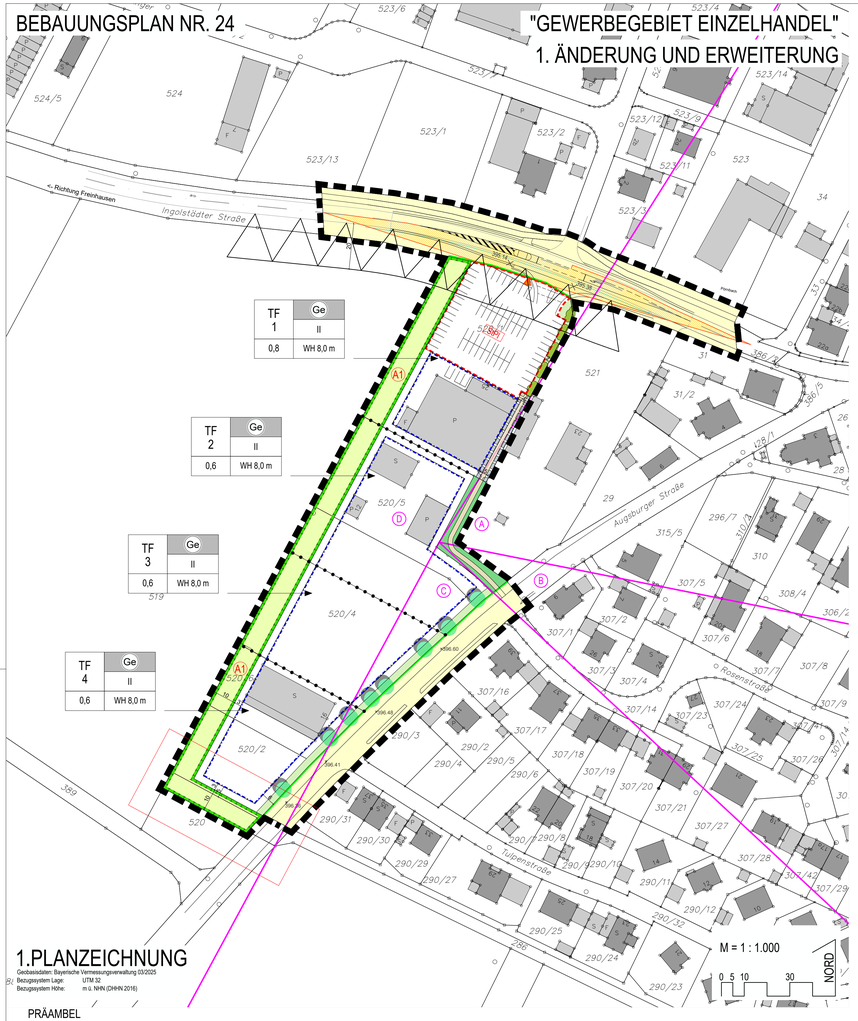
BEBAUUNGSPLAN NR. 24
"GEWERBEGEBIET EINZELHANDEL"
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 03/2025
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. 24 "Gewerbegebiet Einzelhandel" 1. Änderung und Erweiterung als SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

2.1 Ge Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Größe der gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen darf maximal 30 % der Geschossfläche des Gewerbebetriebs betragen. Diese Wohnungen dürfen nur in gebäudlicher Einheit mit den Betriebsgebäuden errichtet werden.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden auf den Teilflächen für Emissionskontingente TF 2, TF 3 und TF 4 Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der Grundversorgung nicht zugelassen. Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden im gesamten Planungsgebiet nicht zugelassen.

3 Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen für Emissionskontingente
Abgrenzung unterschiedliche Art und unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

4 Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Mit Gehrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche.
Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine Anbindung an das öffentl. Wegesystem herzustellen und dinglich zu sichern. Die Lage der Grunddienstbarkeitsfläche und der Anbindung ist veränderbar.

5 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

5.1 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß = 0,6

5.2 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß = 0,8
gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird das Höchstmaß der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 auf 0,9 gesetzt.

5.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = 2

5.4 WH 8,0 m maximale Wandhöhe = 8,00 m
Die Wandhöhe wird traufseitig gemessen von der Oberkante Rohfußboden (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern darf die Oberkante der Attika bis auf 8,5 m über die OK RFB geführt werden.
Die Firste von Pultdächern dürfen max. 8,50 m über der OK RFB liegen.
Die Firste von Satteldächern dürfen max. 11,00 m über der OK RFB liegen.

6 Bauweise, Baugrenzen, Bauräume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

7.1 Baugrenzen

7.2 SPl Bauraum für Stellplätze

8 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

8.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
mit unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung

8.2 Fußweg

8.3 Anbauverbotszone an der B 13

9 Grünordnung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs.6 des Baugesetzbuchs - BauGB

9.1 A1 Private Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichfläche.
Die Ausgleichsflächen sind als Freiflächen zur Ortsrandeingrünung nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit mindestens 30 standortgerechten, heimischen Laubbäumen in guter Artendurchmischung zu bepflanzen. Im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche sind zum Schutz des angrenzenden Wiesenörtlerlebensraumes nur Gehölzarten zu verwenden, deren Wuchshöhe die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet.
Je angefangene 50 m Länge der Ortsrandeingrünung sind mindestens 30 standortgerechte, heimische Sträucher in Gruppen als 2-3-reihige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.
Die Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Mindestpflanzqualität Baum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.
Mindestpflanzqualität Sträucher: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm.
Die Flächen sind mit autochthonem Extensivwiesen-Saatgut der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' anzusäen. Die Wiesenbereiche sind dauerhaft durch abschnittsweise Mahd (ein- bis zweimal pro Jahr) mit Mähgutabfuhr extensiv zu pflegen. Die erste Mahd ist bei zweischüriger Nutzung ab dem 01.06., bei einschüriger Mahd ab 01.07. zulässig. Diese Ausgleichsflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen. Die betreffenden Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

9.2 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche - abzüglich der Ausgleichsfläche - ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die in der Planzeichnung in der privaten Grünfläche als Hinweis (Pflanzvorschlag) dargestellten und zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.
Die straßenbegleitenden privaten Grünflächen dürfen für notwendige Zufahrten bis zu einer Breite von 10 m unterbrochen werden.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.
Diese festgesetzten gründordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

9.3 Pflanzgebot Hecke
Die ein- bis zweireihige Hecke ist aus standortgerechten, klimaresistenten Sträuchern (immergrüner Gehölzanteil max. 10 %) in guter Arten- und Höhendurchmischung zu pflanzen.
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 1,5 m²
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

9.4 Öffentliche Grünflächen
Die Flächen sind mit Blumenwiesen-Saatgut anzusähen. Die Wiesenbereiche sind dauerhaft durch Mahd (zweimal pro Jahr) mit Mähgutabfuhr extensiv zu pflegen. Die erste Mahd ist ab dem 01.06. zulässig.

9.5 Stellplätze
Je 10 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, klimaresistenter Laubbaum zu pflanzen.
Die Bäume sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

9.6 Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 396, Gemarkung Pörnbach,eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.832 m² nachgewiesen und gemäß § Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Einzelhandel" zugeordnet.
Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

A2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland (magere Glatt- / Goldhaferwiese im Verhältnis 50:50)
Herstellungsmaßnahmen: Aussaat von gebietseigenem Saatgut (Aussaatstärke 2-3g/m²) unter Aussparen von zwei Brachestreifen mit je 0,2 ha. Diese Brachestreifen müssen jährlich vom 01.10. bis 15.03. an gleicher Stelle neu angelegt werden.
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: In den ersten zwei Jahren nach der Herstellung (2022 und 2023) erfolgt die erste Mahd ab dem 15.07. und die zweite Mahd ab dem 15.09., immer mit Mähgutabfuhr; danach erfolgt eine Mahd mit ab dem 15.09., immer mit Mähgutabfuhr; kein Dünger- und PSM-Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung

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

10.1 Abstandsflächen
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.

10.2 Geländeveränderungen
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgeraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden.
Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen.

10.3 Höhenlagen von Gebäuden
Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen.

10.4 Dächer

Dachform: Satteil- und Pultdächer
sowie Flachdächer (Dächer mit einer Neigung ≤ 5°)
Flachdächer sind als Gründach auszuführen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen,
ausgenommen hiervon werden untergeordnete technische Bauteile, insbesondere Oberlichter, Antennen, Lüfter Gebläse, Aggregate, Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten. Diese Bauteile dürfen die maximal zulässige Gesamthöhe bis zu einer Ansichtshöhe von max. 2,5 m überschreiten, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Diese Aufbauten dürfen eingehaust werden.

Dachdeckung: Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.
Bei Flachdächern dürfen die Anlagen auch aufgeständert werden, die Anlagen müssen einen Abstand zum Dachrand von mind. 1,5 m einhalten.

10.5 Baukörpergliederung
Baukörper sind ab einer Gesamtlänge der Gebäudefluchtt von > 50 m mind. alle 50 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Fassadenrücksprünge, Tragwerkselemente, Materialwechsel und / oder Farbgebung.

10.6 Genehmigungsfreistellung
Die Anwendung der Vorschrift des Art. 58 BayBO wird für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.

10.7 Fassadengestalt
Zur Gestaltung der Fassaden werden ausschließlich helle, nicht glänzende Materialien zugelassen.

10.8 Einfriedungen
Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,20 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen.

10.9 Versorgungsleitungen
Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

10.10 Werbeanlagen

Die Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Hauptgebäudes nicht überschreiten.
Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite und eine Einzelgröße von 6 m² je Werbeanlage nicht überschreiten. Je Gebäudeseite sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig.

Fahnen
Die Oberkante von Fahnen und Masten darf die festgesetzte Wandhöhe nicht überschreiten. Mehrere Fahnen und Masten sind zu jeweils einer Gruppe je Grundstück zusammenzufassen.
Je Grundstück sind maximal drei Fahnen und Masten zulässig. Der Abstand der Fahnen und Masten untereinander darf jeweils 2 m nicht überschreiten.

Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig.
Laseranlagen sind unzulässig.

11 Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

11.1 TF 1 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

11.2 B Richtungssektoren für Zusatzkontingente

11.3 Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} einschließlich des Zusatzkontingents $L_{EK,zus}$ weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

GE-Fläche	Fläche / m²	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]		Zusatzkontingent Tag und Nacht $L_{EK,zus}$ [dB(A)/m²]			
		Tag	Nacht	A	B	C	D
				32° - 101°	101° - 136°	136° - 208°	208 - 32°
TF 1	4.311 qm	58	43	3	0	3	7
TF 2	3.788 qm	55	40	4	0	3	8
TF 3	2.574 qm	57	42	4	0	3	8
TF 4	2.424 qm	60	45	4	0	3	8

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren A bis D hat die Koordinate X = 680870.08 und Y = 5387705.51 im UTM-Koordinatensystem. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissions-orte außerhalb des Gewerbegebiets zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „j" im Richtungssektor „k", $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm:1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist..

12 Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

3. HINWEISE

1 bestehende Grundstücksgrenzen

2 520 Flurstücksnummer

3 Gebäudebestand

4 Gebäudevorschlag

5 395.00 Höhenschichtlinien

6 Pflanzvorschlag

7 Maßangabe in Metern

8 Sichtdreieck

9 WP möglicher Standort für einen Werbepylon (außerhalb des Sichtdreieckes)

10 +396.60 Höhe aus der Vermessung vom 17.02.2021 / aus der Ausführungsplanung vom Büro WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH vom 31.05.2021

11 Immissionsschutz
Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten in der VG Reichertshofen eingesehen werden.

Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent LEK verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

12 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

13 Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2m Höhe : 4 m Abstand) und zur Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.

14 Werbe- und Hinweisschilder sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört wird.

15 Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. Für mögliche Auffüllungen wird empfohlen nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Ggf. ist die Auffüllung baurechtlich zu beantragen.

16 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

17 Die Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerchen werden auf der Fl.Nr. 396, Gemarkung Pörnbach, durchgeführt und sind im Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplans erläutert.

18 Artenschutz
Die Baufeldfreimachung (Rodung der Gehölze sowie Abschieben der Vegetationsdecke) erfolgt zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März – September). Ist voraussuseehen, dass die Zeiten nicht eingehalten werden können, ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Vor der Fällung der Gehölze außerhalb der Vogelschutzzeit (01.10. bis 28./29.02.) hat eine Untersuchung auf Habitatstrukturen zu erfolgen. Höhlen sind mittels Endoskop auf das Vorkommen von Fledermäusen durch eine versierte Fachperson zu untersuchen. Bäume ohne Strukturen oder mit nicht besetzten Höhlen können sofort gefällt werden. Sollten besetzte Strukturen festgestellt werden, wird das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Vor dem Gebäudeabriss muss eine gutachterliche Untersuchung zu potenziellen Quartierplätzen für Fledermäuse sowie Nistplätze für Gebäudebrüter 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 auszuschließen.

Sofern das Regenrückhaltebecken Wasser führt, sind Bauarbeiten am Becken außerhalb der Amphibien-Laichzeit durchzuführen.

Um naturschutzfachlich bedeutsame Lebensräume (zu erhaltende Gehölze) vor Beeinträchtigungen durch Bautätigkeit zu schützen, sind an entsprechenden Stellen ortsfeste Bauzäune o. ä. zur Begrenzung des Baufelds zu errichten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für nachtaktive Insektenarten und für Fledermäuse sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik oder Natriumdampf-NiedrigdruckLampen zum Einsatz kommen. Die Lampengehäuse sollten vollständig gekapselt sein und eine warmweiße Lichtfarbe (< 4000 K) verwendet werden.

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 ..... im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus 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

Die vorliegende 1. Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan vollständig. Die Inhalte des Ursprungsbebauungsplans werden unverändert beibehalten. Mit der vorliegenden Änderung werden lediglich folgende Punkte geändert:
- Erweiterung der Baugrenze in Richtung Süden
- Verschiebung und Verbreiterung der Ausgleichsfläche in Richtung Süden
- Neuberechnung der Emissionskontingente der TF 4
Auf die Begründung und den Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan wird verwiesen.

GEMEINDE PÖRNBACH
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BEBAUUNGSPLAN NR. 24
"GEWERBEGEBIET EINZELHANDEL"
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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 03/2025
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 23.06.2026
GEÄNDERT, DEN 22.09.2026

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.: 3018.083