



GEMEINDE PÖRNBACH

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hochweg“ in Pörnbach – 2. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 21.07.2020

Projekt-Nr.: 3018.084

Auftraggeber:

Gemeinde Pörnbach

Kirchplatz 1
85309 Pörnbach
Telefon: 08446 1033
Fax: 08446 1691
E-Mail: Info@poernbach.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:
Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

1 Anlass und Ziel der Planung

Für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Änderung besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hochweg“ in Pörnbach einschließlich seiner 1. Änderung. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um den vorhandenen Wohnraumbedarf in der Gemeinde Pörnbach zu decken. Dazu wurde ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt, indem eine 2-geschossige Einzelhausbebauung zulässig ist.

Anlass für das gegenständliche Änderungsverfahren stellt nun eine bei der Gemeinde eingereichte Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage innerhalb des Baugebietes „Am Hochweg“ dar. Bauherrnseitig ist für eine altersgerechte Nutzung eine eingeschossige Bebauung geplant. Damit entspricht das Vorhaben nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Aufgrund der Lage des Baugrundstücks auf der Hangkante mit Blick ins Tal wird die niedrigere Bebauung an dieser Stelle aus ortsgestalterischen Gründen begrüßt. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Pörnbach in seiner Sitzung am 03.03.2020 beschlossen, das Büro WipflerPLAN aus Pfaffenhofen/Ilm mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Am Hochweg“ in Pörnbach zu beauftragen.

2 Bauleitplanverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 1870 der Gemarkung Pörnbach (Hochweg 6). Die exponierte Lage auf der Hangkante mit Blick ins Tal rechtfertigt die gesonderte Betrachtung dieses Grundstücks innerhalb des Baugebietes.

Die 2. Änderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs vollinhaltlich die planerische Festsetzung der Baugrenze und des Bauraums für Garagen/Carports sowie die Festsetzungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Wandhöhen sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Dächer des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 "Am Hochweg" in Pörnbach einschließlich seiner 1. Änderung. Über diese Änderungen hinaus gelten innerhalb des Änderungsbereichs die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 "Am Hochweg" in Pörnbach einschließlich seiner 1. Änderung unverändert fort. Die Plananlage "Höhenfestlegung", die Begründung sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan einschließlich seiner 1. Änderung besitzen weiterhin ihre Gültigkeit.

Nachdem durch die Planung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls

bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

3 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Durch die geplante Baukörperstellung parallel zur öffentlichen Grünfläche im Westen wird eine energetisch optimale Ausrichtung des geplanten Gebäudes ermöglicht. Die dabei erforderliche geringfügige Bauraumüberschreitung kommt somit dem Belang des Klimaschutzes, erneuerbare Energien effizient zu nutzen, nach (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB). Hinzukommt, dass durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche immer noch ein ausreichender Abstand zur westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze und damit zur öffentlichen Grünfläche, welche die Funktion als Grünzäsur zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden Schule übernimmt, eingehalten wird. Auf der Süd- und Ostseite findet keine Überschreitung der Baugrenze statt. Hier bleibt der festgeschriebene Abstand zu den Nachbargrundstücken sowie zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche unverändert. Damit ist die Lage des geplanten Baukörpers und die damit verbundene geringfügige Bauraumüberschreitung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Der Charakter des Gebietes bleibt gewahrt. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt.

Weiter wird im Zuge der Änderung der festgesetzte Bauraum für Garagen/Carports geringfügig überschritten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird gemäß Plandarstellung die Errichtung einer grenzständigen Garage entlang der südlichen Grundstücksgrenze ermöglicht. Mit Umsetzung des öffentlichen Fußweges wurde das Plangrundstück jedoch nach Süden hin erweitert. Aufgrund der veränderten Grundstücksgrenzen ist unter Aufrechterhaltung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports nun der Bau einer Grenzgarage nicht mehr möglich. Da keine Gründe gegen die Aufrechterhaltung dieses Planungsziels sprechen, wird im Zuge der Änderung der Bauraum für Garagen/Carports bis an die festgestellte südliche Grundstücksgrenze erweitert. Durch die Anpassung an die aktuelle Flurkarte werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Weiter ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit leicht geneigter Dachform beabsichtigt. Die geplante eingeschossige Bebauung eröffnet den dahinter liegenden Gebäuden den Ortsbezug mit Talblick und ist daher aus ortsgestalterischen Gründen zu begrüßen. Nachdem durch die Änderung der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen nicht verändert wird und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse um eine eingeschossige und damit um eine niedrigere Bebauung ergänzt wird, sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu erwarten. Auch stehen dem Vorhaben keine nachbarschützenden Belange (Belichtung, Belüftung und Besonnung) nicht entgegen.

Ferner ist die Errichtung eines Gründachs geplant. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und ökologischen Bauweise werden die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer insofern ergänzt, als dass die Ausbildung eines Gründachs ermöglicht wird.

Im Folgenden werden die vorgenommenen Änderungen gegenüberstellend angeführt:

Festsetzungen	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hochweg“ in Pörnbach		2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Am Hochweg“ in Pörnbach Ergänzungen sind fett dargestellt	
Zahl der Vollgeschosse	<p>I+D = ein Vollgeschoss als Höchstmaß, wobei das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss ausgebaut werden darf</p> <p>II = zwei Vollgeschosse als Höchstmaß ohne Dachausbau</p>		<p>I = ein Vollgeschoss als Höchstmaß ohne Dachausbau</p> <p>I+D = ein Vollgeschoss als Höchstmaß, wobei das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss ausgebaut werden darf</p> <p>II = zwei Vollgeschosse als Höchstmaß ohne Dachausbau</p>	
Wandhöhen	<p>bei I+D bei II</p>	<p>= max. 4,20 m = max. 6,30 m</p>	<p>bei I bei I+D bei II</p>	<p>= max. 4,20 m = max. 4,20 m = max. 6,30 m</p>
Dachform	<p>bei I+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First</p> <p>bei II gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First</p>		<p>bei I Sattel- und Pultdächer</p> <p>bei I+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First</p> <p>bei II gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First</p>	
Dachneigung	<p>bei I+D bei II</p>	<p>38° - 45° 22° - 28°</p>	<p>bei I bei I+D bei II</p>	<p>10° - 28° 38° - 45° 22° - 28°</p>
Dachaufbauten	<p>Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.</p> <p>Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.</p> <p>Dacheinschnitte sind zulässig.</p>		<p>Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.</p> <p>Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.</p> <p>Dacheinschnitte sind zulässig.</p>	

Dachdeckung	ausschließlich rote bzw. rotbraune oder anthrazitfarbene bzw. schwarze nicht glänzende Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine.	ausschließlich rote bzw. rotbraune oder anthrazitfarbene bzw. schwarze nicht glänzende Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine. Ebenfalls zulässig sind Gründächer.
-------------	--	---

Insgesamt betrachtet sind die geänderten Festsetzungen mit dem Planungskonzept und der angestrebten städtebaulichen Ordnung des Baugebietes „Am Hochweg“ vereinbar. Der Charakter des Gebiets bleibt durch die Änderungen gewahrt. Nachbarschützende Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.