
Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

„Änderung Am Oberhartheimer Weg – Teilbereich Orffstraße“

des Marktes Pförring

Der Marktgemeinderat Pförring hat mit Beschluss vom 24.04.2026 die 2. Änderung des Bebauungsplans „**Änderung Am Oberhartheimer Weg – Teilbereich Orffstraße**“ als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans in Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplans, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wurde, wird mit Begründung vom Tag der Veröffentlichung an zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring, während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten. Auf Verlangen wird über den Inhalt der Änderung des Bebauungsplans Auskunft gegeben.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. Eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. Nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. Nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

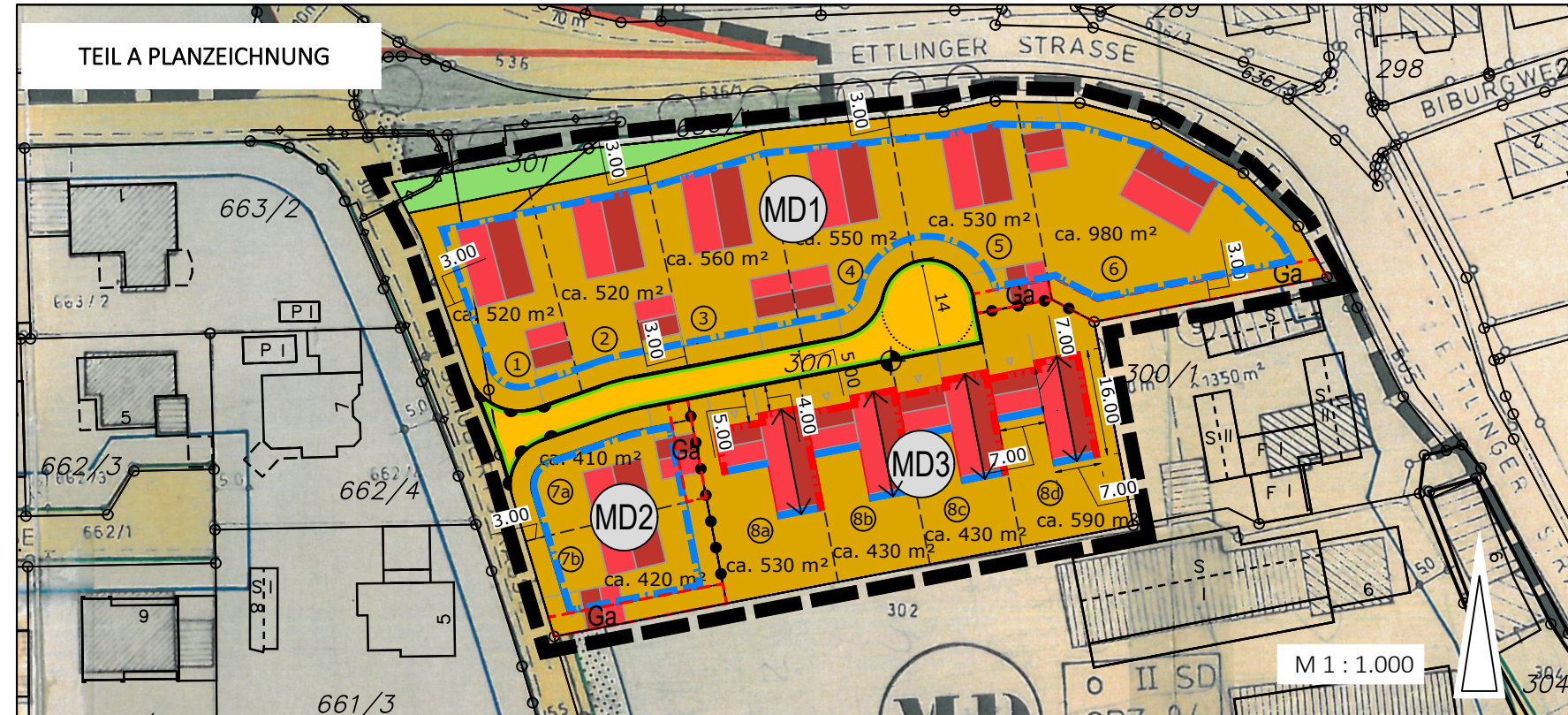
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Pförring, 07.05.2026

gez.:

Dieter Müller

1. Bürgermeister



MD1	II	MD2	II
GRZ 0,4	GFZ 0,6	GRZ 0,4	GFZ 0,6
o	E	o	D
SD, WD, PD, vPD, FD		SD, WD, PD, vPD, FD	

MD3	II
GRZ 0,4	GFZ 0,6
a	E _K
SD	

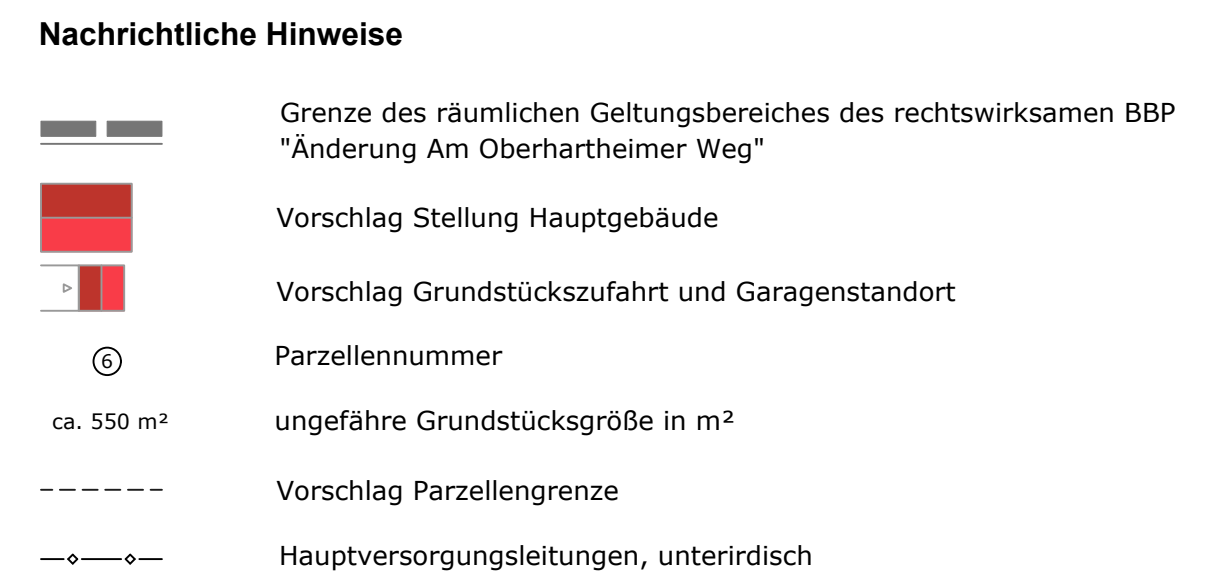
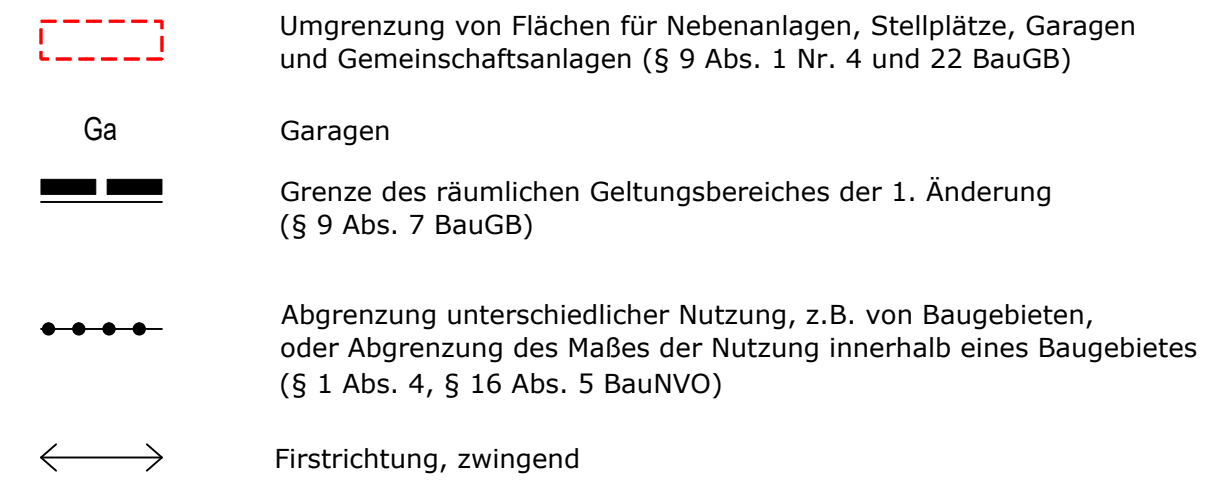
NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	II max zulässige Zahl der Vollgeschosse II zwingende Zahl der Vollgeschosse
max. zulässig Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
o = offene Bauweise	E ausschließlich Einzelhäuser zulässig
a = abweichende Bauweise	D ausschließlich Doppelhaus zulässig E _K ausschließlich Einzelhäuser als Kettenhäuser zulässig
zulässige Dachform:	SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach, vPD = versetztes Pultdach, FD = Flachdach

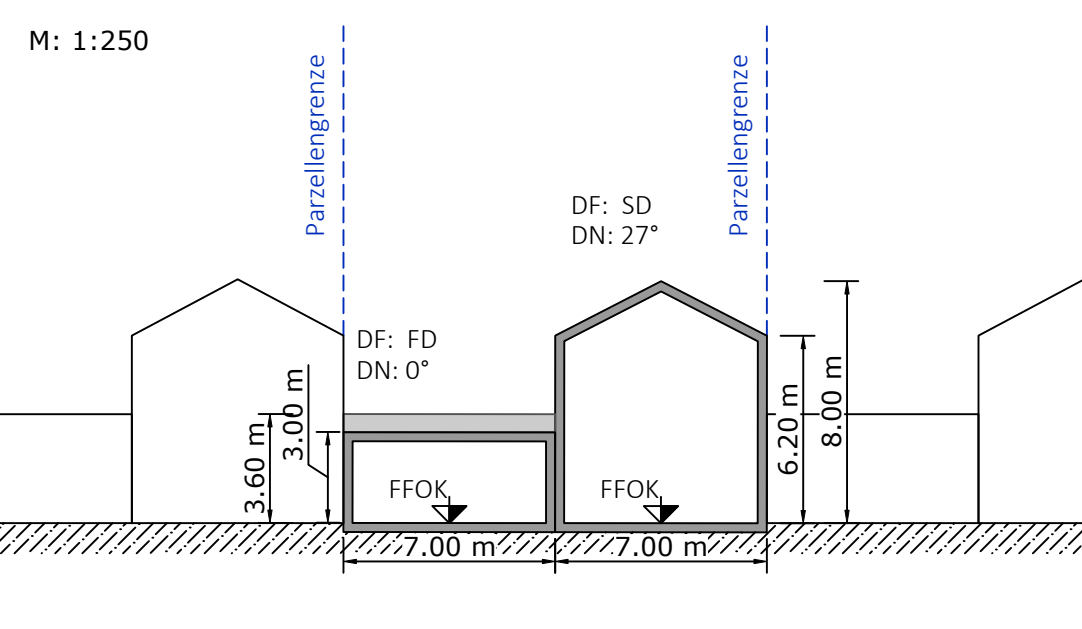
Im Bereich der Überlagerung wird der Bebauungsplan "Änderung Am Oberhartheimer Weg" vollumfänglich ersetzt.

Planliche Festsetzungen (nach PlanZV)

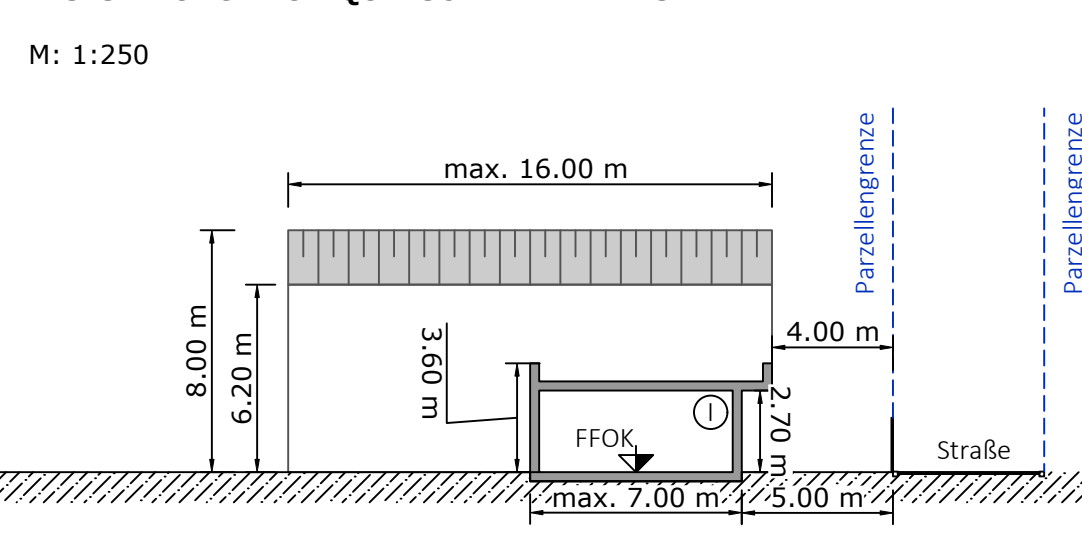
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)
 - MD1 Dorfgebiete (in drei Teilgebieten) (§ 5 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen
- Sonstige Planzeichen
 - über NHN Höhenbezugspunkt FFOK Parzellen 8a-d (§ 9 Abs. 3 BauGB) gemessen ab höchstem Punkt der angrenzenden Straßeneinfassung zwischen Parzelle 8b und 8c



FESTSETZUNG REGELQUERSCHNITT 1 - MD3



FESTSETZUNG REGELQUERSCHNITT 2 - MD3



VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat Pförring hat in der Sitzung vom 31.07.2025 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2025 bis 09.10.2025 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2025 bis 09.10.2025 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2026 bis 13.03.2026 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.02.2026 bis 12.03.2026 öffentlich ausgelegt.

Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 24.04.2026 den Bebauungsplan "Am Oberhartheimer Weg - Teilbereich Orffstraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.04.2026 als Satzung beschlossen.

Pförring, den

..... (Siegel)

1. Bürgermeister, Dieter Müller

Ausgefertigt

Pförring, den

..... (Siegel)

1. Bürgermeister, Dieter Müller

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

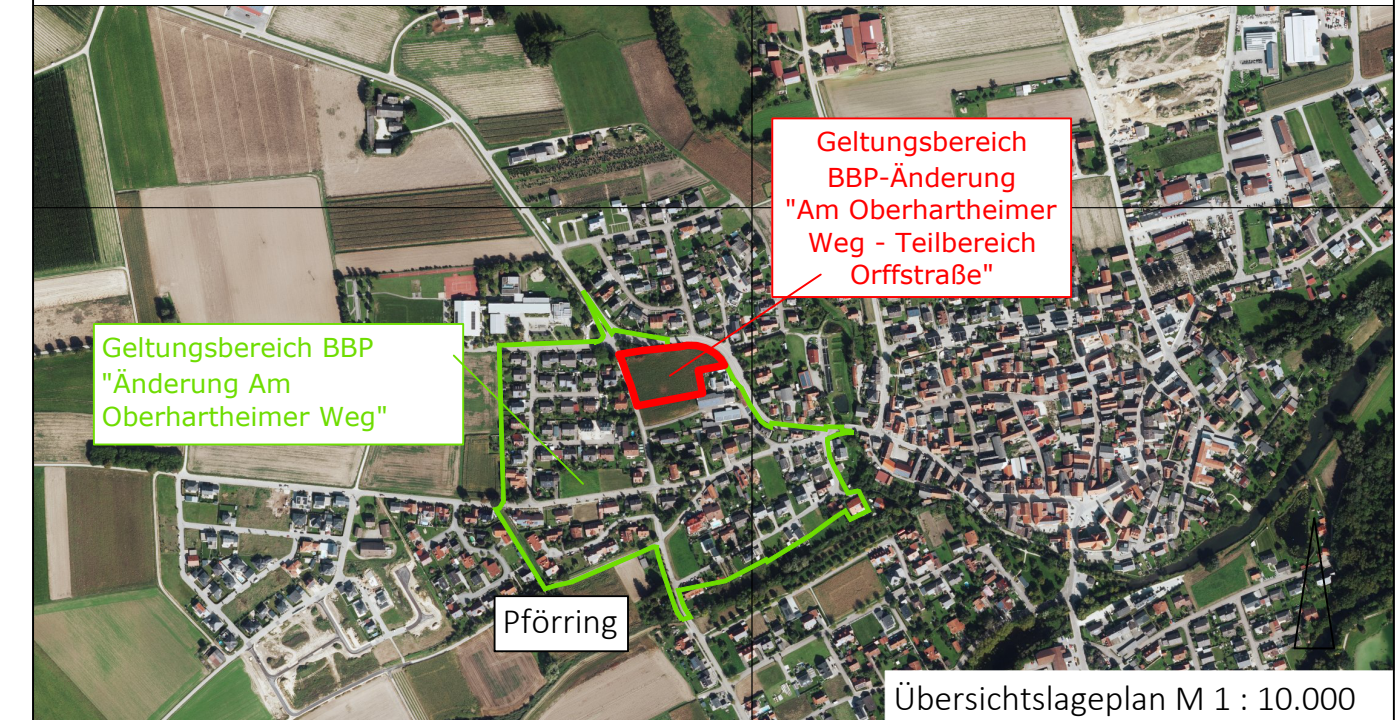
..... (Siegel)

1. Bürgermeister, Dieter Müller

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN
"Am Oberhartheimer Weg - Teilbereich Orffstraße"



MARKT PFÖRRING
LANDKREIS EICHSTÄTT



TEIL A	Planzeichnung Verfahrensvermerke Planliche Festsetzungen	M 1 : 1.000
TEIL B und C	Textliche Festsetzungen und Hinweise	
FASSUNG vom 24.04.2026		

Planfertigerin:

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin

FERSTL PLAN 11
Landschaftsarchitektur • Stadtplanung

Blumenstr. 24 | 93055 Regensburg

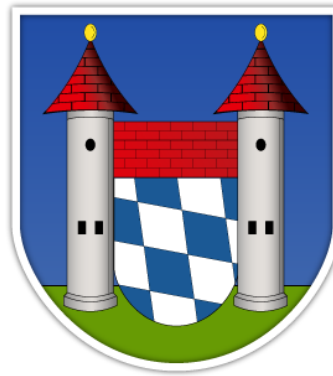
eva.ferstl@ferstl-plan11.de
+49 176 8483317
www.ferstl-plan11.de

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

„AM OBERHARTHEIMER WEG – TEILBEREICH ORFFSTRASSE“

Verfahren gem. § 13a i.V.m. §13 BauGB

Markt Pförring



TEIL B + C Textliche Festsetzungen und Hinweise

FASSUNG vom 24.04.2026

Planverfasserin:

Regensburg, den

Auftraggeber:

Pförring, den

Eva Ferstl, Stadtplanerin ByAK

FERSTL PLAN 11
Blumenstraße 24
93055 Regensburg

Dieter Müller, erster Bürgermeister

MARKT PFÖRRING
Marktplatz 1
85104 Pförring

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Änderung Am Oberhartheimer Weg “ i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.1992 mit seinen beiden Änderungen werden innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung vollumfänglich ersetzt.

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 BauNVO)

Dorfgebiet – MD (§ 5 BauNVO), gegliedert in drei Teilgebiete MD1, MD2 und MD3

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind im MD gem. § 5 Abs. 2 BauNVO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechender Nutzgärten und landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen,
3. Sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Nutzungen:

1. Vergnügungsstätten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Sofern sich aus den überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, wird gem. § 23 i.V.m. § 19 BauNVO die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) wie folgt festgesetzt:

GRZ_{max} 0,4

2.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche, Wohneinheiten (§ 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse:

Es gilt die Vollgeschossdefinition des Art. 83 Abs. 6 BayBO 2021:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

MD1 und MD2:

Je Hauptgebäude werden max. zwei (II) Vollgeschosse i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Für die Parzellen des MD1 und MD2 sind folgende Bauweisen zulässig:

Erdgeschoss (E) + Dachgeschoss (DG) = II

Erdgeschoss (E) + Obergeschoss (I) = II

MD3:

Je Hauptgebäude sind zwingend zwei (II) Vollgeschosse i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Geschossflächenzahl:

Sofern sich aus den überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, wird gem. § 23 i.V.m. § 20 BauNVO die zulässige maximale Geschossflächenzahl (GFZ_{max}) wie folgt festgesetzt:

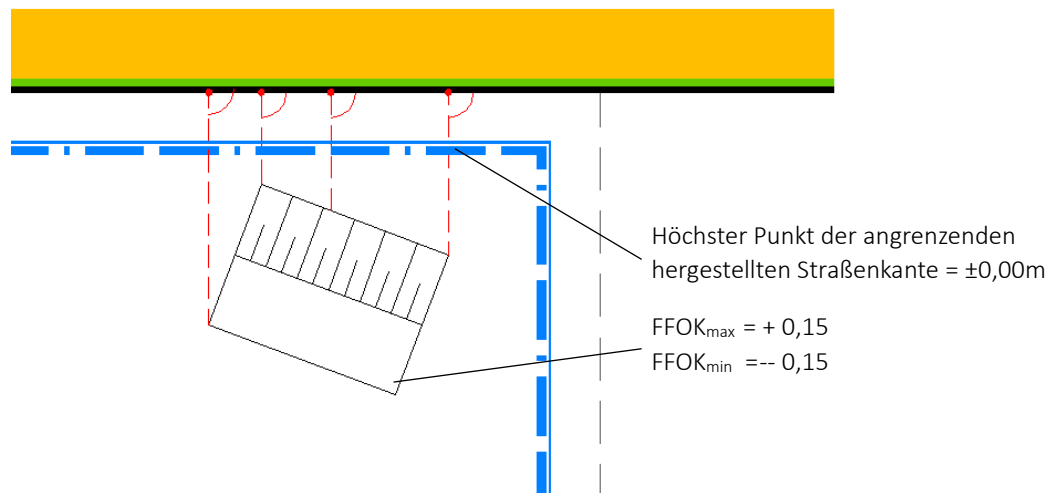
$$GFZ_{max} \quad 0,6$$

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen

2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

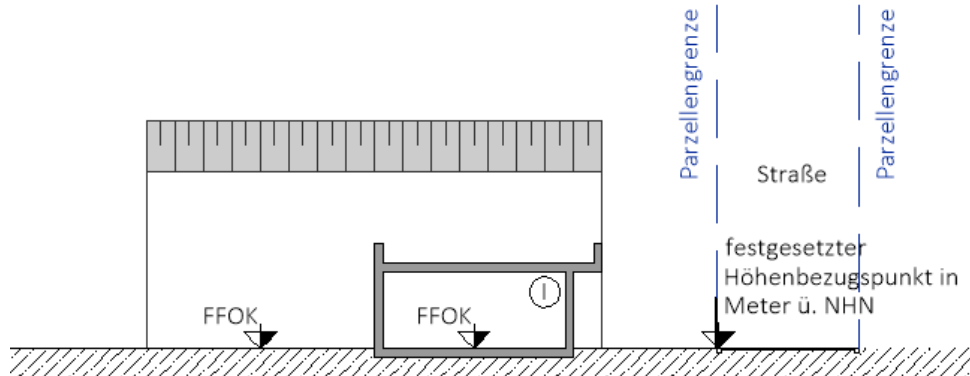
Für den Geltungsbereich wird eine zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK) festgesetzt.

Für das MD1 und MD2 wird eine minimal und maximal zulässige FFOK festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Einfassung der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in senkrechter Verbindung zum Hauptgebäude. Dieser wird wie folgt gemessen:



Für das MD3 wird die Höhe der FFOK des Erdgeschosses bzw. der Garage mittels Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung Teil A zu entnehmen. Der Höhenbezugspunkt wird gemessen ab Oberkante der hergestellten

Einfassung der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße zwischen Parzelle 8b und 8c.



First- und Wandhöhe:

Für den Geltungsbereich werden je nach Gebäudetyp maximal zulässige Wandhöhen (WH_{max}), Firsthöhen (FH_{max}) sowie Gebäudehöhen (GH_{max}) wie folgt festgesetzt:

MD1 und MD2:

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der FFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern die traufseitige Wand, bei versetzten Pultdächern die höhere Wand.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der FFOK und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Flachdächern wird eine max. zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Diese wird gemessen zwischen der FFOK und der Oberkante der Attika.

Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbarbauende in Wand- und Firsthöhe anzupassen.

WH_{max}	6,50 m
FH_{max}	8,50 m
GH_{max}	6,70 m

MD3:

im MD3 wird eine zwingende Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der FFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der FFOK und der Oberkante der Dachhaut.

Die festgesetzten Regelquerschnitte sind der Planzeichnung Teil A zu entnehmen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

MD1 und MD2:

Zugelassen ist nur eine offene Bauweise gem §. 22 Abs. 2 BauNVO.

Im MD1 sind gem. Nutzungsschablone ausschließlich Einzelhäuser, im MD2 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig.

MD3:

Zugelassen ist im MD3 nur eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.

Diese wird wie folgt festgesetzt:

Die Außenwände an der Ostseite der Parzellen 8a – 8c sind ohne Grenzabstand als Brandwände ohne Fenster zu errichten; die dazwischen liegenden Garagen der Parzellen 8a – 8d sind nur eingeschossig zulässig. Die Baukörper sind zwingend auf der Baulinie zu errichten. Der Dachüberstand darf die Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung ist zwingend.

Auf der gemeinsam bebauten Grenze ist die Zulässigkeit von Anbauten der Nachbar-eigentümer zu beachten und eine Zugänglichkeit der Fassaden für Reparaturarbeiten zu gewährleisten.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser als Kettenhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die Gesamtbaukörperlänge darf 16 m nicht überschreiten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßten Baugrenzen vorrangig einzuhalten.

4. ZAHL DER WOHNEINHEITEN

Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs 1 BauGB)

5. GARAGEN / CARPORTS

Der Stauraum zw. Garage und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen. Bei Garagentoren im MD1 und MD2, die über einen elektrischen Toröffner mit Fernbedienung im Fahrzeug verfügen, muss der Abstand mindestens 3,0 m betragen.

Die Baulängen von Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO einzuhalten.

MD1 und MD2

Garagen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO zulässig.

Dachterrassen auf den an der Grundstücksgrenze errichteten Garagen sind nicht zulässig. Es wird eine maximal zulässige mittlere Wandhöhe, sowie eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände. Bei Garagen die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, ist der untere Bezugspunkt das natürliche Gelände. An der Grundstücksgrenze hat sich der Nachbauende in Wandhöhe und Dachneigung anzupassen.

FOK_{max} Ga: max. 15 cm über dem Punkt der Straßeneinfassung vor Garagenmitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Garagenmitte bezogen auf die Straße, über die die Zufahrt erfolgt.

Wandhöhe: die max. mittlere Wandhöhe von 3,30 m bemisst sich ab hergestelltem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut

Firsthöhe: die max. zulässige Firsthöhe von 4,50 m bemisst sich ab hergestelltem Gelände bis Schnittpunkt oberer Abschluss der Dachhaut

Gebäudeintegrierte Garagen sind immer zulässig.

MD3

Garagen sind zwingend entlang der Baulinie herzustellen. Abweichend von der Baulinie ist der Dachvorsprung herzustellen. Die Garagen sind ausschließlich gemäß den dargestellten Regelquerschnitten der Planzeichnung gem. Teil A zulässig. Dachterrassen sind auf den an der Grundstücksgrenze errichteten Garagen auch innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Auf den Dachterrassen sind Terrassenüberdachungen unzulässig. Die Garagen sind in einheitlicher

Gestaltung mit dem Hautgebäude auszuführen. Sollten Dachterrassen auf der Garage errichtet werden, sind Umwehungen ab Oberkante der Attika bis max. 0,30 m bzw. einer Gesamthöhe von Attika und Umwehung bis max. 0,90 m zulässig. Die Umwehungen dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Sie sind straßenseitig blickdurchlässig herzustellen.

6. NEBENANLAGEN NACH § 14 BAUVNO

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die max. Wandhöhe beträgt im Mittel 3,00 m. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände. Bei Nebenanlagen die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, ist der untere Bezugspunkt das natürliche Gelände.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße ist ein Abstand von 3 m einzuhalten, innerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ist ein Abstand von 5 m einzuhalten.

Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind vorrangig einzuhalten.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND NR. 22 BAUGB)

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind der Planzeichnung Teil A zu entnehmen

7.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

In der Planzeichnung sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Innerhalb dieser Bereiche ist eine Zufahrt von den privaten Parzellen zur öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Innerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ist ein Abstand von 5m von jeder sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung über 0,80 m freizuhalten.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. ART 81 BAYBO)

8.1 Dächer und Fassaden, Gestaltung der Gebäude

MD1 und MD2

Es sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen zulässig. Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende in Dachform und-neigung anzupassen.

Dachüberstände: Traufseitige Dachüberstände sind bis max. 0,80 m zulässig.

Dachfarben: sind ausschließlich in rot bis braun und anthrazit bis grau zulässig.

- Dachmaterialien: Sind ausschließlich als Dachsteine und -pfannen aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
- Dachaufbauten: sind ab 30° Dachneigung zulässig. Sie müssen sich der Hauptfläche unterordnen und gestalterisch dem Hauptbaukörper anpassen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Länge und Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First ist ausschließlich unterhalb des Hauptfirstes zulässig.
- Zwerchgiebel: sind unzulässig.
- Dacheinschnitte: und negative Dachgauben sind unzulässig.
- Energie-Anlagen: Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/ Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend ohne Überstand in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

MD3:

Satteldächer sind mit mittig verlaufendem First und gleicher Dachneigung über die Längsseite des Hauptbaukörpers auszubilden.

- Dachüberstände: Dachüberstände sind unzulässig.
- Dachfarben: sind ausschließlich in Rottönen zulässig.
- Dachmaterialien: sind ausschließlich als kleinteilige Dachsteine und -pfannen aus Ziegel zulässig.
- Dachaufbauten: sind unzulässig.
- Zwerchgiebel: sind unzulässig.
- Dacheinschnitte: und negative Dachgauben sind unzulässig.

Energie-Anlagen: Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/ Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend ohne Überstand in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

Fassaden: Alle Außenwände sind als verputzte, einheitlich gestrichene Mauerflächen auszuführen. Auffallende Putzstrukturen sind unzulässig. Verkleidungen in Faserzement, Metall oder Kunststoff sowie Glasbausteine sind unzulässig.

8.2 Anbauten und Vorbauten

MD1 und MD2

Anbauten und Vorbauten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Es gelten eine max. Länge und Breite von 1/3 der Gesamtwandlänge des Hauptbaukörpers.

Anbauten und Vorbauten beziehen sich auf bauliche Anlagen, die baugestalterisch nicht zur Außenfassade/Außenwand des Hauptbaukörpers gehören. Anbauten und Vorbauten werden demnach durch die Außenwand vom Hauptgebäude abgetrennt wie z.B. Wintergärten etc.

Der Versatz einer Außenmauer zählt nicht als An- oder Vorbau, da er baugestalterisch zur Außenwand des Hauptbaukörpers gehört.

MD3

An- und Vorbauten sind unzulässig.

8.3 Geländegestaltung

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen. Entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind immer die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb des Geländes bis max. 1,00 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die ursprünglich bestehenden Geländehöhen beizubehalten. Geländeänderungen dürfen erst ab einem

Abstand von 0,75m zur Grundstücksgrenze, mit einer Böschungsneigung von max. 45° vorgenommen werden. Stützmauern sind unzulässig.

Im Bauantrag sind stets das bestehende sowie das neu geplante Gelände darzustellen

8.4 Einfriedung

Einfriedungen sind in Form von Zäunen, Trockensteinmauern oder Hecken zulässig.

Sofern Gabionen verwendet werden, ist der Anteil auf max. 20 % der Gesamtzäunlänge begrenzt. Gabionen sind mit regionalem Kalkstein zu verwenden. Im Bereich von Einmündungen sind Gabionen aus Gründen der Einsehbarkeit in den Verkehrsraum unzulässig, wobei dies auch bei allen anderen Zaunarten sicherzustellen ist. Entlang der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße wird die Höhe der Einfriedung auf max. 1,50 m über Straßenoberkante festgesetzt. Zwischen den Parzellengrenzen wird die Höhe der Einfriedung auf max. 1,50 m über hergestelltem Gelände festgesetzt. Sofern die Einfriedung in Form einer Heckenpflanzung erfolgt, ist zwischen den Parzellengrenzen eine Höhe von max. 1,80 m über hergestelltem Gelände zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind zum Schutz von Kleinjetztier nicht zulässig, außer dort, wo sie zur Wasserführung unerlässlich sind. Die Sockelhöhe darf 25 cm nicht überschreiten.

Eine Einfriedung ist nicht zwingend erforderlich.

8.5 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung an Gebäuden zulässig und müssen unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden. Werbeanlagen sind bis max. 1m² Ansichtsfläche zulässig.

Unzulässig sind Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter.

8.6 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Teil C Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser der Privatgrundstücke muss über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden, ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist nicht gestattet.

Landwirtschaft

Von der anliegenden Hofstelle können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

Immissionsschutz

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten werden (Summenwirkung mit anderen Anlagen!). Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

HQextrem

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb des Risikogebiets HQextrem befindet, was einem Hochwasser mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit entspricht. Es wird auf die Regelungen in §78 b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen. Bauliche Anlagen sind entsprechend Abs. 1 Satz 2 WHG in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten

Kabelhausanschlüsse

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der elektrischen Versorgungsunternehmen angeschlossen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und

wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Bayernwerk Netz GmbH

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse beträgt.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte des Marktes Pförring, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für Abweichungen kann von Seiten des Marktes und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG **„AM OBERHARTHEIMER WEG – TEILBEREICH ORFFSTRASSE“**

Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB

Markt Pförring



Teil D

Begründung

FASSUNG vom 24.04.2026

Inhalt

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Aufstellung	3
3. Änderungen	4
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	4
3.2 Verkehrsflächen	6
3.3 Gestaltungsregelungen	6
3.4 Denkmalschutz	6
4. Wesentliche Auswirkungen	7

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der vorliegende Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtswirksamen Bebauungsplan „Am Oberhartheimer Weg“ aus dem Jahr 1992. Die Fläche befand sich bisher in Privatbesitz ohne Bauzwang und wurde seit Wirksamkeit des Bebauungsplans weiterhin landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Eine Realisierung des Bebauungsplans fand für den Teilbereich nicht statt. Ausschließlich Parzelle 9 wurde bislang bebaut. Hier erfolgt die Erschließung, abweichend vom Bebauungsplan, über einen Anschluss an die Ettlinger Straße.

Aufgrund eines eingetretenen Erbfalles konnte der Markt Pförring zu Beginn des Jahres 2025 die Fläche erwerben. Die im vorliegenden Bebauungsplan dargestellte Parzelle 6, befindet sich weiterhin in Privatbesitz und soll demnächst bebaut werden.

Der Marktrat möchte den Bebauungsplan einer bedarfsgerechten und flächensparenden Bebauung zuführen, weshalb eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist. Der bisherige Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich eine Bebauung mit neun Einzelhäusern und Grundstücksgrößen von 720 m² bis 1350 m² vor. Ziel der vorliegenden Änderung ist eine Gliederung in 3 Teilflächen, mit unterschiedlichen flächensparenden Bauweisen, um einem bedarfsgerechten Angebot an Baugrundstücken zu entsprechen.

2. AUFSTELLUNG

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB. Die Änderung des Bebauungsplans entspricht einer Nachverdichtung im Innenbereich, umfasst eine Fläche von 0,72 ha und entspricht somit den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 BauGB.

Die Änderungen entsprechen einer nachhaltigen und zeitgemäßen Nutzung der künftigen Parzellen.

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

Um die spätere Handhabung des Bebauungsplans zu vereinfachen, wird der Bebauungsplan „Am Oberhartheimer Weg“ mit seinen bisherigen rechtswirksamen Änderungen innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ersetzt. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

An der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet und an der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan. Im rechtswirksamen Bebauungsplan umfasst das Dorfgebiet den zur Änderung vorgesehenen Teilbereich und die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Hofstelle. Siehe hierzu Abbildung 1. An dieser Gebietskategorie soll festgehalten werden, da der Markt Pförring insbesondere im Ortskern die vorhandene Landwirtschaft schützen möchte und gleichzeitig eine, im MD zulässige, Mischnutzung fördern möchte.

Der ursprüngliche Plan sah für die Teilfläche neun Parzellen für Einzelhäuser vor. Ziel der geplanten Anpassung ist es, eine zeitgemäße, verdichtete und flächensparende Bebauung zu ermöglichen.

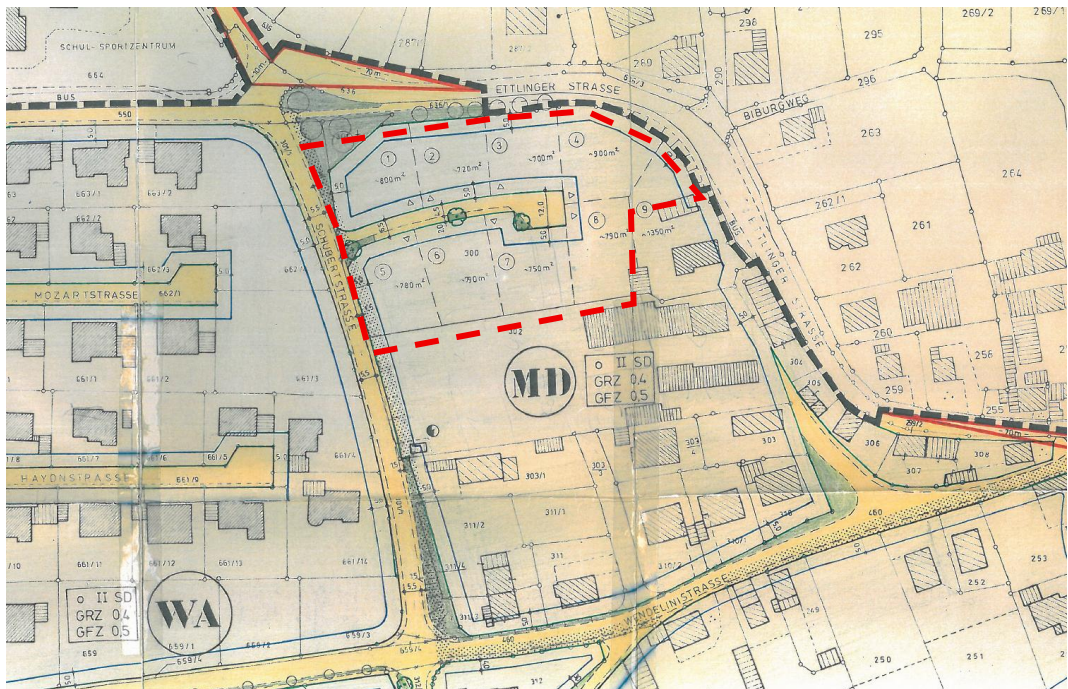


Abbildung 1: Rechtswirksamer Bebauungsplan „Änderung Am Oberhartheimer Weg“ i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.1992 mit Lage des Änderungsbereichs (rot) (Quelle: Markt Pförring)

Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb eines bestehenden Dorfgebiets mit einer aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die geplante Bebauung bleibt innerhalb des dörflichen Charakters: Die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächen bleiben unverändert, die neue Bebauung ist nach Art, Maß und Nutzung mit der Umgebung verträglich (§ 1 Abs. 6 BauGB, § 5 BauNVO).

Durch die Integration von Doppel- und Kettenhäusern wird eine zeitgemäße, flächensparende Bebauung erreicht. Gleichzeitig wird die dörfliche Struktur gewahrt. Eine Änderung der Gebietskategorie ist nicht erforderlich, da die Nutzungsart „Wohnbebauung“ weiterhin einem Dorfgebiet entspricht. Die Anpassung der GFZ und der Dachformen stellen maßvolle Modifikation dar, die den Charakter des Dorfgebiets nicht beeinträchtigen.

Der rechtswirksame Bebauungsplan sieht innerhalb des Änderungsbereichs neun Einzelhäuser in offener Bauweise vor. Der Änderungsbereich wird künftig in 3 Teilflächen gegliedert. Teilfläche MD1 erstreckt sich über 6 Parzellen und setzt weiterhin eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzelhäusern fest. Die Grundstücksgrößen werden im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden reduziert, wodurch anstelle der bisher 5 Parzellen nun 6 Parzellen entstehen können. Für Teilfläche MD2 werden zwei Grundstücke für eine Doppelhausbebauung ermöglicht. Teilfläche MD3 sieht eine Bebauung mit vier flächensparenden Kettenhäusern und einer abweichenden Bauweise vor. Die Bebauung mit Kettenhäusern erfordert neben der Festsetzung von Baugrenzen auch die Festsetzungen von Baulinien, um die Lage der Baukörper sicherzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen und entlang der Erschließungsstraße werden zur Errichtung der Haupt- und Garagengebäude Baulinien festgesetzt. Es wird eine zwingende Höhe der Fertigfußbodenoberkante der Hauptgebäude und Garagen festgesetzt, um die nachbarlichen Schutzansprüche zu gewährleisten.

Aufgrund der verdichteten Bebauung wird die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,6 erhöht. Der bisherige Abstand der Baugrenze zur Erschließungsstraße wird für die Teilflächen MD1 und MD2 von 5,0 auf 3,0 m reduziert um eine bessere Nutzbarkeit der Grundstücke sicherzustellen.

Für das MD1 und MD2 werden weiterhin zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für das MD3 werden bei Hauptgebäuden und Garagen die Anzahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.

Wand- und Firsthöhen sowie Dachformen werden an eine zeitgemäßen Bebauung angepasst. Für das Teilgebiet MD3 werden diese aus ortsgestalterischen Gründen ebenfalls als zwingend festgesetzt.

3.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt weiterhin in Form einer Stichstraße. Bisher wurde eine Verkehrsfläche von 6,5 m Breite festgesetzt. Diese setzt sich aus einer Fahrbahnbreite von 4,5 m und einem Begleitstreifen als Gehweg bzw. Parkstreifen mit einer Breite von 2,0 m zusammen. Durch die geringe Länge der Stichstraße und des voraussichtlich geringen Verkehrsaufkommens, kann auf einen Gehweg aus flächen- und kostensparenden Gründen verzichtet werden. Im Anschlussbereich an die Schubertstraße werden aus Gründen der Verkehrssicherheit Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

3.3 Gestaltungsregelungen

Der bisherige Bebauungsplan sieht bei der Dachform ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-45° oder 25°-35° vor. Um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, werden für das MD1 und MD2 künftig auch Walm, Pult-, versetzte Pult und Flachdächer zugelassen.

Im MD3 sind aufgrund der sensiblen und verdichteten Bauweise mit Kettenhäusern, diverse ortsgestalterische Festsetzungen erforderlich. Dies umfasst sowohl die Festsetzung von Dachformen, -neigungen und -farben, als auch die Farbe und Struktur der Fassaden. So wird zum einen die ausreichende Belichtung der Nachbargrundstücke gewährleistet, als auch ein harmonisches Gesamtbild der dichten Bebauung erzeugt.

Weitere gestalterische Festsetzungen betreffen zulässige Geländeauffüllungen und -abgrabungen, die aufgrund des flachen Geländes von den Regelungen der BayBO abweichen. Die Art der Einfriedungen, orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten.

3.4 Denkmalschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-1-7136.0094 „Siedlung und Werkstatt der römischen

Kaiserzeit“. Durch die Nähe zu vorhanden Bodendenkmälern ist gemäß Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich gegenüber den bisherigen zulässigen Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen. Der rechtwirksame Bebauungsplan ermöglicht bereits eine wohnbauliche Nutzung und Bebauung der Fläche.

Es ergeben sich geringfügige Änderungen an der Erschließungsstraße und der Parzellierung.

Durch den geringen Umfang der Änderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Ein Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Änderung zulässig waren. Durch die Änderungen ergeben sich keine zusätzlich überbaubaren Flächen und damit kein erforderlicher Ausgleich.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine nachhaltige und zukunftsfähige Bebauung sichergestellt.