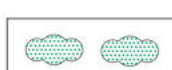
als

SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 -  Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB; Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 -  Grundflächenzahl z.B. 0,4
 - Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage
Die Gebäudehöhe gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) bis zum First / OK Attika darf bei geneigten Dächern max. 6,20 m bei Flachdächern max. 4,50 m betragen. Die OK EG RFB darf max. 0,10 m über dem dem Gebäude nächstgelegenen Straßenniveau liegen.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 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 (z.B. Verkehrsgrün etc.)
 -  Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

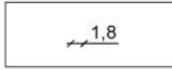
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- Geländeveränderungen und Stützmauern
Aufschüttungen sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf bis auf OK fertiger Erdgeschossfußboden (max. 426,35 müNN) zulässig (Ausnahme Spielhügel). Die Anpassung an das natürliche, angrenzende Gelände hat nach Nordosten, innerhalb der Ausgleichsfläche A1, mit einer Böschung - max. Neigung 1:3 (Länge : Breite) und nach Südosten, innerhalb der Grünfläche zur Ortsrandeingrünung, mit einer Böschung - max. Neigung 1:2 (Länge : Breite) zu erfolgen. Der Böschungsfuß muss dabei einen Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Entlang der Grundstücksgrenze im Nordwesten sind Stützmauern (L-Steine) mit einer max. Ansichtshöhe von max. 0,90 m zulässig.
- Einfriedungen
Einfriedungen sind entlang der Fläche für den Gemeinbedarf als transparente Zaunanlage mit einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.
- Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Grünordnung allgemein
Die nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes herzustellen.
 - Alle nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
- Grünflächen
 -  Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
Die Grünfläche ist als extensive Blumenwiese anzulegen.
Die Fläche ist von Einzäunungen freizuhalten.
 -  zu pflanzende Hecke in Grünfläche
auf mindestens 40% der Grünfläche; Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²;
Standort und Aufteilung innerhalb der Grünfläche veränderbar; zulässig sind nur heimische Laubbäume und heimische Sträucher.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch; Höhe: 60 - 100 cm
- Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Ausgleichsflächen allgemein
Die Herstellung der nachfolgend festgesetzten Ausgleichsflächen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.
 - Ausgleichsfläche A1
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1042, Gemarkung Pörbach eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 825 m² nachgewiesen und dem Bebauungsplan Nr. 23 "Kindergarten" zugeordnet.
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1).
Entwicklungsziel: Artenreiche Streuobstwiese
Die Fläche ist von Einzäunungen freizuhalten.
 - Herstellungsmaßnahmen:
 - Pflanzung von 12 Obstbäumen. Zulässig sind regionaltypische Obstsorten. Der Pflanzabstand der Reihen zueinander sowie in den Reihen hat 8 m zu betragen. Die Obstbäume sind jeweils mit einem Holzpfehl fachgerecht zu sichern.
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
 - Anlage einer extensiven Blumenwiese mit zertifiziertem, gebietspezifischem Wildpflanzensaatgut aus dem Vorkommensgebiet Nr. 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" (Saatgutmischung: Anteil Blumen 50%, Anteil Gräser 50%)
 - Pflegemaßnahmen:
Vor der Ansaat ist der Oberboden abzutragen. Die Bewirtschaftung der Wiesenfläche darf mittels jährlicher Mahd (zwei- bis dreimal pro Jahr) nicht vor dem 20.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Holzpfehl) hat nach ca. 5 Jahren restlos zu erfolgen.
- Ausgleichsfläche A2
Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplans und seiner Umsetzung ist zudem folgende externe Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig, welche den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet werden:

FlurNr. 393, Gmkg Pörbach, Gemeinde Pörbach, Fläche 1.345 m²

Entwicklungsziel:
Artenreiches Extensivgrünland
- Herstellungsmaßnahmen:
 - Fläche vor Ansaat vorbereiten (grubbern)
 - Ansaat mit gebietspezifischem Saatgut der Herkunftsregion "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" (ohne Leguminosen; Blumen 50%, Gräser 50%) (Aussaatsstärke: 1-2 g/m², Schnellbegrünung 2 g/m²)
- Pflegemaßnahmen:
 - erste Mahd ab dem 15.07., zweite Mahd ab 01.09.
 - Mähgutabfuhr, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln



Lageplan Ausgleichsfläche Teilfläche der Fl.-Nr. 393 (Gemarkung Pörbach)

- Sonstige Planzeichen
 -  Maßzahl in Metern z.B. 1,8 m
- HINWEISE
 -  bestehende Grundstücksgrenzen
 -  Gebäudebestand
 -  Höhenschichtlinien
 - Sollten im Zuge des Bauleitverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.02.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.2019 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 30.04.2019 hat in der Zeit vom 03.06.2019 bis 03.07.2019 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 30.04.2019 hat in der Zeit vom 03.06.2019 bis 03.07.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Pörbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.12.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Pörbach, den

Helmut Bergwinkel
Erster Bürgermeister

Siegel
- 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.

Pörbach, den

Helmut Bergwinkel
Erster Bürgermeister

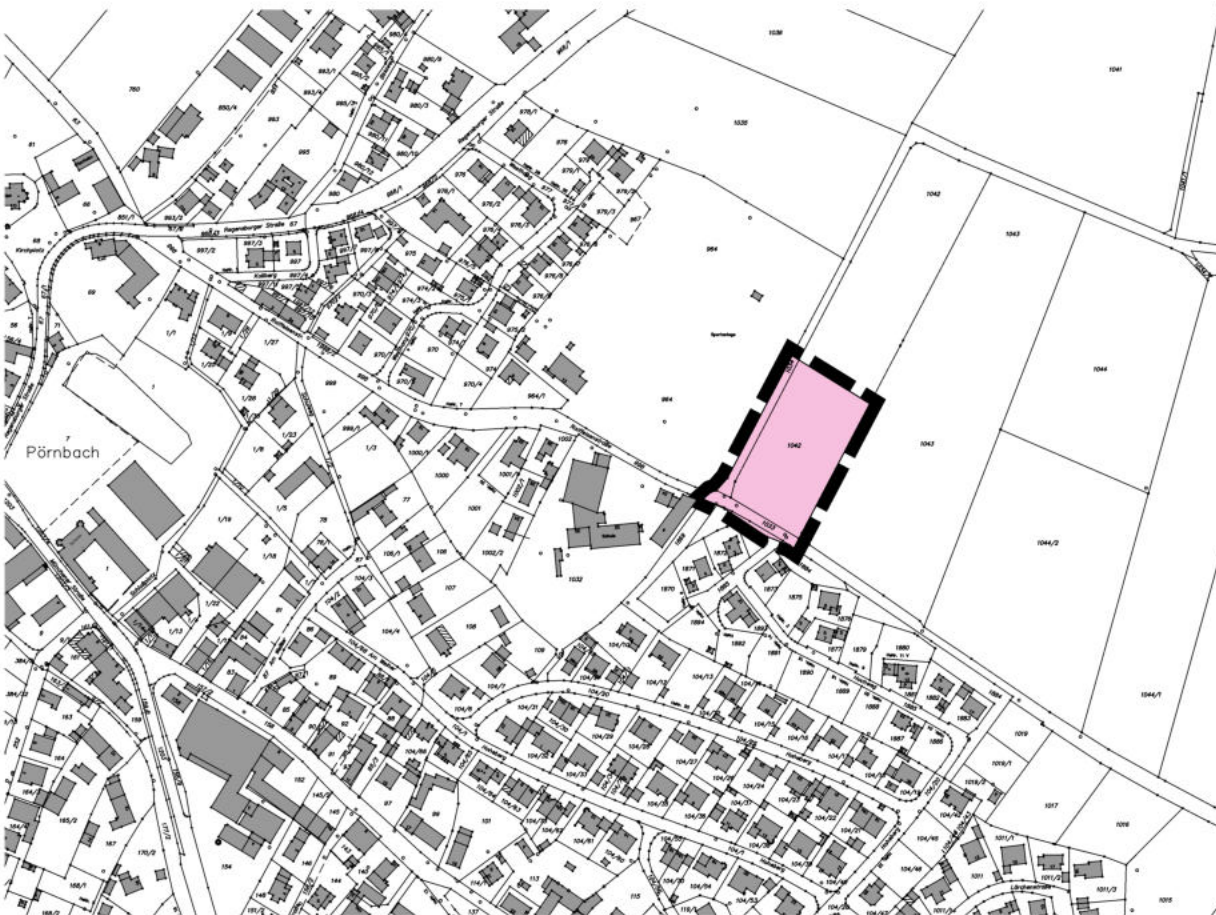
Siegel

GEMEINDE PÖRBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 " KINDERGARTEN"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: ub@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 30.04.2019
GEÄNDERT, DEN 22.09.2020
GEÄNDERT, DEN 16.12.2020