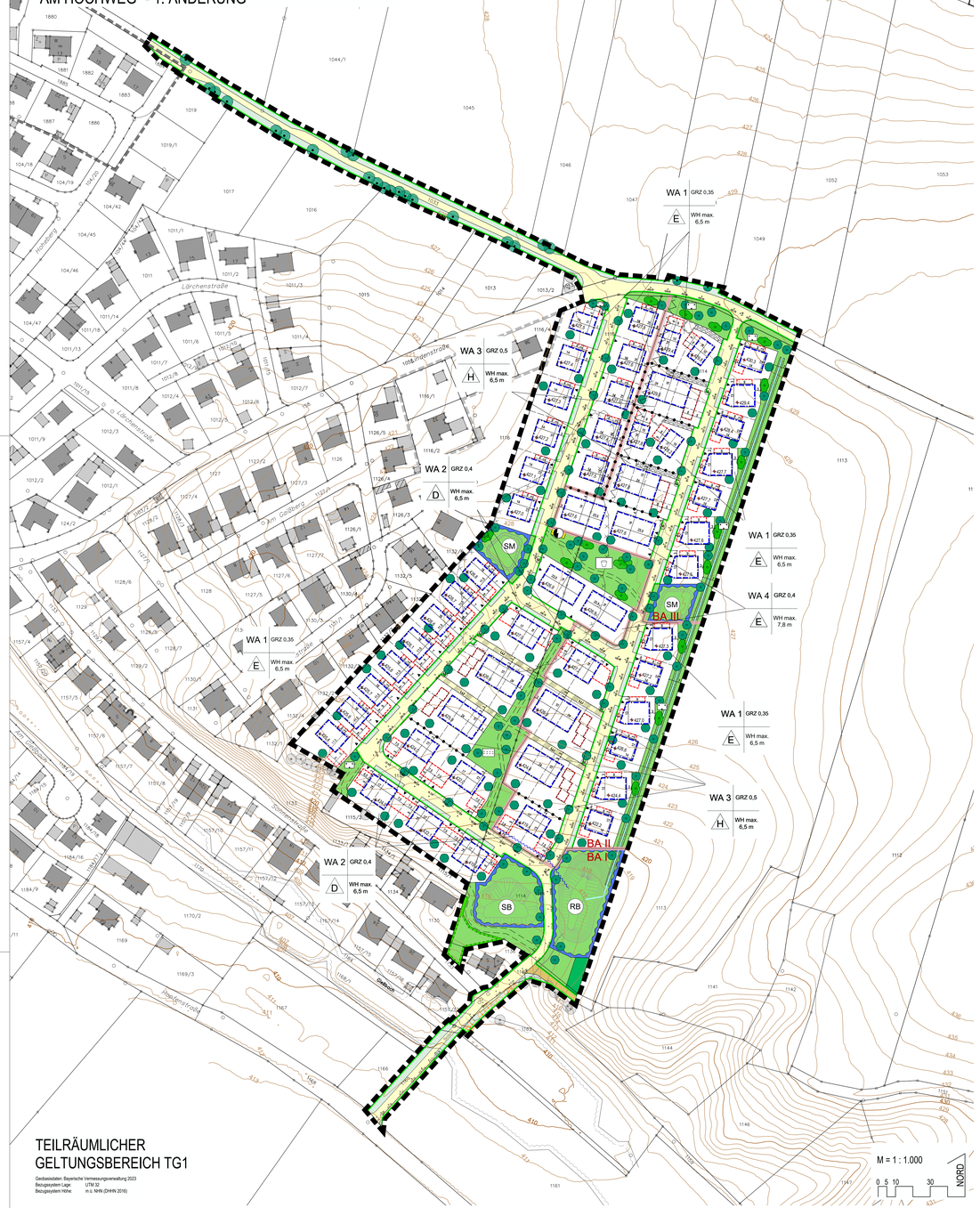
BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "NÄHE SONNENSTRASSE" MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 "AM HOCHWEG" - 1. ÄNDERUNG



TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH TG1

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pörnbach 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. 25 "Nähe Sonnenstraße" mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 19 „Am Hochweg" - 1. Änderung

als SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

2.1. WA 1 — Allgemeines Wohngebiet z. B. WA 1 (§ 4 BauNVO)

2.2 In den Wohngebieten (WAs) werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

2.3 In den WAs ist die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude wie folgt begrenzt:

im WA1	je Einzelhaus max. 2 WE,
im WA2	je einzelner Doppelhaushälfte max. 2 WE,
im WA3	je einzelnen Reihenhaus max. 1 WE,
im WA4	je Einzelhaus max. 6 WE.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB), Höhenlage

3.1 GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4

3.2 Im WA4 darf die zulässige Grundfläche abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3.3 WH max. 6,5 m — Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, z. B. 6,50 m

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen.

3.4 427.0 — Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) der Hauptgebäude; in Metern über Normalhöhennull, z.B. 427,0 m ü. NHN. Eine Abweichung um + / - 0,3 m, bei Doppel- und Reihenhäusern in begründeten Fällen um + / - 0,5 m, ist zulässig.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 E — nur Einzelhäuser zulässig

4.2 D — nur Doppelhäuser zulässig

4.3 H — nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

4.4 Baugrenze

4.5 Überschreiten der Baugrenze
Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die Baugrenzen für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 3,0 m überschritten werden. Dabei ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, sofern aufgrund anderer Bestimmungen nicht an die Grenze gebaut werden muss (Doppelhaus, Hausgruppe).

4.6 Fläche für Garagen/Carports
Beim Nachweis der Länge des Stauraums vor Garagen darf eine Verkehrsgrünfläche oder ein Seitenstreifen, der beim Einfahren auf das Grundstück überquert wird, angerechnet werden, wenn eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

4.7 Fläche für Carports

4.8 Tiefgaragen
Tiefgaragen müssen vollständig unterirdisch errichtet werden. Die nicht überbauten Tiefgaragenteile sind, ausgenommen Wege, Terrassen und Spielbereiche, zu begrünen und flächig mit einer mindestens 20 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen. Für Strauchpflanzungen ist eine Substrathöhe von mindestens 40 cm, für Baumpflanzungen (Kleinbäume) von mindestens 80 cm vorzusehen.
Im WA4 sind mindestens 75% der nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

4.9 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Wohngebäude auf max. 30 m² begrenzt; davon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen.
Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Darstellung zur Straßenraumgestaltung (z.B. Stellplätze, Verkehrsgrün etc.)

5.2 E — Eigentümerweg

5.3 öffentlicher Weg

5.4 Einfahrtsbereich

6 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wasergebundene Decke).

7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b 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. Ausgenommen davon sind die Bäume in den Verkehrsflächen.
Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen beizufügen.

Alle Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

7.2 Öffentliches Grün

Die öffentliche Grünfläche ist als kräuterreiche Wiesenfläche (Regiosaatgut Herkunft „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion", Anteil Blumen 70%, Anteil Gräser 30%) anzulegen und als solche dauerhaft zu pflegen. Fußwegverbindungen in wasserdurchlässiger Bauweise und Geländemodellierungen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen.
Bei der Unterhaltung der Fläche ist der Einsatz von Düngemitteln, Restoffen aus Agrargesamtagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht gestattet.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz"
Intensiv genutzte Teilflächen sind von den o.g. Mahd-, Pflege- und Unterhaltungsvorgaben ausgenommen.

Parkanlage

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung"

zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche;
Standort geringfügig (bis 10 m) veränderbar; Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend bezubehalten.
Zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume des Vorkommensgebietes 'E.1 Alpenvorland'
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

zu pflanzende Strauchgruppe in öffentlicher Grünfläche;
mindestens zweireihig; Der Reihen- und Pflanzabstand hat 1,5 m zu betragen.
Zulässig sind nur heimische Sträucher des Vorkommensgebietes „E.1 Alpenvorland".
Mindestpflanzdichte:10 Sträucher pro Gruppe
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

zu pflanzender Baum im Verkehrsbegleitgrün
Standort nicht veränderbar;
zulässig sind heimische oder standortgerechte klimaangepasste Laubbäume sowie Obstbäume.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Straßenbegleitgrün in Verkehrsfläche als unverbindlicher Gestaltungsvorschlag
Das Verkehrsbegleitgrün ist mit standortgerechten Blumen und Gräsern zu bepflanzen und maximal 2- 3 mal pro Jahr im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen.

7.3 Privates Grün

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

zu pflanzender Baum: Standort innerhalb des Grundstücks frei wählbar;
zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Gestaltung der Vorgärten
Vorgärten sind, soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Damit sind reine Kies- und Schottergärten ausgeschlossen. Kombinationen mit natürlich vorkommenden, mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offen-porigen wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen, sind unzulässig.

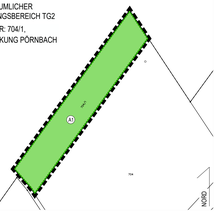
7.4 Gehölzerhalt

Baum zu erhalten

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Teilräumlicher Geltungsbereich TG 2 (Ausgleichsfläche A1)

TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH TG2
FLUR-NR. 704/1,
GEMARKUNG PÖRNBACH



A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche A1)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für ein Feldlerchenbrutpaar (CEF-Maßnahme)
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Fl.Nr. 704/1 Gemarkung Pörnbach eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 6.511 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan "Nähe Sonnenstraße" zugeordnet.

Entwicklungsziel: Entwicklung eines Lebensraumes für die Feldlerche

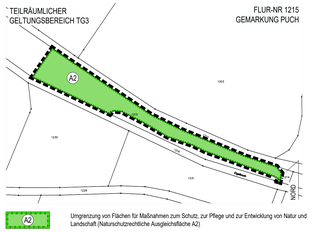
Herstellungsmaßnahmen:
Die Herstellung der Ausgleichsfläche hat als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im Sinne von § 44 Abs. 5 WhatSchG vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu erfolgen.

- Schaffung von 5 Rohboodenstellen durch Abtrag des Oberbodens ('Lerchenfenster", Größe jeweils ca. 20 m²) gleichmäßig auf der Fläche verteilt
- Schlitzansaat mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion;Saatmischung: Anteil Blumen 100 %) auf der restlichen Fläche

Pflegemaßnahmen:
Die Wiesenfläche sowie die Rohbodenstellen sind 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15.07. erfolgen. Die zweite Mahd ist im September/Oktober durchzuführen. Das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargesamtagen und chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf der Fläche nicht zulässig.

8.2 Teilräumlicher Geltungsbereich TG 3 (Ausgleichsfläche A2)

TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH TG3
FLUR-NR 1215
GEMARKUNG PUCH



A2 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A2)

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Fl.Nr. 1215 Gemarkung Puch eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 4.733 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan "Nähe Sonnenstraße" zugeordnet. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

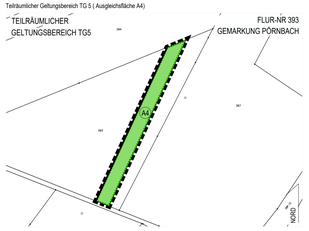
Entwicklungszel: Extensiv genutztes, artenreiches Grünland (hunt blühende Wiesengesellschaft mit hohen Anteil an Wiesenblumen- und kräutern) mit Strukturanreicherung entlang des Grabens (Gehölze und Strukturelemente)

Herstellungsmaßnahmen:
- Ansaat Blumenwiese 10 g/ m² (3 g Saatgut + 7 g Saathilfe), mit mind. 50 % Kräuteranteil, aus Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" (HK 16) mit entsprechender Vorbereitung der Fläche
- Pflanzung von ca. 150 dornigen und/oder fruchttragenden Sträuchern entlang des Grabens (Auswahl aus Pflanzliste gemäß B.6, verzeichnet zu pflanzen)
- Einbringung von 4 strukturreichen Totholzhaufen, ca. im 20 m Abstand, ausschließlich aus Laubgehölz-zen (Astwerk, Wurzelstöcke, Reisig) an sonnenexponierten Stellen am Graben
- Einbringung von 4 Steinriegel (1,50m x 1,50m)

Pflegemaßnahmen:
- Wiese: Bis zu 3 Jahre nach der Herstellung richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Spätestens ab dem 4. Jahr nach der Herstelung muss eine zweimalige Mahd im Juni mit dem Balkenmäher zu erfol-gen. Ein zweiter Schnitt darf frühestens im September erfolgen. Ab dem 01.10. ist eine Mahd unzulässig. Die Mahd ist so zu gestalten, dass immer ein Teil Altgras (10) bis zum Frühjahr stehen bleibt. Im Folgejahr verbleibt ein anderes Drittel. Abtransport des Schnittguts und Verzicht auf Düngung sowie Pflanzenschutzmitteln.
- Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Auf dem Stock setzen ist abschnittsweise alle 8 bis 15 Jahre zulässig. Sämtliche Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang in der angegebenen Artenauswahl und Mindestqualität zu ersetzen. Die Gehölzpflege kann nur nach Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde erfolgen.
- Bioresaktivitäten sind grundsätzlich zu dulden.

8.4 Teilräumlicher Geltungsbereich TG 5 (Ausgleichsfläche A4)

TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH TG5
FLUR-NR 393
GEMARKUNG PÖRNBACH



A4 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A4)

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 393 Gemarkung Pörnbach eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2610 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan "Nähe Sonnenstraße" zugeordnet. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen. Entwicklungszicel, Herstellungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Entwicklungszel: Artenreiches Extensivgrünland
Herstellungsmaßnahmen:
- Fläche vor Ansaat vorbereiten (grubbern)
- Ansaat mit gebietseigenem Saatgut der Herkunftsregion 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' (ohne Leguminosen; Blumen 50%, Gräser 50%) (Aussaatstärke: 1-2 g/m², Schnellbegrünung 2 g/m²)

Pflegemaßnahmen:
- erste Mahd ab dem 1.07.; zweite Mahd ab 01.09.
- Mähgutabfuhr, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

8.5 A5 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche A5)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für ein Zauneidechsen.
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Fl.Nr. 1133 und 1114 Gemarkung Pörnbach eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 357 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan "Nähe Sonnenstraße" zugeordnet.

Ziel: Sicherung des Lebensraums der bereits angesiedelten Zauneidechsenpopulation sowie Erweiterung des Habitats durch Anreicherung mit entsprechenden Strukturen

Herstellung:
Einsatz von Reptilienschutzzäunen analog Anlage 06 „Artenschutzmaßnahmen Zauneidechse"
Auf der Fläche sind Strukturanreicherungen für Zauneidechsen herzustellen. Diese dürfen nicht weiter als 5 m voneinander entfernt liegen. Im Bereich zwischen den Strukturen ist eine Altgrasflur zu entwickeln.
Folgende Strukturen müssen angelegt werden:
- 2x Versteckmöglichkeiten (Stein- und Asthaufen)
- 2x Eiablageflächen (Rohboden)

Die Festlegung der genauen Lage der Strukturen erfolgt analog des entsprechenden Ausführungsplans und in Abstimmung mit der zuständigen Umweltbaubegleitung tzw. ortlichen Bauleitung.

Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (HK Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung mit mind. 50 % Blumen). Unmittelbar vor der Ansaat ist der Boden fachgerecht vorzubereiten (Aufwuchsentfernung und Anraum der Grasnarbe).

Beim Steinhaufen sollen ca. 60 % der Steine eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen. Beim Errichten ist darauf zu achten, dass gröbere Steine (20 - 40 cm) im inneren Bereich verwendet werden und diese anschließend mit kleineren Steinen (10 - 20 cm) angedeckt werden. Es ist ausschließlich autochthones Gesteinsmaterial zu verwenden, jedoch kein Granit; Steigung: n = 1:1 bis 1:2 Pflege

Der neu geschaffene Zauneidechsenlebensraum ist dauerhaft funktionsfähig zu halten. Die Öffentlichen (Abgrasflur) sind im Dreijahresturnus auf ca. 50% der Teilflächen im Winterhalbjahr manuell zu mähen (Motorsense, Balkenmäher). Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist unzulässig. Das Totholz muss nach einigen Jahren durch neues Totholz ersetzt werden. Zum Schutz vor Gehölzsukzession und Vegetationsentwicklung sind die Sonderstrukturen regelmäßig von übermäßigem Aufwuchs freizuhalten. Die Entnahme hat manuell zu erfolgen und inkludiert ebenso die Entnahme der Wurzeln. Eine Nutzung als Lagerfläche, zum Abstellen von Fahrzeugen oder Geräteschuppen ist unzulässig.

8.6 Pflanzliste heimische Laubbäume und Sträucher für Ausgleichsflächen
Der Standraum pro Pflanze beträgt 1,50 m². Die Mindestqualität muss eingehalten werden (verpflanzter Strauch 3 - 4 Tr., 60 – 100 cm).
- Prunus spinosa (Schlehdorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Rosa arvensis (Feldrose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Corylus avellana (Haselnuss)

9 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 S.1 Nr. 2 BauGB)

9.1 BA II / BA I — Abgrenzung der Bauabschnitte (BA I, BA II und BA III)

Die Baugrundstücke im BAII dürfen erst bebaut werden, wenn die Baugrundstücke im BAI zu mind. 85 % bebaut sind, frühestens jedoch nach 8 Jahren. Die Baugrundstücke im BAIII dürfen erst bebaut werden, wenn die Baugrundstücke im BAII und im BAI mgesamt zu mind. 85 % bebaut sind. Davon ausgenommen sind bauliche Anlagen der Erschließung unmittelbar an der Abgrenzung, Geländemodellierungen, temporäre Maßnahmen und sonstige aus technischen Gründen notwendige Anlagen oder Maßnahmen.

9.2 Erdwall zum Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser aus dem Außenbereich

Die Errichtung eines Erdwalls mit einer Höhe von bis zu 0,3 m ist bei der Erschließung des 1. BA zum Schutz des WA zulässig. Der Erdwall ist bis zur Erschließung des 3. BA zu erhalten und darf anschließend zurückgebaut werden.

9.3 Mulde zum Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser aus dem Außenbereich

Die Errichtung einer Mulde mit einer Tiefe von bis zu 0,5 m ist bei der Erschließung des 1. BA zum Schutz des WA zulässig.
Die Mulde ist bis zur Erschließung des 2. BA zu erhalten und darf anschließend zurückgebaut werden.

10 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 des BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

10.1 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

10.2 Dächer
- Wohngebäude:
Dachform/Dachneigung:
WA1, WA2, WA3: Satteldächer (SD), versetzte Pultdächer (vPD) und Walm–Zeltdächer (WD): mind. 20° bis max. 30° Grad
begrünte Flachdächer (FD): bis max. 8° Grad
WA4: begrünte Flachdächer (FD): bis max. 8° Grad
Der Hauptfirst ist über die Gebäudelängsseite anzuordnen.
Dachdeckung: Stark glänzende und stark reflektierende Materialien, ausgenommen Solarmodule, sind nicht zulässig.
Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen u.ä.
- Garagen/Carports:
Zulässig sind nur begrünte Flachdächer (FD) oder begrünte flach geneigte Dächer bis max. 10° Grad Dachneigung.

10.3 Geländeveränderungen und Stützmauern
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 werden mit einer max. Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zueinander sowie zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen einen Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Die Grundstückoffaichen vor Stützmauern sind zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind notwendige Stützmauern an Zufahrten, Stellplätzen, Eingängen etc. Ausgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses in Hanglage sind an max. 3 Seiten des Einzelhauses oder an max. 2 Seiten der Doppelhaushälfte bzw. des Reihenhauses zulässig.

10.4 Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,30 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.
Der Stauraum vor einer Garagen- oder Carportein-fahrt darf weder zur Straße noch zu benachbarten Stauraumen eingefriedet werden.

10.5 Abfall- und Wertstoffbehälter
Im WA4 sind Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

10.6 Aneinandergebaute Hauptgebäude
Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind hinsichtlich Wandhöhe und Dachneigung profilgleich zu errichten.
Ein Versatz in der Lage und in der Höhenlage der EG-Rohfußböden ist bis zu 1,0 m zulässig.

11 Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

An Wohngebäuden sind Teile von Dach- oder Fassadenflächen mit Photovoltaik-Modulen in folgenden Mindestgrößen zu versehen:

Je Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten	mind. 4 kW(peak)
Je Einzelhaus mit max. 6 Wohneinheiten	mind. 8 kW(peak)
Je Doppelhaushälfte	mind. 3 kW(peak)
Je Reihenhaus-Einheit	mind. 3 kW(peak)

12 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

12.1 RB — Regenrückhaltebecken

12.2 SM — Sickermulde

12.3 SB — Sickerbecken

12.4 Versickerung
Niederschlagswasser ist über die beliebte Bodenzone, in Ausnahmefällen über eine andere fachgerechte Art mit ausreichender Vorreinigung, zu versickern.

12.5 Mulde zur Ableitung von Außenbereichswasser

Die Mulde ist dauerhaft zu erhalten und von Bebauung oder Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

13 Flächen für die Landwirtschaft und Wald, (§ 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Waldfläche für Ersatzaufforstung

14 Versorgungsfläche

14.1 Versorgungsfläche: Elektrizität (Trafostation)

15 Sonstige Planzeichen

15.1 —.5— Maßzahl in Metern, z.B. 4 m

15.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, vom zulässigen Nutzungsmaß und / oder der Bauweise

15.3 GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des rückwärtige Grundstücks / der rückwärtige(n) Grundstücke

15.4 GF — Geh- und Fahrrecht zugunsten des vorderen Grundstücks

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

11.52/7 — bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z. B. 1132/6

bestehendes Hauptgebäude mit Nebengebäude und Hausnummer

aufzuhebende Flurstücksgrenze

Höhenschichtlinie, Angaben in m ü. NHN; z.B. ....

Geltungsbereich BP Nr. 10 "Lindenstraße – Ost"

Geltungsbereich BP Nr. 19 "Am Hochweg 1. Änderung"

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Sammelstellen für Abfallgefäße
Die Abfallgefäße sind zur Entleerung an den Erschließungsstraßen oder an den dafür vorgesehenen Sammelstellen termingerecht bereit zu stellen.

vorgeschlagende Zugänge zu den Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern (WA4)

zu erhaltender Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs
vs. Habitatbaum, Verkehrssicherungs- und Erhaltungsmaßnahme erforderlich

zu entfernender Baumbestand

Höhenangaben der geplanten Straßenachsen in m ü. NHN

Überschwemmungsgebiet Gießbach lt. Integ. Hochwasserschutzkonzept der Gemeinde Pörnbach vom 14.12.2020 (HQ100 Klima)

Fläche mit Geländeabtrag im Rahmen der Erschließung

4. VERFAHRENSVERMERKE

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. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. 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.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Pörnbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
Pörnbach, den .....

.....
Helmut Bergwinkel
Erster Bürgermeister

Siegel

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 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

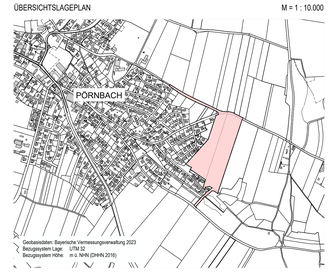
Siegel

GEMEINDE PÖRNBACH
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "NÄHE SONNENSTRASSE" MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 "AM HOCHWEG" - 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 — M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, 07.05.2024
GEÄNDERT, 29.04.2025

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3018.091

Datei: P:\PROJEKTE\3018.091\4_Bauleitplanung\3_Bebauungsplan\3018.091_BP.dwg