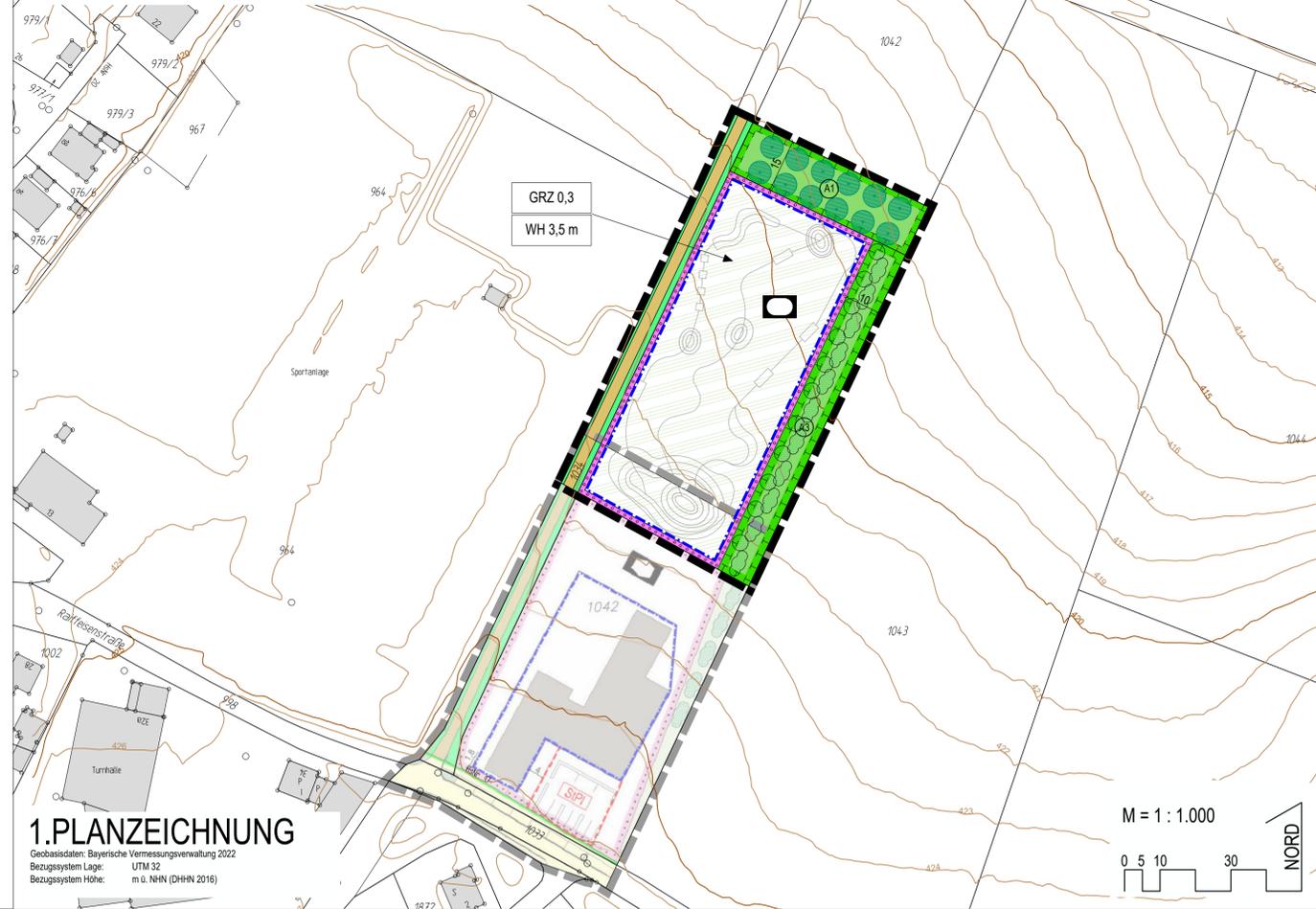


# BP NR. 23 "KINDERGARTEN"

## 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



### 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHHN 2016)

### 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 teilräumliche Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche A2) sind von der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

### 2. FESTSETZUNGEN

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
  - 2.1 stark durchgrünte Fläche für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen
- 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 3.1 GRZ 0,3 Grundflächenzahl, hier: 0,3
  - 3.2 Nebenanlagen, wie z.B. Geräteschuppen etc., sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 25 m<sup>2</sup> zulässig.
  - 3.3 WH 3,5 m max. Wandhöhe in Metern, hier: 3,5 m  
Die Wandhöhe ist seitseitig von der Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 4.1 Baugrenze
- 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 5.1 Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege mit Wegebegleitgrün

- 6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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 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.
  - 7 Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - 7.1 Ausgleichsflächen allgemein  
Die Herstellung der nachfolgend festgesetzten Ausgleichsflächen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen. Im Bereich von Ausgleichsflächen ist Düngung und chemischer Pflanzenschutz unzulässig.
    - 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 m<sup>2</sup> 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
    - 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.
    - 7.3 Ausgleichsfläche A3  
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 23 "Kindergarten" - 1. Änderung wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1042, Gemarkung Pörmbach eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1023 m<sup>2</sup> nachgewiesen und diesem zugeordnet.  
  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A3).  
Entwicklungsziel: Hecke stickstoffreicher, ruderaler Standorte (60% der Fläche).  
Die restliche Grünfläche ist als extensive Blumenwiese anzulegen. Entwicklungsziel: Ruderalfläche im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren
    - 7.3.2 Herstellungsmaßnahmen:  
- Pflanzung einer Hecke auf mindestens 60% der Fläche  
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup>; Standort und Aufteilung innerhalb der Grünfläche veränderbar; zulässig sind nur heimische Obst- und Laubbäume sowie heimische Sträucher (50% Bäume, 50% Sträucher).  
Mindestqualität Laubbäume: verpflanzter Heister, Höhe 150 - 200 cm;  
Mindestqualität Obstbäume: H 3xv mDB SUU 16-18  
Mindestqualität Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm;  
- Blumenwiese: Ansaat mit gebiets eigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunfts Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung: Anteil Blumen 40% und Anteil Gräser 60% anzulegen.
    - 7.3.3 Pflegemaßnahmen:  
Sämtliche Bäume und Sträucher sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind in der Mindestpflanzqualität zu ersetzen.  
Die Ausgleichsfläche ist 1 mal pro im Jahr im späten Herbst oder zeitig im Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Jeweils ca. 50 % der Wiesenfläche sind wechselnd ohne Mahd zu belassen.

- 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. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wasserberg. Decke).
- 9 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebten Bodenzone zu versickern.
- 10 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- 10.1 Geländeveränderungen und Stützmauern  
Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anlage von Fahrstrecken 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 Fahrstrecken darf nach sportlichen Gesichtspunkten erfolgen. Außerhalb der Fahrstrecken 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 Fahrstrecken notwendig sind.
- 10.2 Einfriedungen  
Einfriedungen sind unzulässig.
- 11 Sonstige Planzeichen

 Maßzahl in Metern z.B. 8 m

### 3. HINWEISE

- 1 Hinweise durch Planzeichen  
 besteh. Flurstücksgrenze  
 besteh. Flurstücksnummer z. B. 1042  
 besteh. Gebäude  
 Höhenlinien in m ü. NNH, z. B. 423 m ü. NNH  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BP Nr. 23 "Kindergarten"  
 geplante Fahrstrecken und Geländeveränderungen
- 2 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.
- 3 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.
- 4 Landwirtschaft  
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Verkehr verursacht werden.
- 5 Bodenverunreinigungen  
Sollten im Zuge des Baueitverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- 6 Freiflächengestaltungsplan  
Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den vorgesehenen Nutzungen auf den versiegelten und unversiegelten Flächen und der Vegetationsplanung beizufügen.
- 7 Artenschutz  
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind alle Maßnahmen zur Erschließung und zur Bodenbearbeitung (inkl. die Ausformung der Rampen, Fahrspuren o.ä.) außerhalb der Hauptbrutzeit bodenbrütender Vogelarten nur im Zeitraum zwischen Mitte August und Mitte Anfang März durchzuführen.

### 4. VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2022 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 05.04.2022 hat in der Zeit vom 02.05.2022 bis 03.06.2022 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 05.04.2022 hat in der Zeit vom 02.05.2022 bis 03.06.2022 stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 beteiligt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 öffentlich ausgelegt.
- 6 Die Gemeinde Pörmbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.10.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.10.2022 als Satzung beschlossen.
- 7 Ausgefertigt  
Pörmbach, 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.

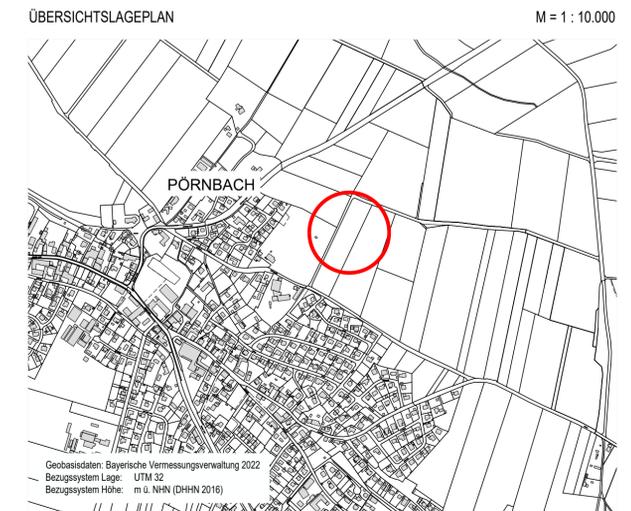
Pörmbach, den .....

.....  
Helmut Bergwinkel  
Erster Bürgermeister

.....  
Siegel

## GEMEINDE PÖRMBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN

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



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 28.06.2022  
PFAFFENHOFEN, DEN 11.10.2022

**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