



Bekanntmachung über die Öffentliche Auslegung zur Änderung des Bebauungsplanes „Pförring – Ortskern“ (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Marktgemeinderat Pförring hat in der Sitzung am 22.05.2025 beschlossen den Bebauungsplan

„Pförring – Ortskern“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB zu ändern.

Mit dem Änderungsverfahren wurde das Planungsbüro Ferstl Plan 11, Blumenstraße 24, 93055 Regensburg beauftragt.

Die Änderung erfolgt aufgrund der Neuregelung der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich des Stellplatzrechts. Der bisherige dynamische Verweis auf die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pförring wird durch einen statischen Verweis ersetzt, um die Wirksamkeit der Stellplatzsatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sicherzustellen.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 03.07.2025 nebst Erläuterung in der Fassung vom 03.07.2025 wurde in der Sitzung vom 03.07.2025 gebilligt.

Öffentliche Auslegung:

Der o.g. Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes mit Erläuterungsteil wird in der Zeit vom

25.07.2025 bis einschließlich 25.08.2025

einschließlich dieser Bekanntmachung im Internet auf der Seite des Marktes Pförring in der Rubrik „Bekanntmachungen“ unter <https://pfoerring.de/bekanntmachungen> veröffentlicht.

HAUSANSCHRIFT

VG Pförring
Marktplatz 1
85104 Pförring
Deutschland

KONTAKT

Tel.: 08403/9292-0
Fax: 08403/9292-48
Mail: poststelle@vg-pfoerring.de
www.pfoerring.de

BANKVERBINDUNGEN

Sparkasse Ingolstadt
Raiffeisenbank Kreis Kelheim eG
Kreissparkasse Kelheim
Volksbank Raiffeisenbank
Bayern Mitte eG

IBAN

DE55 7215 0000 0000 3200 28
DE71 7506 9014 0007 2200 81
DE23 7505 1565 0570 1040 34
DE79 7216 0818 0001 8008 09

BIC

BYLADEM1ING
GENODEF1ABS
BYLADEM1KEH
GENODEF1INP



Ergänzend zur Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring öffentlich aus. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die Adresse harald.schorner@vg-pfoerring.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift in der o. g. Geschäftsstelle abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans „Pförring – Ortskern“ unberücksichtigt bleiben, wenn der Markt Pförring den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Der als Anlage beigefügte Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme oder Abesenderangaben abgeben, erhalten Sie Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflicht im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Pförring, 15.07.2025

Markt Pförring

Dieter Müller

1. Bürgermeister
- 2.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln am 16.07.2025,
abgenommen am _____, _____, 2025.

HAUSANSCHRIFT

VG Pförring
Marktplatz 1
85104 Pförring
Deutschland

KONTAKT

Tel.: 08403/9292-0
Fax: 08403/9292-48
Mail: poststelle@vg-pfoerring.de
www.pfoerring.de

BANKVERBINDUNGEN

Sparkasse Ingolstadt
Raiffeisenbank Kreis Kelheim eG
Kreissparkasse Kelheim
Volksbank Raiffeisenbank
Bayern Mitte eG

IBAN

DE55 7215 0000 0000 3200 28
DE71 7506 9014 0007 2200 81
DE23 7505 1565 0570 1040 34
DE79 7216 0818 0001 8008 09

BIC

BYLADEM1ING
GENODEF1ABS
BYLADEM1KEH
GENODEF1INP



Anlage zur Bekanntmachung
über den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes
„Pförring – Ortskern“ im vereinfachten Verfahren
nach § 13 Abs. 1 BauGB

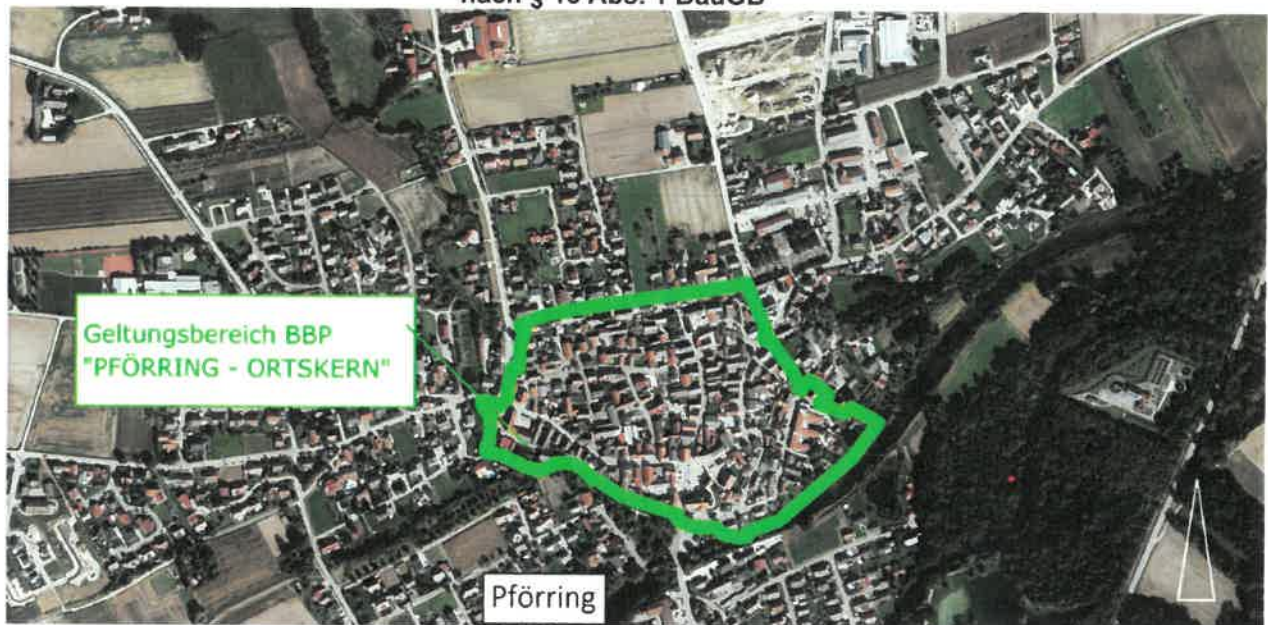


Abbildung: Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs (grün) o.M. (Quelle BayernAtlas Plus, Bearbeitung: Ferstl Plan 11)



Abbildung: Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Pförring – Ortskern“ i.d. Fassung vom 23.06.2022 o.M. (Quelle: Markt Pförring)



Bekanntmachung
über den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes
„Pförring – Ortskern“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB

Der Marktgemeinderat Pförring hat am 22.05.2025 beschlossen den Bebauungsplan

„Pförring – Ortskern“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB zu ändern.

Mit dem Änderungsverfahren wurde das Planungsbüro Ferstl Plan 11, Blumenstraße 24, 93055 Regensburg beauftragt.

Die Änderung erfolgt aufgrund der Neuregelung der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich des Stellplatzrechts. Der bisherige dynamische Verweis auf die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pförring wird durch einen statischen Verweis ersetzt, um die Wirksamkeit des Stellplatzsatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sicherzustellen.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Der als Anlage beigefügte Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.

Pförring, 15.07.2025

Markt Pförring

Dieter Müller

1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln am 16.07.2025,
abgenommen am __.__.2025.

HAUSANSCHRIFT

VG Pförring
Marktplatz 1
85104 Pförring
Deutschland

KONTAKT

Tel.: 08403/9292-0
Fax: 08403/9292-48
Mail: poststelle@vg-pfoerring.de
www.pfoerring.de

BANKVERBINDUNGEN

Sparkasse Ingolstadt
Raiffeisenbank Kreis Kelheim eG
Kreissparkasse Kelheim
Volksbank Raiffeisenbank
Bayern Mitte eG

IBAN

DE55 7215 0000 0000 3200 28
DE71 7506 9014 0007 2200 81
DE23 7505 1565 0570 1040 34
DE79 7216 0818 0001 8008 09

BIC

BYLADEM1ING
GENODEF1ABS
BYLADEM1KEH
GENODEF1INP



Anlage zur Bekanntmachung über den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Pförring – Ortskern“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB

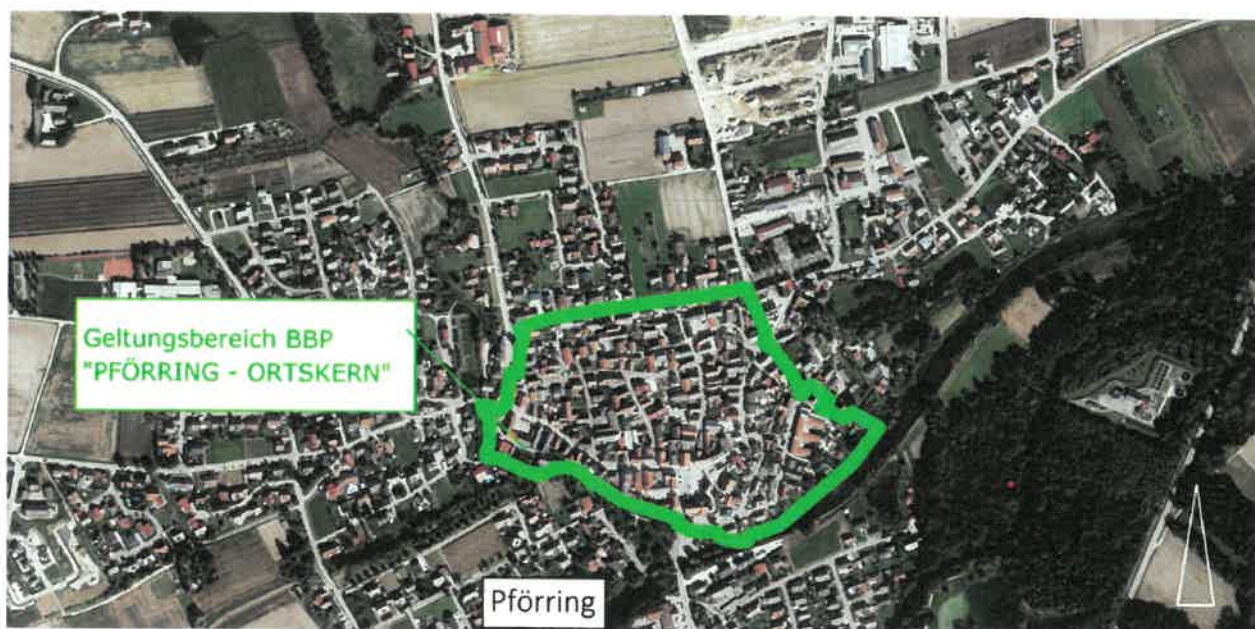


Abbildung: Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs (grün) o.M. (Quelle BayernAtlas Plus, Bearbeitung: Ferstl Plan 11)

HAUSANSCHRIFT

VG Pförring
Marktplatz 1
85104 Pförring
Deutschland

Tel.:

08403/9292-0

Fax:

08403/9292-48

Mail:

poststelle@vg-pfoerring.de
www.pfoerring.de

KONTAKT

BANKVERBINDUNGEN

Sparkasse Ingolstadt
Raiffeisenbank Kreis Kelheim eG
Kreissparkasse Kelheim
Volksbank Raiffeisenbank
Bayern Mitte eG

IBAN

DE55 7215 0000 0000 3200 28
DE71 7506 9014 0007 2200 81
DE23 7505 1565 0570 1040 34
DE79 7216 0818 0001 8008 09

BIC

BYLADEM1ING
GENODEF1ABS
BYLADEM1KEH
GENODEF1INP

TEIL D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT DES RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLANES "PFÖRRING - ORTSKERN" WERDEN WIE FOLGT GEÄNDERT:

TEIL D Festsetzungen durch Text

Der Punkt 2.1 a) wird wie folgt geändert:

- 2.1 a) Der Stellplatzbedarf ist nach der Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS Markt Pförring in der Fassung vom 07.06.2017 i.V.m. der 1. Änderung in der Fassung der Ausfertigung vom 18.03.2019 und der 2. Änderung in der Fassung der Ausfertigung vom 06.12.2024 zu ermitteln.

Die weiteren Inhalte der Satzung bleiben von der Änderung unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat Pförring hat in der Sitzung vom 22.05.2025 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2025 bis 25.08.2025 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2025 bis 25.08.2025 öffentlich ausgelegt.

Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Pförring - Ortskern" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Pförring, den

.....
1. Bürgermeister, Dieter Müller

(Siegel)

Ausgefertigt

Pförring, den

.....
1. Bürgermeister, Dieter Müller

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pförring, den

.....
1. Bürgermeister, Dieter Müller

(Siegel)

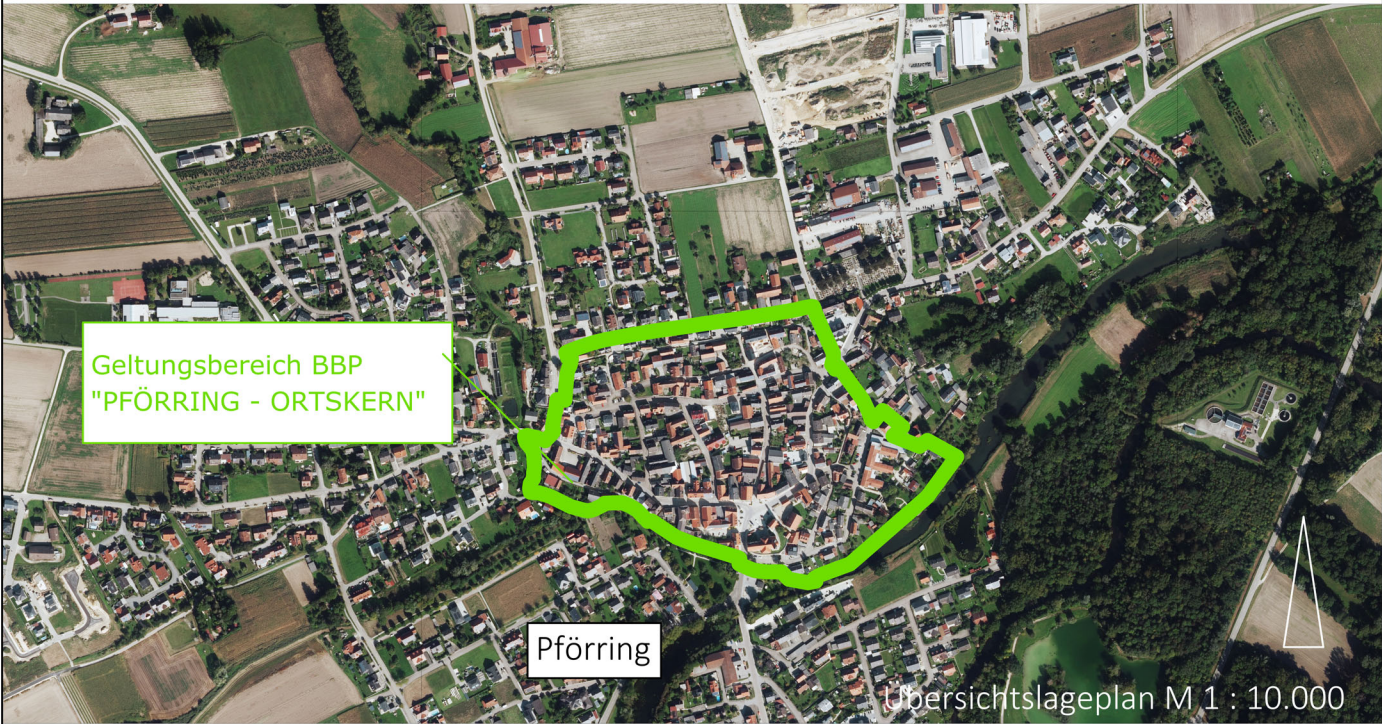
1.Änderung des einfachen Bebauungsplanes zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich

"PFÖRRING - ORTSKERN"



MARKT PFÖRRING

LANDKREIS EICHSTÄTT



Entwurf in der Fassung vom 03.07.2025

Planfertigerin:

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin

1. Änderung des einfachen Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich

„PFÖRRING ORTSKERN“

Verfahren gem. §13 BauGB

Markt Pförring



Erläuterung

Entwurf in der Fassung vom 03.07.2025

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung.....	2
2. Aufstellung	2
3. Änderungen.....	3
3.1 Planliche Änderungen	3
3.2 Textliche Änderungen	3
4. Auswirkungen	3
5. Anlagen.....	4
5.1 Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „Pförring – Ortskern“ i.d. Fassung vom 23.06.2022	4
5.2 Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS Markt Pförring in der Fassung 02.06.2017 i.V.m. der 1. Änderung in der Fassung vom 18.03.2019 und der 2. Änderung in der Fassung vom 06.12.2024	4

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Rahmen des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetz Bayern, welches vom Bayerischen Landtag im Dezember 2024 beschlossen wurde, ergaben sich auch Änderungen an der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Mit der Neuregelung des Art. 47 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO, die zum 01.10.2025 in Kraft tritt, ändert sich mitunter das Stellplatzrecht.

Art. 83 Abs. 5 Satz 2 und 3 BayBO wird wie folgt gefasst:

„²Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 in einer bis einschließlich 30. September 2025 geltenden Fassung erlassen worden sind, gelten fort, wenn sie die in der **Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten oder durch Bebauungsplan** oder eine andere Satzung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs nach Art. 81 Abs. 2 **erlassen worden sind**.³Im Übrigen treten Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 in einer bis einschließlich 30. September 2025 geltenden Fassung erlassen worden sind, mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft.“

Enthalten Bebauungspläne ausschließlich dynamische Verweise auf eine Stellplatzsatzung, ist dies unwirksam.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält unter Punkt 2. der textlichen Festsetzungen den Verweis auf die zum Antragszeitpunkt gültige Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pförring. Diese dynamische Festsetzung wird durch die Änderung der BayBO zum 01.10.2025 unwirksam.

In seiner Sitzung vom 22.05.2025 hat der Marktgemeinderat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan „Pförring Ortskern“ zu ändern, um die Wirksamkeit der bisherigen Garagen- und Stellplatzverordnung für diesen Bereich sicherzustellen.

2. AUFSTELLUNG

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der bisherige dynamische Verweis auf die zum Zeitpunkt der Antragsstellung geltende Garagen- und Stellplatzverordnung des Marktes Pförring wird in einen statischen Verweis auf die Garagen- und Stellplatzverordnung in der Fassung vom 07.06.2017 i.V.m. der 1. Änderung in der Fassung der Ausfertigung vom 18.03.2019 und der 2. Änderung in der Fassung der Ausfertigung vom 06.12.2024 geändert.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, wodurch ein Änderungsverfahren nach § 13 BauGB möglich wird. Durch die Änderung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

3. ÄNDERUNGEN

3.1 Planliche Änderungen

Es ergeben sich keine planlichen Änderungen

3.2 Textliche Änderungen

Unter „Teil D Festsetzungen durch Text“ ergeben sich folgende Änderungen:

Unter Punkt 2.1.a) wird der Verweis auf die Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS in der gültigen Fassung zum Antragszeitpunkt der Gemeinde Pförring gestrichen und durch folgende Formulierung ersetzt:

„Der Stellplatzbedarf ist nach der Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS Markt Pförring in der Fassung vom 07.06.2017 i.V.m. der 1. Änderung in der Fassung der Ausfertigung vom 18.03.2019 und der 2. Änderung in der Fassung der Ausfertigung vom 06.12.2024 zu ermitteln.“

Die Garagen- und Stellplatzsatzung ist der Anlage zu entnehmen.

4. AUSWIRKUNGEN

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Der bisher dynamische Verweis auf die zum Antragszeitpunkt wirksame Garagen- und Stellplatzsatzung wird durch die Änderung der BayBO zum 01.10.2025 unwirksam. Der Bebauungsplan wurde am 06.07.2022 ausgefertigt. Die zu diesem Zeitpunkt wirksame Garagen- und Stellplatzsatzung in der Fassung vom 07.06.2017 behält durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ihre Wirksamkeit.

5. ANLAGEN

5.1 Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „Pförring – Ortskern“ i.d. Fassung vom 23.06.2022

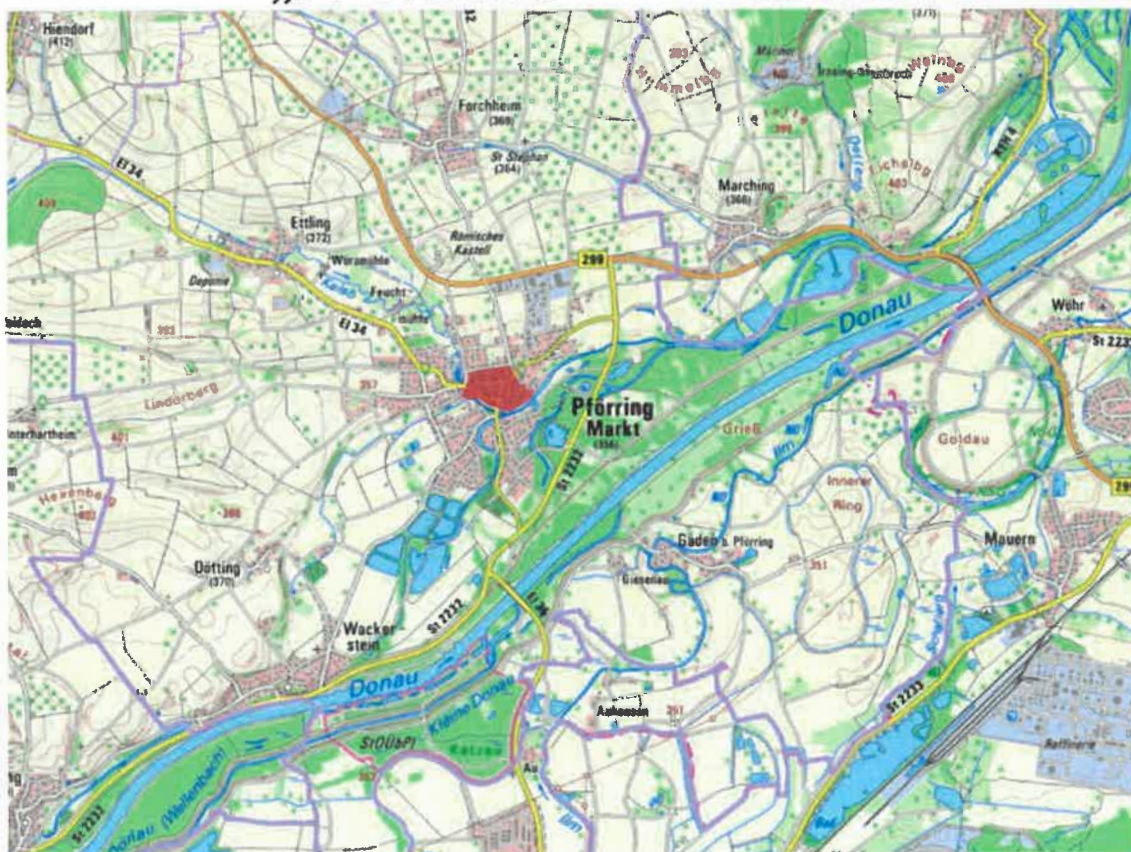
5.2 Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS Markt Pförring in der Fassung 02.06.2017 i.V.m. der 1. Änderung in der Fassung vom 18.03.2019 und der 2. Änderung in der Fassung vom 06.12.2024



Markt Pförring

LANDKREIS EICHSTÄTT

Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „PFÖRRING - ORTSKERN“



Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Januar 2020
Bearbeitung: Arch+ GmbH, Ingolstadt

SATZUNG

- B Festsetzungen durch Planzeichen
- C Hinweise durch Planzeichen
- D Festsetzung durch Text
- E Nachrichtliche Übernahme durch Text
- F Hinweise durch Text
- G Verfahrensvermerk

Fassung vom 23.06.2022

Markt Pförring

Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „PFÖRRING - ORTSKERN“

in der Fassung vom 19.05.2022

Der Markt Pförring, Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, und 10 Baugesetzbuch (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 zum Zeitpunkt des Beschlusses vom

19.05.2022 gültigen Fassung, den einfachen Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich
„PFÖRRING - ORTSKERN“

als

SATZUNG

Inhalt: A Planzeichnung
B Festsetzungen durch Planzeichen
C Hinweise durch Planzeichen
D Festsetzung durch Text
E Nachrichtliche Übernahme durch Text
F Hinweise durch Text
G Verfahrensvermerk
H Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Markt Pförring, den 06.07.2022


.....
Dieter Müller, 1. Bürgermeister



Brodmühlweg 4 85049 Ingaßtaßl
Tel. +49(0)841-9383300 Fax +49(0)841-9383319
Mail: info@arch-plus.de
http://www.arch-plus.de

Planverfasser

A. Planzeichnungen

Siehe Anlage

A. Planzeichnung ORTSKERN

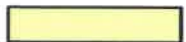
B. Festsetzung durch Planzeichen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Gebietskategorien lt. Tabelle 1

 Gebietskategorie I

 Gebietskategorie II

 Gebietskategorie III

zB. **TH 6,7m** Maximal zulässige Traufhöhe

zB. **FH 13,5m** Maximal zulässige Firsthöhe

zB. **0,6 (0,8)** Maximal zulässige Grundflächenzahl I - GRZ I gem. § 19 Abs. 1-3 BauNVO
(Maximal zulässige Grundflächenzahl II - GRZ II) gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 BauGB, § 23 BauNVO)

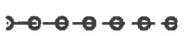
 Baulinie

 Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

 Abgrenzung des Maßes der Nutzung – GRZ, TH, FH

 Abgrenzung ortsgestalterische Festsetzungen Dächer

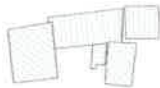
C. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise durch Planzeichen

z.B. 150/8 Flurstücksnummer

z.B. 25 Hausnummer



Bestehende Grundstücksgrenzen



Bestehende Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)



Baudenkmal



Bodendenkmal



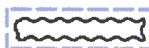
Biotop amtliche Kartierung



FFH-Gebiet



Hochwassergefahrenfläche HQ 100



Hochwassergefahrenfläche HQ extrem



Bemaßung



z.B. Rathaus Hinweis auf öffentliche und versorgungstechnische Einrichtungen

D. Festsetzungen durch Text

1. Nutzung der Baugrundstücke

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die Grundstücke werden in diesem einfachen Bebauungsplan in Gebietskategorien eingeteilt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude sowie die Mindestgröße der Baugrundstücke bezogen auf die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden sind der Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1

		Gebietskategorien		
		I	II	III
1.3	Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	max. 2 Wohnungen		
	Wohnfläche n. Wohnflächenverordnung WoFLV		Grundst.Fl. je Wohnung	Grundst.Fl. je Wohnung
	< 75m ²		100 qm	100 qm
	>75m ²		130 qm	130 qm
1.4	Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	300 qm	170 qm	300 qm

a. Grundflächenzahl (§19, 21a BauNVO)

Für alle Gebietskategorien werden maximale Grundflächenzahlen GRZ I und GRZ II festgesetzt.

b. Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Trauf- und Firsthöhe ist das Maß am höchsten Punkt der straßenseitigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt an der höher gelegenen Straße.

In der Gebietskategorie III wird für Fassadenbreiten über 6,0m zusätzlich eine Mindesttraufhöhe für Hauptanlagen von mindestens 5,0m festgesetzt. Ausnahmsweise kann hinter der ortsgestalterischen Abgrenzung von der Mindesttraufhöhe abgesehen werden.

Ausnahmsweise sind bei Gebäuden in zweiter Reihe, Errichtung der Hauptanlage nicht an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsfläche oder bei Hanggrundstücken Abweichungen zum Bezugspunkt zulässig, wenn eine Errichtung von Gebäuden mit der zulässigen Wandhöhe ohne Abgrabungen/Aufschüttungen des natürlichen Geländes nicht möglich ist. Im Einvernehmen mit der Gemeinde und der unteren Bauaufsicht ist ein alternativer Bezugspunkt festzusetzen.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Traufhöhe durch Zwerchgiebel bis 2,0m zulässig. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe durch Ziergiebel oder ähnliche Aufbauten bis 1,0m zulässig.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a. Baulinie (§ 23 BauNVO)

Ausnahmsweise kann in den Gebietskategorien I und II von der Pflicht zur Errichtung von Hauptanlagen auf der Baulinie abgesehen werden, wenn auf der Baulinie eine hofbildenden Einfriedung von mindestens 0,80m Höhe errichtet wird.

Ausnahmsweise kann bei Eckgrundstücken oder mehrseitig erschlossenen Grundstücken zugelassen werden, dass nur eine Gebäudeseite der Hauptanlage auf der Baulinie errichtet werden muss.

Ausnahmsweise sind Rücksprünge zur Gliederung der Fassade oder zur Verbesserung der Verkehrsführung bis zu einer Tiefe von 1,5m auf bis zu einem Drittel der entsprechenden Gebäudeseite zulässig, sofern der öffentliche Raum nicht beeinträchtigt wird. Erdgeschossige Arkadengänge bis zu einer Tiefe von max. 3,0m sind ausnahmsweise zulässig.

b. Baugrenze (§23 BauNVO)

Ausnahmsweise sind Vorsprünge zur Gliederung der Fassade oder zum Schutz des Hauseingangs bis 1,5m Tiefe ausnahmsweise auf bis zu einem Drittel der entsprechenden Gebäudeseite zulässig, sofern der öffentliche Raum nicht beeinträchtigt wird.

Unterirdische Überschreitungen durch Tiefgaragen, Lagerflächen oder vergleichbaren Anlagen sind zulässig.

c. Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 10; § 23 BauNVO Abs. 5)

Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

1.3 Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Sinne der unter 1.1 Tabelle 1 „Gebietskategorien“ getroffenen Festsetzungen wird definiert:

„Wohngebäude“ sind Gebäude, die zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind und überwiegend zu diesem Zweck genutzt werden. Zu Kriterium „überwiegend“ werden die Nettonutzflächen mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 50 % der gesamten Nettoflächen betragen. Als Wohnungen werden auch Boardinghauseinheiten betrachtet.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Entsprechend der jeweiligen Gebietskategorie werden bei neuen Grundstücksteilung Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt (Tabelle 1).

Die Festsetzung zur Mindestgröße für Baugrundstücke dürfen bei Neubebauung folgende bestehende kleinere Grundstücke bzw. Bruchgrundstücke ausnahmsweise unterschreiten: Gemarkung Pförring; 10, 24, 26, 60/2, 10/2, 10/3, 11/2, 26/3, 69, 78, 79/2, 91/18, 91/20, 91/27, 123/2, 9/5, 16, 22/2, 25, 80, 91/19, 91/21, 123/3, 150/61, 75, 91/22, 115, 128/1, 137/4, 1/3, 2, 3, 64, 64/2, 66, 83, 122, 133, 134, 146, 178/6, 195/7, 159, 187/3, 187/4, 188, 197/1, 200, 197, 202/5, 174, 177, 179, 179/1, 193, 195/4, 171, 99, 101, 161

1.5 Zufahrtsbreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

In allen Gebietskategorien wird die Zufahrtsbreite von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den Grundstücken beschränkt. Je Grundstück sind maximal zwei Zufahrten bis je 6,5m Breite zulässig, wobei ein Abstand zwischen den Zufahrten von

mindestens 6,0m eingehalten werden muss. Ausnahmsweise können weitere Grundstückszufahrten zugelassen werden, wenn die Länge der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen mehr als 40m beträgt und die vorgenannten Maximalbreiten und Mindestabstände eingehalten werden.

2. Ortsgestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

2.1 Stellplätze / Garagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 BayBO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS der Gemeinde Pförring.

a. Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze (§2 GaStS Markt Pförring)

Der Stellplatzbedarf ist nach der Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS Markt Pförring in der gültigen Fassung zum Antragszeitpunkt zu ermitteln.

b. Gestaltung von Stellplätzen (§4 GaStS Markt Pförring)

Abweichend von §4 Abs. 1 GaStS wird festgesetzt:

In der Gebietskategorie III ist eine unmittelbare Anfahrt von den Straßen Marktplatz, Marktstraße und Neustädterstraße zu den KFZ-Stellplätzen und Garagen nicht zulässig. Garagen und KFZ-Stellplätze sind in den Hofanlagen, hinter Einfriedungen, Toren o.ä. anzuordnen. Ausnahmsweise kann einer unmittelbaren Anfahrt von bis zu 3 Stellplätzen ohne Stauraum für eine gewerbliche Nutzung zugestimmt werden, sofern der öffentliche Verkehr nicht behindert wird.

In allen weiteren Straßen der Gebietskategorie III, sowie in den Gebietskategorien I und II ist bei direkter Zufahrt von der Straße ein Stauraum gemäß §4 Abs. 1 GaStS einzuhalten. In diesen Gebietskategorien kann einer Abweichung zur Verkürzung des Stauraums vor den Garagen zugestimmt werden, wenn eine Behinderung des öffentlichen Verkehrs nicht zu erwarten ist, die Garage sich in das umgebende Ortsbild einfügt und die Toranlage sich funkgesteuert öffnen lässt.

Nicht überbaute Decken von Tiefgaragen sind zu begrünen und zu unterhalten. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von mind. 0,30 m (Substrat + Filter- bzw. Drainageschicht) herzustellen.

Tiefgaragenrampen sind zum Schutz vor Verkehrslärm zu überbauen und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m² aufweisen. Die Seitenwände der Rampenbauwerke sind mit schallabsorbierendem Material mit einem Schallabsorptionsgrad $\alpha=0,5$ bei einer Frequenz 500 Hz auszukleiden.

2.2 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

a. Firstrichtung

Der First von Hauptanlagen mit geneigten Dachflächen ist senkrecht oder parallel (traufseitig) zu den an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Abweichungen von $\pm 10^\circ$ sind zulässig.

Werden in den Gebietskategorien I bis III Gebäude oder Gebäudegruppen mit einer zusammenhängenden traufseitigen Ausrichtung bis max. 30m Länge auf straßenseitigen Baulinien und/oder Baugrenzen errichtet, so ist eine Gliederung der Ansicht von mindesten 3m Breite z.B. durch Drehung des Firstes (Giebelansicht), Zwerchhaus, Einfahrt, Vor- oder Rücksprünge u.a. vertikale Gliederungen über die

gesamte Gebäudehöhe vorzunehmen. Ausgenommen hiervon sind die Flurstücke 131-130 (Marktplatz 11-12).

b. Dachformen und Dachneigung

In der Gebietskategorie I sind für Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer zulässig. Nebengebäude sind mit symmetrischen Satteldachformen, Pultdachformen, sowie mit Flachdächern zulässig.

In der Gebietskategorie II sind für Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer zulässig. Ab der ortsgestalterischen Abgrenzung sind für Hauptgebäude auch symmetrische Sattel-, Zelt-, Walm- und Pultdachformen, sowie Flachdächer zulässig. Nebengebäude sind mit symmetrischen Satteldachformen und Pultdachformen, sowie mit Flachdächern zulässig.

In der Gebietskategorie III sind für Haupt- und Nebengebäude, bis zu der ortsgestalterischen Abgrenzung nur symmetrische Satteldächer zulässig. Ab der ortsgestalterischen Abgrenzung sind für Haupt- und Nebengebäude symmetrische Sattel-, Zelt-, Walmdachformen und Pultdachformen, sowie Flachdächer zulässig.

In allen Gebietskategorien sind bei geeigneten Dächern folgende Dachneigungen zulässig:

Traufhöhe bis 3,0m von 28°-52°

Traufhöhe ab 3,0m von 20°- 47°

Abweichend davon sind Pultdächer von >10°- 30° und Flachdächer von 0°-10° für alle Wandhöhen zulässig.

c. Dachdeckungsmaterial / -farbe

Im gesamten Geltungsbereich sind bei Gebäuden mit geeigneten Dachformen Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit zulässig. Ab der ortsgestalterischen Abgrenzung, sind auch metallische Dachdeckungen im vorgenannten Farbspektrum zulässig. Hochglänzende Beschichtungen der Dachdeckung sind nicht zulässig.

Bei Neuerrichtung von zusammenhängenden Flachdächern mit einer Größe über 60 m² sind diese extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von mind. 6 cm vorzusehen. Terrassen bis zu einer Größe von 30 m² sind auf den begrünten Flachdächern zulässig.

d. Dachüberstände

Dachüberstände dürfen maximal 0,50 m betragen, sofern sie die nachbarliche Grundstücksgrenze nicht überschreiten oder den öffentlichen Verkehrsraum nicht behindern.

e. Dachaufbauten und negative Dacheinschnitte

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel, Zwerchgauben, Aufzugsüberfahrten und negative Dacheinschnitte sind mit einer Breite bis maximal 1/3 der gesamten Dachbreite (gemessen bis zum äußersten Ende des Daches) ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Dabei sind negative Dacheinschnitte und Aufzugsüberfahrten nur auf straßenabgewandten Seiten zulässig.

2.3 Fassaden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1)

Zulässig sind als Fassadenoberflächen pastellgetönte Rauh- oder Reibputze. Untergeordnete Fassadenflächen bis zu 20% der Fassadenfläche und bis maximal Oberkante Erdgeschoss wie z.B. Sockel können mit nicht polierten pastellen, möglichst heimischen Natursteinplatten oder Kunststeinplatten belegt werden.

Zusätzlich sind naturbelassene Holzverschalungen für Nebengebäude zulässig. Nicht zulässig sind ausdrücklich keramische Fliesen und Klinker, sowie Fassadenplatten aus Kunststoff und Hockdrucklaminat.

2.4 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5)

In den Gebietskategorien II und III sind Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Höhe von mindestens 0,8 m einzufrieden.

Nicht zulässig für Einfriedungen sind in allen Gebietskategorien entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Stabmattenzäune, Zaungabionen, Maschendrahtzäune und liegende Latten, sowie Zuananlagen aus Kunststoff-, Glas- oder großflächigen Sichtbetonelementen.

In den Gebietskategorie III sind entlang der Straßen Marktplatz, Marktstraße, Leonhardstraße, Nibelungenstraße und Neustädterstraße als Materialien für Einfriedung nur verputztes Mauerwerk, naturbelassene Holzlatten mit senkrechter Ausrichtung und Schmiedeeisen, zulässig.

Sofern bereits eine Bebauung mit abweichenden Einfriedungen vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

2.5 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 2)

Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude zulässig, in dem die angebotene Leistung erbracht wird. Sie dürfen nur im Bereich Erdgeschoss bis Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Auf die Fassade aufgemalte Schriften oder an der Fassade befestigte Einzelbuchstaben dürfen maximal 40cm hoch und maximal in der Summe 2/3 der jeweiligen Fassadenseite lang sein. Bedruckte Tafeln dürfen max. 50cm hoch und maximal in der Summe 1/2 der jeweiligen Fassadenseite lang sein. Unzulässig sind kastenförmige, selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlagen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Grünordnung allgemein (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen und Nebenanlagen im, für die Nutzung notwendigen Umfang zulässig.

D. Nachrichtliche Übernahme durch Text

1. Stellplatzsatzung und weitere gemeindliche Satzungen

Die Stellplatzsatzung mit ihren Änderungen des Marktes Pförring in der gültigen Fassung zur Antragstellung ist zur Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl, zur Stellplatzgröße und zur Ablösung zu beachten. Bei der Gemeindeverwaltung kann Einsicht auf weitere gemeindliche Satzungen und Verordnungen genommen werden.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmale vorhanden und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden: Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu

berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Baudenkmale vorhanden und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für jede Art von Veränderungen an Baudenkmalen und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 6.1 BayDSchG ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Weitere Informationen zu Bau- und Bodendenkmalen sind der Begründung und dem Umweltbericht zu entnehmen oder können bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt werden.

E. Hinweise durch Text

1. Maßentnahme

Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Messung sind etwaige Differenzen nicht auszuschließen und auszugleichen.

2. Genehmigungsunterlagen

In den Bauzeichnungen sind die vorhandenen und geplanten Geländehöhen sowie die Höhe des Anschlusses an die öffentliche Erschließung darzustellen.

Bei An- und Neubaumaßnahmen ist die Gestaltung der Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Es wird empfohlen das Formular der Marktgemeinde Pförring zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. BauNVO 1990 und 2013 zu verwenden. Dies kann bei der Gemeindeverwaltung angefordert werden.

Zwischen der Grundstücksfläche aus dem Grundbuchauszug und den tatsächlich vermessenen Grundstücksflächen (Grundst.Fl.) des Vermessungsamtes können erhebliche Abweichungen bestehen. Daher ist bei der Ermittlung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten bezogen auf die Grundstücksfläche, die tatsächliche Fläche aus den aktuellen Unterlagen des Vermessungsamtes zu Grunde zu legen.

Im Übrigen wird auf die Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung - BauVorIV) verwiesen.

3. Regenerative Energien

Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung regenerativer Energie wird empfohlen. Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben durch z.B. das Gebäudeenergiegesetz GEG zu beachten.

4. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

Sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss vorhandener baulicher Anlagen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und zu verwerten/entsorgen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Wärmepumpen geplant werden, sind diese durch einen privaten Sachverständigen zu begutachten und beim Landratsamt Eichstätt einzureichen.

Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.

Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht in den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

Die Rodung gegebenenfalls zu entfernender Gehölze ist außerhalb der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Der aus der Sicht des Fledermausschutzes beste Einschlagszeitraum ist der Oktober

Ein Abriss von Gebäuden ist möglich, soweit kein negativer Fledermausnachweis vorliegt, auch außerhalb der für Fledermäuse kritischen Sommerzeit (Fortpflanzungszeit) und während der Winterruhe.

5. Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind land- und forstwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Mit Beeinträchtigung durch Geruch, Staub und Lärm ist zu rechnen. Ggf. sind bei Neuerrichtung anderweitiger Nutzungen in unmittelbarer Nähe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben die Auswirkungen zu untersuchen und entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung dieser Betriebe zu vermeiden. Von den landwirtschaftlichen Hofstellen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Anliegern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

6. Neubebauung von Grundstücksflächen

Bei Neubebauung von größeren Grundstücksflächen wird empfohlen die Flächen aus dieser einfachen Bauleitplanung herauszulösen und vorhabenspezifische Bauleitplanungen vorzunehmen. Hierdurch können gesicherte Lösungen zu Fragen der zulässigen Art der Nutzung, Bauweise, Ver- und Entsorgung, Erschließung, Belastung des noch landwirtschaftlichen geprägten Umfelds und baulichen Gesamtgestaltung zu erhalten.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass Grundstücke in diesem Bebauungsplan über keine ausreichende Erschließung verfügen können. Für eine Umnutzung oder Neubebauung kann die Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlich werden. Die Kosten hierfür sind vom Bauantragssteller selbst zu tragen.

7. Ortsgestaltung

Es wird empfohlen auf eine gute Gestaltung der Bauwerke zu achten. Dabei sind stehende Fensterformate zu bevorzugen. Fensterformate sollen sich wiederholen und vertikal geordnet hergestellt werden.

8. Vorschlagsliste ortstypischer Gehölze

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn, Kegelförmiger
Cornus mas	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Juglans regia 'Weinsberg 1'	Walnuss, Weinsberger
Malus spec.	Apfelbaum
Pyrus spec.	Birnbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Mehlbeer, Schwedische

Sträucher

Amelanchier lamarkii	Felsenbirne, -Kupfer
Cydonia oblonga 'Cydonia Robusta'	Birnenquitte
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, Rote
Mahonia aquifolium	Mahonie
Mespilus germanica	Mispel, Echte
Rosa rubiginosa	Rose, Wein-
Rosa x alba 'Königin von Dänemark'	Weißer Bauernrose
Syringa vulgaris	Wild-Flieber
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

9. Zufahrten zu Kreisstraßen

Bei Neuherstellung von Zufahrten zu Kreisstraßen ist die Tiefbauverwaltung rechtzeitig zu beteiligen.

10. Versorgungslinien

Bei Neupflanzung von Gehölzen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten, um den Bau, Unterhalt und die Erweiterung von Versorgungslinien nicht zu behindern.

11. Grundstücksteilungen

Durch eine Grundstücksteilung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen (§19 Abs. 2 BauGB). Es wird empfohlen bei Unklarheiten oder Zweifeln hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der beabsichtigten Grundstücksteilung im Vorfeld mit der unteren Bauaufsicht (Landratsamt Eichstätt) Kontakt aufzunehmen.

F. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss

Am 01.08.2019 wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates Pförring der Beschluss über die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans in den ungeplanten Ortsbereichen der Gemeinde Pförring gefasst; der Beschluss wurde am 08.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des einfachen Bebauungsplans zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „Pförring - Ortskern“ in der Fassung vom 03.09.2020 hat in der Zeit vom 10.11.2020 bis 14.12.2020 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des einfachen Bebauungsplans zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „Pförring - Ortskern“ in der Fassung vom 03.09.2020 hat in der Zeit vom 10.11.2020 bis 14.12.2020 stattgefunden.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „Pförring - Ortskern“ in der Fassung vom 28.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2021 bis 31.01.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des einfachen Bebauungsplans zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „Pförring - Ortskern“ in der Fassung vom 28.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2021 bis 31.01.2022 beteiligt.

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Marktgemeinde Pförring hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 23.06.2022 den einfachen Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „Pförring - Ortskern“ in der Fassung vom 23.06.2022 als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Pförring, den ..06.07.2022

.....
Dieter Müller, 1. Bürgermeister



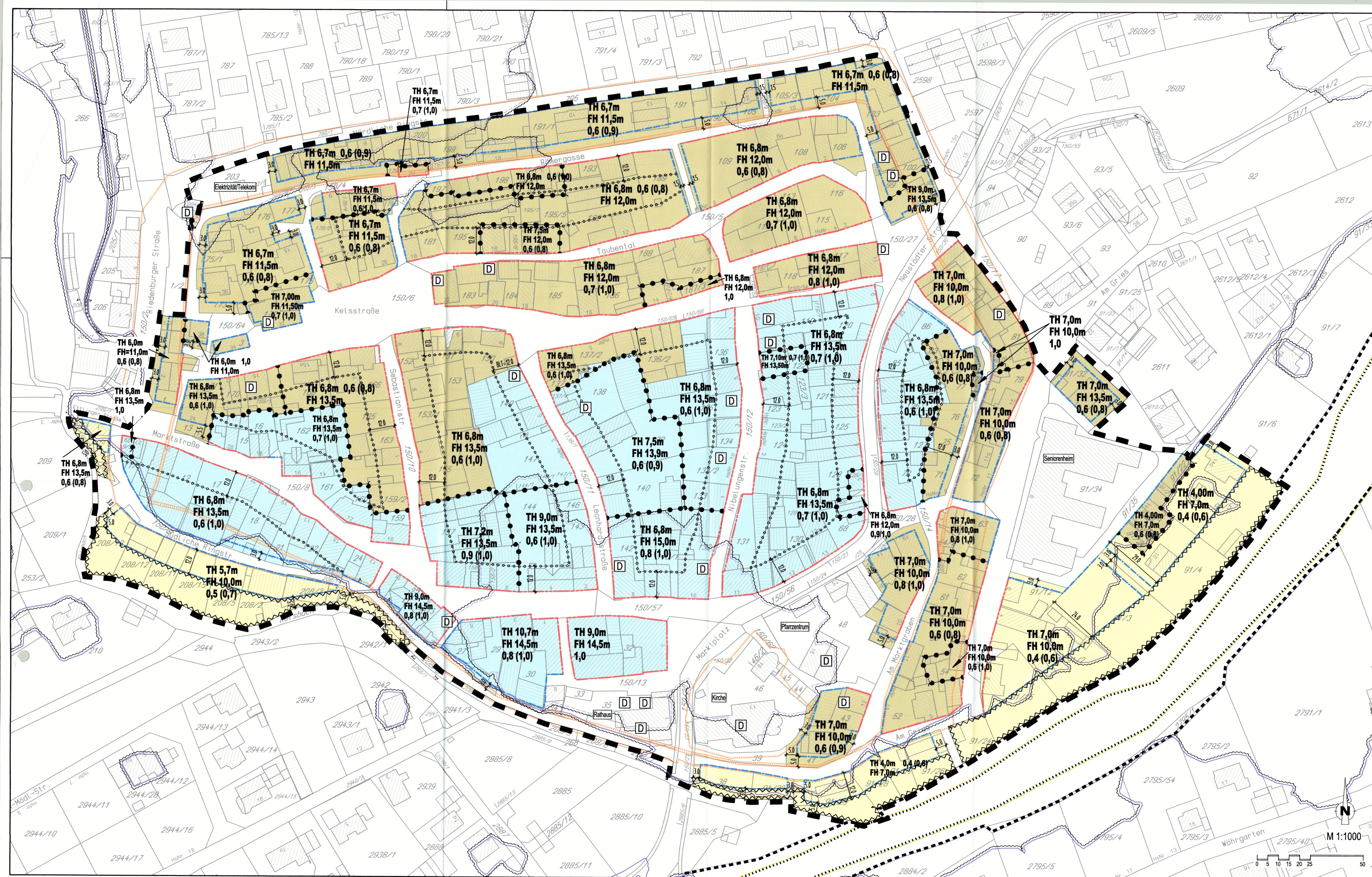
7. Ausgefertigt

Die Übereinstimmung mit dem Satzungsbeschluss mit dem Inhalt des Bebauungsplans wird bestätigt.

Marktgemeinde Pförring, den ..06.07.2022

.....
Dieter Müller, 1. Bürgermeister





MARKT PFÖRRING - LANDKREIS EICHSTÄTT
**Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes
der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich**

„PFÖRRING - ORTSKERN“
ÜBERSICHT ca. M 1:25000



Der Markt Pförring, Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, und 10 Baugesetzbuch (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 zum Zeitpunkt des Beschlusses vom 19.05.2022 gültigen Fassung, den einfachen Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „PFÖRRING - ORTSKERN“ als Satzung

Inhalt: A Planzeichnung
B Festsetzungen durch Planzeichen
C Hinweise durch Planzeichen
D Festsetzung durch Text
E Nachrichtliche Übernahme durch Text
F Hinweise durch Text
G Verfahrensvermerk
H Begründung

Die Übereinstimmung mit dem Satzungsbeschluss mit dem Inhalt des Bebauungsplans wird bestätigt.

Marktgemeinde Pförring, den **06.07.22**

Dieter Müller, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSSTATUS
- SATZUNG -

PLANVERFASSER
Brodsmühlweg 4
85049 Ingolstadt
info@bachschuster.de
www.bachschuster.de
Tel. 0841/9 38 33 00
Fax 0841/9 38 33 19

TEIL
FASSUNG VOM
23.06.2022

MAßSTAB
M 1:1000

Planzeichnung Ortskern



Satzung des Marktes Pförring über die Zahl, die Herstellung und Ablöse von Garagen u. Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)

Der Markt Pförring erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. Art. 47 Abs. 2 Satz 2 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296), folgende

Satzung

über die Zahl, die Herstellung und Ablöse von Garagen u. Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS):

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Bereich des Marktes Pförring mit seinen Ortsteilen. Sie gilt für Garagen und Stellplätze (Art. 2 Abs. 8 BayBO), deren Nachweis sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 3 BayBO, soweit nicht in Bebauungsplänen Sonderregelungen bestehen.

§ 2 Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 und 2 Satz 1 BayBO bemisst sich nach der Anlage der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) des Bayer. Staatsministeriums des Innern.
- (2) Abweichend hiervon g gelten für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie sonstige Gebäude mit Wohnungen folgende Festsetzungen:

1. Einfamilienhäuser

1.1 Einfamilienwohnhäuser:	2,0 Stellplätze
1.2 Einfamilienhäuser In Doppelhausform je Doppelhaushälfte:	2,0 Stellplätze
1.3 Einliegerwohnungen In Einfamilienwohnhäusern:	1,0 Stellplätze

2. Mehrfamilienhäuser sowie sonstige Gebäude mit Wohnungen

2.1 Wohnungen mit mehr als 110 m ² Wohnfläche:	2,5 Stellplätze je Wohnung
2.2 Wohnungen mit mehr als 50 m ² bis 110 m ² Wohnfläche:	2,0 Stellplätze je Wohnung
2.3 Wohnungen mit bis zu 50 m ² Wohnfläche:	1,0 Stellplätze je Wohnung

- (3) Ergeben sich bei der Berechnung des Stellplatzbedarfes nach Absatz 2 keine ganzen Stellplätze (z.B. 3,5) so ist auf die nächste volle Stellplatzzahl (z.B. 4) aufzurunden.
- (4) Für alle übrigen Nutzungsbereiche, die in der Satzung nicht aufgeführt sind, richtet sich der Stellplatzbedarf nach Art. 52 Abs. 2 und 3 BayBO in Verbindung mit den Stellplatzrichtlinien des Bayer. Staatsministeriums in der jeweils gültigen Fassung.
- (5) Werden in bestehenden Gebäuden neue oder weitere Wohneinheiten geschaffen, gelten die Regelungen dieser Satzung.
- (6) Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen, bezogen auf die verschiedenen Nutzungsabschnitte getrennt zu ermitteln und zu addieren.
- (7) Die Anzahl der nach vorstehenden Absätzen erforderlichen Garagen- und Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf steht.
- (8) Die Absätze 1 bis 5 gelten auch für Tiefgaragenstellplätze.

§ 3 Herstellung

- (1) Stellplätze und Garagen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück, dem die Stellplätze oder Garagen zugeordnet sind, herzustellen. Es kann gestattet werden, sie in der Nähe des Baugrundstückes, d.h. in einer Entfernung von maximal 100 m, herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. Eine Entscheidung über die Zulässigkeit von Stellplätze oder Garagen außerhalb des Baugrundstückes liegt im Ermessen des Marktgemeinderates und bedarf dessen Genehmigung.
- (2) Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnungen fertigzustellen.

§ 4 Gestaltung von Stellplätzen

- (1) Für Stellplätze ist ein Mindestabstand von 2,00 m im Zufahrtsbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten. Für Garagen ist ein Mindestabstand von 3,00 m im Zufahrtsbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- (2) Der Stauraum vor Garagen wird nicht auf die Zahl der Stellplätze angerechnet.
- (3) Stellplätze sind entsprechend ihrer Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sollten, um einer Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, versickerungsfähige Befestigungen (z.B. Schotter- oder Pflasterrasen) verwendet werden. Besondere Vorschriften zum Schutz des Bodens und des Grundwassers bleiben unberührt.

§ 5 Stellplatzablösevertrag

- (1) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages steht im Ermessen des Marktes. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages. Dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.
- (2) Der Ablösebetrag beträgt je Stellplatz 5.500,- Euro. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.
- (3) Der Ablösevertrag ist vor der Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

§ 6 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen von dieser Satzung im Einvernehmen mit dem Markt Pförring erteilt werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BayBO geahndet.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung des Marktes Pförring vom 26. August 1993 mit sämtlichen Änderungen außer Kraft.

Die Satzung ist erstmalig bei Bauvorhaben anzuwenden, die nach Rechtskraft der Satzung eingehen.

Pförring, den 02.06.2017



Sammler
1. Bürgermeister





1. Satzung zur Änderung der Satzung des Marktes Pförring über die Zahl, die Herstellung und Ablöse von Garagen u. Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)

Der Markt Pförring erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. Art. 47 Abs. 2 Satz 2 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296), folgende

1. Änderungssatzung zur Satzung des Marktes Pförring über die Zahl, die Herstellung und Ablöse von Garagen u. Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS):

§ 1

§ 2 Abs. 2 der Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS des Marktes Pförring vom 07.06.2017 erhält folgende neue Fassung

§ 2

Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze

(1) (.....)

(2) Abweichend hiervon gelten für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie sonstige Gebäude mit Wohnungen folgende Festsetzungen:

1. Einfamilienhäuser

1.1 Einfamilienwohnhäuser:	2,0 Stellplätze
1.2 Einfamilienhäuser In Doppelhausform je Doppelhaushälfte:	2,0 Stellplätze
1.3 Einliegerwohnungen In Einfamilienwohnhäusern:	1,0 Stellplätze

2. Mehrfamilienhäuser sowie sonstige Gebäude mit Wohnungen

2.1 Wohnungen mit mehr als 110 m ² Wohnfläche:	2,5 Stellplätze je Wohnung
2.2 Wohnungen mit mehr als 50 m ² bis 110 m ² Wohnfläche:	2,0 Stellplätze je Wohnung

- 2.3 Wohnungen mit bis zu
50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplätze je Wohnung

3. Beherbergungsbetriebe

- 3.1 Hotels, Pensionen,
Boardinghäuser und andere
Beherbergungsbetriebe 1,5 Stellplätze je 3 Betten

(.....)

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pförring, den 18.03.2019

Gez.
Sammiller
1. Bürgermeister



2. Satzung zur Änderung der Satzung des Marktes Pförring über die Zahl, die Herstellung und Ablöse von Garagen u. Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)

Der Markt Pförring erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Art. 47 Abs. 2 Satz 2 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296), folgende

2. Änderungssatzung zur Satzung des Marktes Pförring über die Zahl, die Herstellung und Ablöse von Garagen u. Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS):

§ 1

§ 2 Abs. 2 der Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS des Marktes Pförring vom 07.06.2017 erhält folgende neue Ziffer Nr. 4:

§ 2

Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze

(1) (.....)

(2) (.....)

1. (....)

2. (....)

3. (....)

4. Wohnheime und Gemeinschaftsunterkünfte

**1,5 Stellplätze je
3 Betten**

(.....)

§ 2

Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pförring, den 06.12.2024

Dieter Müller
1. Bürgermeister

