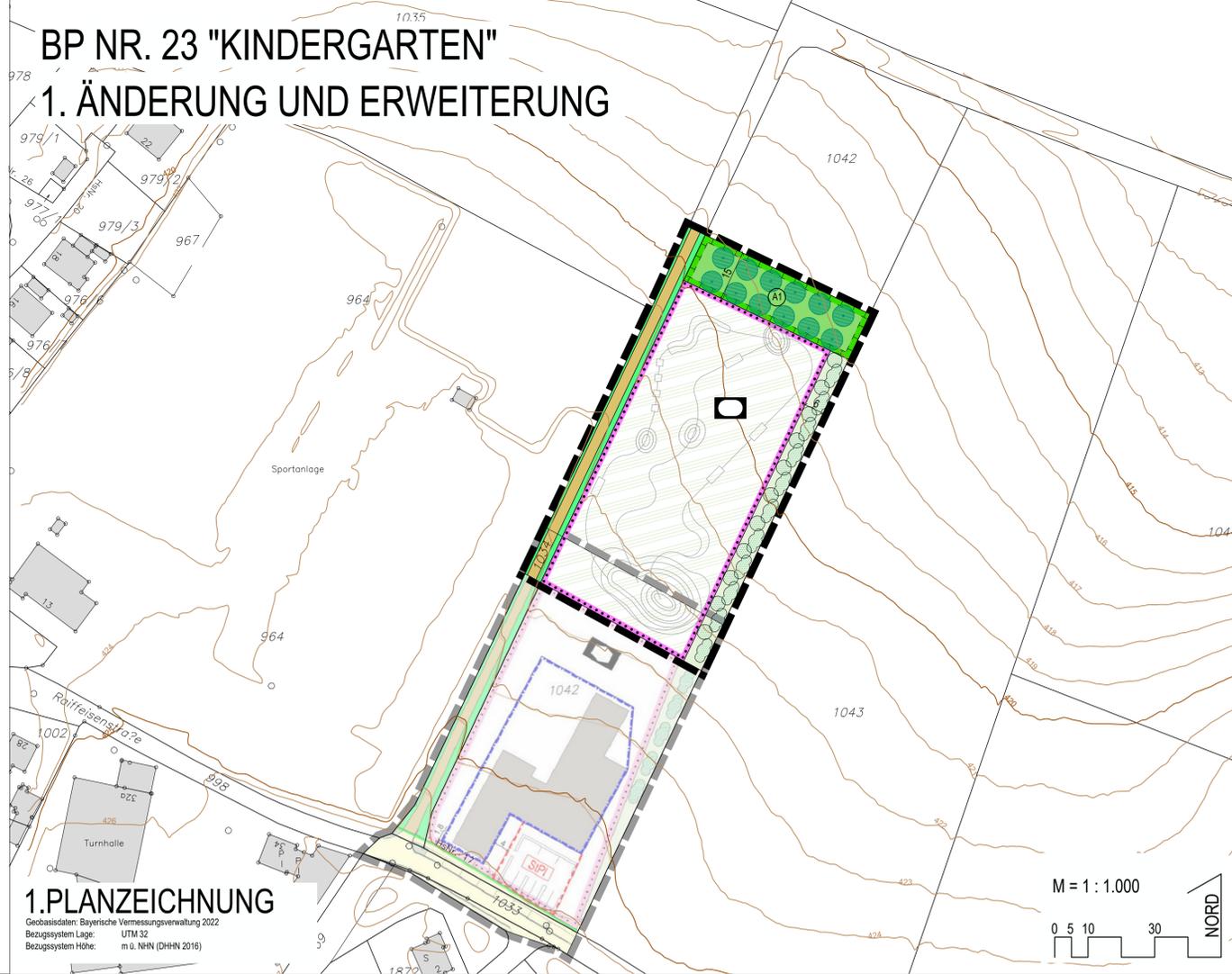


# BP NR. 23 "KINDERGARTEN"

## 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pörmbach erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung (GO)
- des Art. 81 des Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die baulichen Nutzungen der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den **Bebauungsplan Nr. 23 "Kindergarten" - 1. Änderung und Erweiterung** als **SATZUNG**.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist begefügt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung wird der Ursprungsbebauungsplan auf einer Teilfläche im Norden überlagert und vollständig ersetzt. Die südliche Teilfläche des Ursprungsbebauungsplans sowie der teilsäumliche Geltungsbereich 2 sind von der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

### 2. FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
  -  stark durchgrünte Fläche für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs)
  -  Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- 5.1 Geländeänderungen und Stützmauern  
Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anlage von Fahrstreifen sind mit einer Abweichung von bis zu 5,0 m von der vorhandenen Geländeoberfläche zulässig. Böschungsfüße müssen einen Abstand von 1,0 m zur Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche einhalten. Die Ausformung der Fahrstreifen darf nach sportlichen Gesichtspunkten erfolgen. Außerhalb der Fahrstreifen im Übergang zur freien Landschaft sollen Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:2 (Länge : Breite) angelegt werden. Stützmauern sind unzulässig, sofern sie nicht als Einbauten in den Fahrstreifen notwendig sind.

- 5.2 Einfriedungen  
Einfriedungen sind unzulässig.
- 6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - 6.1 Grünordnung allgemein
  - 6.1.1 Die nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Anlage herzustellen.
  - 6.1.2 Alle nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
  - 6.1.3 Außerhalb der Fahrstrecke sind die Freiflächen dauerhaft mit Regiosaatgut (Blumen: 30%, Gräser: 70%) zu begrünen und 1-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
- 6.2 Grünflächen
  - 6.2.1  Grünfläche zur Ortsrandeinguirung  
Die Grünfläche ist als extensive Blumenwiese anzulegen.
  - 6.2.2  zu pflanzende Hecke in Grünfläche  
auf mindestens 60% der Grünfläche; Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²; Standort und Aufteilung innerhalb der Grünfläche veränderbar; zulässig sind nur heimische Laubbäume und heimische Sträucher (50% Bäume, 50% Sträucher);  
Mindestqualität: verpflanzter Heister, Höhe 150 - 200 cm; verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm
- 7 Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - 7.1 Ausgleichsflächen allgemein  
Die Herstellung der nachfolgend festgesetzten Ausgleichsflächen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.
  - 7.2 Ausgleichsfläche A1  
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft im Bebauungsplan Nr. 23 "Kindergarten" (Ursprungsbebauungsplan) wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1042, Gemarkung Pörmbach eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 825 m² nachgewiesen und diesem 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.
  - 7.2.1 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 Holzpfahl fachgerecht zu sichern. Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
    - Anlage einer extensiven Blumenwiese mit zertifizierten, gebiets eigenem Wildpflanzensaatgut aus dem Vorkommensgebiet Nr. 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" (Saatgutmischung: Anteil Blumen 50%, Anteil Gräser 50%)
  - 7.2.2 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 (Holzpfahl) hat nach ca. 5 Jahren restlos zu erfolgen.

- 8 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
Befestigte Flächen wie Rampen, Aufstellflächen, Aufenthaltsbereiche o. ä. sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterterrassen, wassergeb. Decke).
- 9 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

- 10 Sonstige Planzeichen  
 Maßzahl in Metern z.B. 8 m

### 3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen
  -  besteh. Flurstücksgrenze
  -  besteh. Flurstücknummer z. B. 1042
  -  besteh. Gebäude
  -  Höhengeschichtlinien in m ü. NNH, z. B. 423 m ü. NNH
  -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BP Nr. 23 "Kindergarten"
  -  geplante Fahrstreifen und Geländeänderungen
- Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Grenzabstände Bepflanzungen  
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.
- Landwirtschaft  
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrzeugverkehr verursacht werden.
- Bodenverunreinigungen  
Sollten im Zuge des Baueilverfahrens 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 ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Pörmbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt  
Pörmbach, 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.

Pörmbach, den .....

.....  
Helmut Bergwinkel  
Erster Bürgermeister

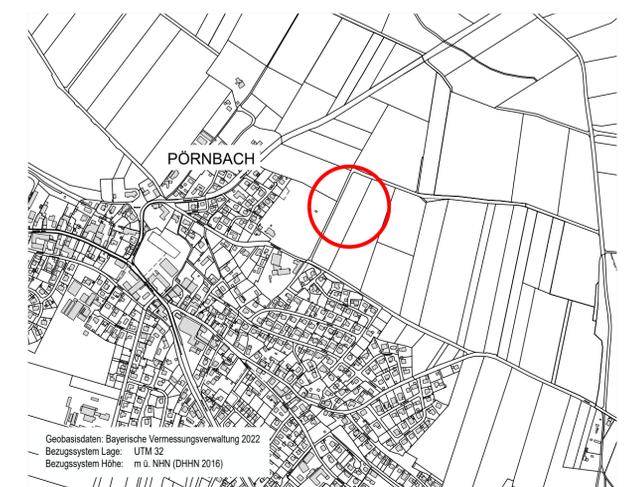
.....  
Siegel

## GEMEINDE PÖRMBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "KINDERGARTEN" 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 05.04.2022

**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.: 3018.096