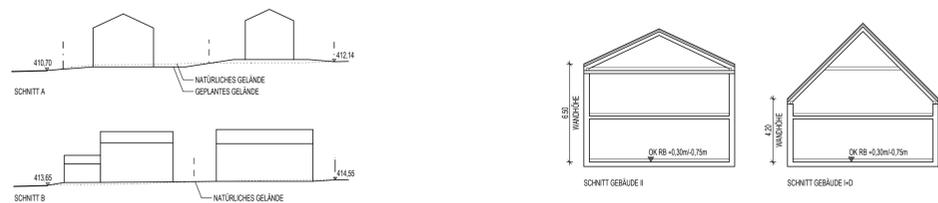




A.1 Planzeichnung 1:500



A.2 Geländeschnitte als Festsetzung 1:500

Schemaschnitt 1:200

GEMEINDE PÖRNBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

'AN DER MAUSHOFALLEE II'

Die Gemeinde Pörnbach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planflächenverordnung (PlanZV) den Bebauungsplan Nr.22 "An der Maushofallee II" als

SATZUNG

Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Die Gemeinde Pörnbach hat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zugleich die Durchführung als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Bestandteile der Satzung:
-Der Bebauungsplan Nr.22 "An der Maushofallee II" in der Fassung vom 18.12.2019

Mit beigefügt sind:
-die Begründung in der Fassung vom 18.12.2019
-Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 18.12.2019

B.1 Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

B.1.1 z.B. WA1 allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- B.1.2 0,3 maximale Grundflächenzahl
- B.1.3 I+D 1 Vollgeschoss mit Dachgeschoss als Höchstmaß, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
- B.1.4 II 2 Vollgeschosse (EG+OG)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- B.1.5 0 offene Bauweise
- B.1.6 nur Einzelhaus zulässig
- B.1.7 nur Doppelhaus zulässig
- B.1.8 Baugrenze

Verkehrsflächen

- B.1.9 Ein- und Ausfahrtsbereich Garagen
- B.1.10 Ein- und Ausfahrtsbereich
- B.1.11 Straßenverkehrsfläche
- B.1.12 Straßenbegrenzungslinie

Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- B.1.13 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung zur Artenauswahl
- B.1.14 Anpflanzung von Strauchhecken zur Ortsrandeingerührung

Sonstige Planzeichen

- B.1.15 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- B.1.16 Umgrenzung von Garagen, Carport und Stellplätze
- B.1.17 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- B.1.18 Firstrichtung
- B.1.19 z.B. Höhe Rohfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalnull
- B.1.20 z.B. Oberkante der bestehenden Straße in Meter über Normalnull
- B.1.21 vom Bebauung freizuhaltender Bereich für Kanalschlüsse

Grünflächen

B.1.22 Öffentliche Grünfläche als Blühfläche

B.2 Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung

- B.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - Nr. 5 sind nicht zulässig.
- B.2.2 In dem Wohngebiet WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig. In dem Wohngebiet WA 2 sind nur Doppelhäuser zulässig. In dem Wohngebiet WA 3 sind je Parzelle ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte zulässig.
- B.2.3 Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.
- B.2.4 Außerhalb der Baugrenzen für Gebäude und Grenzen für Garagen sind zulässig: die der Funktion des Gebietes dienende Nebenanlagen mit mindestens 2,0 m Abstand zur Verkehrsfläche wie z.B. Mülltonnenhäuschen, überdachte Fahrradstellplätze, nicht überdachte Kfz-Stellplätze, offene Pergolen, Mauern, Sichtschutzwände sowie Gartenschuppen bis 75m² Brutto-Rauminhalt.

Maß der baulichen Nutzung

- B.2.5 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 100 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
- B.2.6 Wändhöhen von Wohnhäusern mit zwei Geschossen sind zulässig bis 6,50 Meter ab Oberkante des unter Punkt B.2.9 festgesetzten Rohbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Wändhöhen von Wohnhäusern mit Erd- und Dachgeschoss sind zulässig bis 4,20 Meter ab Oberkante des unter Punkt B.2.9 festgesetzten Rohbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.
- B.2.7 Falls die unter Punkt B.2.9 festgesetzte Höhenlage unterschritten wird, darf die zulässige Wändhöhe trotzdem von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlage aus gemessen werden. Die Wändhöhen von grenznahen Garagen sind zulässig bis 3,50 Meter ab geplanter Geländeoberkante bis Schnittpunkt Dachhaut.
- B.2.8 Im übrigen gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der BayBO.
- B.2.9 Höhenlage der Gebäude Bei den Parzellen 1, 2, 4, 5, 7 und 9 ist eine Abweichung von 30 cm nach oben und unten zulässig. Bei den Parzellen 3, 6 und 8 ist eine Abweichung von 30 cm nach oben und 75 cm nach unten zulässig.
- B.2.10 Veränderungen der Geländeoberfläche sind zulässig, wenn diese dazu dienen, die Oberfläche den Verkehrsflächen anzugleichen.
- B.2.11 Stützmauern aus Stahlbeton dürfen nur ausnahmsweise im Bereich von Garagenzufahrten errichtet werden. Sie dürfen nicht bis an die Straßenkante geführt werden, sondern stattdessen muss die Oberkante bis auf Straßenniveau abgesenkt werden.
- B.2.12 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Abstand von 1,0m zur Grundstücksgrenze und nur an der Bergseite bzw. im Terrassenbereich bis auf OK EG Fertigfußboden zulässig. Böschungswinkel sind bis zu einer maximalen Neigung von 1:2 (Höhe zu Länge) zulässig.

Kfz-Stellplätze und Garagen

- B.2.13 Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzung für Garagen, Carports und Stellplätzen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zwischen Straßenbegrenzung und Garagentor beträgt 5,0 m.
- B.2.14 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pörnbach.

Baukörper, Dachgestaltung

- B.2.15 Die Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper zu errichten.
- B.2.16 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen. Dabei sind die Hälften des Doppelhauses höhen- und profiltreu zu errichten.
- B.2.17 Dachneigung für Gebäude mit I+D: 38° - 45°. Dachneigung bei Gebäuden mit II: 15° - 30°
- B.2.18 Dachform für Hauptgebäude I+D und II: gleichereignetes Satteldach mit mittigem First. Für Gebäude mit II sind auch Walmdächer oder Zeltdächer erlaubt. Als Dachform für untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Eingangsüberdachungen, Erker und erdgeschossige Anbauten sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig mit Dachneigung 0° bis 45°.
- B.2.19 Dachform für Garagen: Die Ausführung ist als Satteldach oder als Flachdach oder als Pultdach mit einer Dachneigung von max 7° zulässig.
- B.2.20 Dachdeckung für Garagen: Ziegeldeckung in der Farbe des Hauptdaches oder Metaldeckung oder Dachbegrünung.
- B.2.21 Dachaufbauten für Gebäude mit I+D: Es sind je Dachfläche zwei Satteldach- bzw. Schleppegauben und ein Zwerchgiebel mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 50 von Hundert der Gesamtlänge des Haupthauses zulässig. Dachaufbauten für Gebäude mit II: Es sind keine Dachaufbauten zulässig.

Einfriedungen

- B.2.22 Die nicht überdachten Stellplätze und die Stauräume von den Garagen dürfen nicht eingezäunt werden.
- B.2.23 Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Mauern bzw. vollständig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Zaunsockel sind an den Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.

Grünordnung

- B.2.24 Öffentliche Grünfläche als Blühfläche Die festgesetzte Fläche ist mit nährstoffarmem Substrat als extensive Wiesenfläche / Blühfläche anzulegen und zu pflegen. Ansatz mit an den Standort angepasstem, autochthonem Saatgut (Produktionsraum 8 Alpen / Alpenvorland) mit mindestens 50 % Anteil Blumen- / Kräuterarten. Maximal zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Juli erfolgen sollte. Mähgut abtransportieren, Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz.
- B.2.25 Nicht überbaute Flächen der privaten Baugrundstücke Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-/Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (soweit nicht anderweitig festgesetzt ist: Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität H, 3xv, SIU 10-12 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.
- B.2.26 Anpflanzungen von Einzelbäumen mit Festsetzung zur Artenauswahl Heimischer Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum- mittelgroßer Baum), sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand Mindestpflanzqualität H, 3xv, SIU 10-12 cm. Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung. Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag
- B.2.27 Anpflanzung von Strauchhecken zur Ortsrandeingerührung Artenauswahl in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, z.B. Corylus avellana (Hessehulst) Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Hartnagel) Ligustrum vulgare (Liguster) Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) Sambucus nigra (Höhlender) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- so wie max. 50% Zier- und Blütensträucher. Pflanzhöhe: mindestens 1 Stück je 1,50 m². Mindestpflanzqualität: Str, Zxv, 60-100 cm. Flächengröße gemäß zeichnerischer Festsetzung (ca.), Standort variabel entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft. Soweit der gesetzlich geforderte Mindestabstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (4m für Gehölze mit Wuchshöhe >2m) nicht eingehalten wird, ist die Wuchshöhe durch entsprechende Artenauswahl und/oder regelmäßige Schnittmaßnahmen auf max. 2 m zu begrenzen.
- B.2.28 Zeitpunkt der Pflanzung Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Ausfälle sind in der Pflanzperiode zu ersetzen, in der sie auftreten. Treten Ausfälle außerhalb der Pflanzperiode auf, so sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Immissionsschutz

B.2.29 Im Bebauungslängsprofil ergeben sich, wie in den Anlagen (Anlage 2.1) der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermaier GmbH vom 24.06.2019 mit der Auftrags-Nr. 6705.0 / 2019-JB ersichtlich, bis auf eine Ausnahme, keine schalltechnischen Anforderungen aus dem umliegenden Gewerbebereich. Für das 1.OG des Immissionsortes IO1 (Doppelhaushälfte Parzelle 1) sind folgende Maßnahmen zu treffen:

Grundrissorientierung: An der Ostfassade des 1. Obergeschosses am Wohngebäude Parzelle 1 mit Überschreitung des Immissionsrichtwertes zur Tragzeit von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen") orientiert sind.

Passive Schallschutzmaßnahmen: Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten nicht öffnere Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, das auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnraumlüftung). Ebenso ist der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Scheibläden bzw. Prallscheiben ect.) zulässig

Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung (in Kraft ab 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- C.1.1 geplante Grundstücksgrenze
- C.1.2 z.B. Parzellennummer
- C.1.3 vorgeschlagene Form der Baukörper
- C.1.4 z.B. Höhenrichtlinie in Metern (vorhandenes natürliches Gelände)
- C.1.5 vorhandene, bestehende Grundstücksgrenze
- C.1.6 vorhandene Gebäude
- C.1.7 vorhandene Straße
- C.1.8 zu beseitigende vorhandene Einzelbäume

C.2 Hinweise durch Text

- C.2.1 Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- C.2.2 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zu Tage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 Denkmalschutzgesetz.
- C.2.3 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- C.2.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.
- C.2.5 Schmutzwasser der Privatgrundstücke ist über die Revisionschächte an die örtliche Mischwasserkanalisation anzuschließen und wird auf der Kläranlage Pörnbach gereinigt.
- C.2.6 Die Oberflächenentwässerung (z.B. Dach- und Hofflächen) der Privatgrundstücke hat über die erschließungstauglich hergestellten Rückhalteziesternen zu erfolgen. Die Rückhalteziesternen leiten den Oberflächenabfluss gedrosselt über den Revisionschacht in die örtliche Mischwasserkanalisation ein. Für die Parzelle 8 wird erschließungstauglich keine Rückhalteziestern hergestellt. Die Rückhalteziestern muss vom künftigen Grundstückseigentümer im Rahmen der Bebauung hergestellt werden. Die Rückhalteziestern muss folgende Räumbedingungen berücksichtigen: Drosselabfluss = 1,2 l/s; Rückhaltevolumen = 5 m³; Zisternvolumen = 4 m³; der Drosselablauf muss an den vorhandenen Revisionschacht angeschlossen werden, die Rückhalteziestern kann beliebig auf dem Grundstück angeordnet werden.
- C.2.7 Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- C.2.8 Die Verteilerschranke des Stromversorgers werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt und sind dort kostenfrei zu dulden. Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz erfolgt über Erdkabel.
- C.2.9 Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- C.2.10 Ein im Vergleich zum gesetzlichen Standard verbesserter Wärmedämmstandard soll erreicht werden durch:
 - kompakte Gebäudegestaltung (Optimierung des Oberflächen-/Volumenverhältnisses);
 - weitgehende Nutzung regenerativer Energien (große Fensteröffnungen nach Süden; Verminderung von Fensteröffnungen nach Norden; Aktive solare Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen bzw. Solaranlagen);
 - hohen Dämmstandard;
- C.2.11 Nach Möglichkeit sollen regenerative Energien genutzt werden.
- C.2.12 Zur Einsparung von Trinkwasser-Ressourcen wird eine Grauwassernutzung empfohlen.
- C.2.13 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.
- C.2.14 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
- C.2.15 Die Abfallsammelbehälter der Parzellen 3, 6 und 8 sind an der Maushofallee im Zufahrtbereich zur Sackgasse zur Abholung bereitzustellen.
- C.2.16 Durch die Hanglage ist eine Bebauung mit barrierefreien Übergängen zwischen Garage und Wohnhaus nur eingeschränkt möglich. Insbesondere bei Parzellen 1, 2, 4, 5, 7 und 9 liegt die Garage auf der Höhe der Maushofallee, während die Wohnhäuser so festgesetzt sind, dass das Erdgeschoss auf der Gartenfläche liegt.
- C.2.17 Sollen im Zuge der Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- C.2.18 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Pörnbach (Kirchplatz 1, 85309 Pörnbach) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

D Verfahrensvermerke

- D.1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 "An der Maushofallee II" im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- D.2 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.06.2019 bis 24.07.2019 beteiligt.
- D.3 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.06.2019 bis 24.07.2019 öffentlich ausgestellt.
- D.4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 48 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 04.12.2019 erneut beteiligt.
- D.5 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 04.12.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- D.6 Die Gemeinde Pörnbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.12.2019 den Bebauungsplan gem. 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.12.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Pörnbach, den

.....

Helmut Bergwinkel, 1.Bürgermeister

D.7 Ausgefertigt

Gemeinde Pörnbach, den

.....

Helmut Bergwinkel, 1.Bürgermeister

D.8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Zeitpunkt zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt dort auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist demnach rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr.22 "An der Maushofallee II" gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gemeinde Pörnbach, den

.....

Helmut Bergwinkel, 1.Bürgermeister



GEMEINDE PÖRNBACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 22
'AN DER MAUSHOFALLEE II'

Planungsstand: 18.12.2019
Beschluss

BAULEITPLAUNG:
Architekturbüro Obereisenbuchner
Schulstraße 13 - 85276 Pfaffenhofen
T: 08441 78999 0
F: 08441 78999 29
info@architekturbuero-obereisenbuchner.de

GRÜNDORDNUNGSPLAN:
Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7 - 85298 Scheyern
T: 08441 - 824 80
F: 08441 - 824 70
info@einodshofer.de