



Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet Pörbach II mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 12 Gewerbegebiet Pörbach" - 2. Änderung -

Präambel
Die Gemeinde Pörbach beschließt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 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)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Gewerbegebiet Pörbach II mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 12 Gewerbegebiet Pörbach" als

SATZUNG.

- Bestandteile der Satzung sind
- A.) **Planzeichnung**
 - B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
 - C.) **Hinweise durch Planzeichen**
 - D.) **Festsetzungen durch Text**
 - E.) Hinweise durch Text (siehe rechtskräftiger Bebauungsplan)
 - F.) **Verfahrensvermerke**
 - G.) **Übernahmen**

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beigelegt.

(Nummerierung analog zu rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet Pörbach II mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 12 Gewerbegebiet Pörbach")

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. **GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 2.2. z.B. GF(13) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 2.3. z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4. z.B. WH 404,00 Umfassungswandhöhe als Höchstmaß in m. ü. NN
- 2.5. Nutzungsschablone

Bezeichnung Teilfläche		GE 4	
Grundflächenzahl	GRZ 0,6	GF(13)	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	IV	WH 405,00	Umfassungswandhöhe
Bauweise	o	64/49	Emissionskontingent L _{eq} [dB(A)/m ²] Tag/Nacht

3. Baugrenzen, Bauweise

- 3.1. **Baugrenze**
- 3.2. **offene Bauweise**

4. Verkehrsflächen

- 4.2. **Straßenbegrenzungslinie**
- 4.5. **Anbauverbotszone nach § 9 FSttG**

6. Flächen für Grünflächen, Bäume und Sträucher

- 6.1. **Grünflächen**
 - 6.1.3. **Private Grünfläche zur Eingrünung/ Ortsrandeingrünung**
 - 6.1.4. **Private Grünfläche als Eingrünung von Verkehrsflächen (B13)**
 - 6.1.5. **Private Grünfläche zur Durchgrünung**

6.2. Pflanzgebot

- 6.2.4. **Anpflanzung von Einzelbäumen (Pflanzvorschlag):** ohne Festsetzung der Art und des Standortes entlang der inneren Erschließungsstraße. Es sind nur standortgerechte, heimische Laubbäume der 1. und 2. Wuchsrangfolge gemäß nachfolgender Artenliste zu pflanzen.
Zu pflanzende Artenauswahl (industriefeste Sorten sind zugelassen):
 - Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Quercus robur
 - Fraxinus excelsior
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Sorbus aucuparia

7. Sonstige Planzeichen

7.1. Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und seine Änderungen

- 7.1.1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 21 "Gewerbegebiet Pörbach II mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 12 Gewerbegebiet Pörbach"**

- 7.1.2. **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der weiterhin fortgeltenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Gewerbegebiet Pörbach II mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 12 Gewerbegebiet Pörbach"**

- 7.2. **Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedlicher Emissionskontingente und zulässiger Wandhöhen**

- 7.3. **Regenwasserkanal**

- 7.4. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

- 7.4.1. **Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Regenwasserkanal) zugunsten der Gemeinde**

- 7.4.2. **Fläche für Geh- und Fahrrecht (Gewässerpflege) zugunsten der Gemeinde**

- 7.5. **Maßangaben in Metern**

- 7.6. **Bezugspunkt und Richtungssektor für Zusatzkontingente laut Festsetzungen durch Text**

- 7.8. **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Gewerbegebiet Pörbach II mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 12 Gewerbegebiet Pörbach"**

C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1.1. **bestehende Grundstücksgrenzen**
- 1.3. **geplante Grundstücksgrenzen**
- 1.4. **Flurstücksnummer**
- 1.6. **Parzellennummer**
- 1.7. **Immissionsort**
- 1.8. **Baubeschränkungszone**
Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieser Zone erfordert gem. Art. 23 Abs. 1 BayStWG die Zustimmung der Straßenbauverwaltung
- 1.11. **Grundstücksgrenzen zum Stand der 1. Änderung (2018)**

D.) Festsetzungen durch Text

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Gewerbegebiet Pörbach II mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 12 Gewerbegebiet Pörbach" ändern sich die nachfolgenden Festsetzungen durch Text bzw. werden ergänzt:

Ergänzung Festsetzung durch Text D.) 2.1 Baukörper (rechtsverbindliche Fassung): Die Stellung der Baukörper hat parallel oder senkrecht zur jeweiligen Straße zu erfolgen, kann jedoch um bis zu 10° abweichen.

Ersatz der Festsetzung durch Text D.) 2.2 Baukörper (rechtsverbindliche Fassung): Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m müssen jeweils im Abstand von höchstens 8 m in ihrer Fassade eine deutliche Gliederung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, Toranloggen o. ä.). Bei qualitativ besserer Gestaltung kann die Gliederung auch in horizontaler Richtung durch Lichtbänder oder Mehrfarbigkeit hergestellt werden.

F.) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 22.10.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Gewerbegebiet Pörbach II mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 12 Gewerbegebiet Pörbach" im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.12.2024 bis 24.01.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 06.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
3. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.10.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2024 bis 24.01.2025 beteiligt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.03.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.03.2025 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
Pörbach, _____ (Bergwinkel, 1. Bürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss vom 25.03.2025 wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Gewerbegebiet Pörbach II mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 12 Gewerbegebiet Pörbach" und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Pörbach, _____ (Bergwinkel, 1. Bürgermeister)

G.) Übernahmen

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 21 "Gewerbegebiet Pörbach II mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 12 Gewerbegebiet Pörbach" gelten unverändert fort.

GEMEINDE PÖRNBACH



BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "Gewerbegebiet Pörbach II mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 12 Gewerbegebiet Pörbach" - 2. Änderung -

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 25.03.2025

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN

