Bekanntmachung
über den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Oberhartheimer Weg – Teilbereich Orffstraße“ Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m § 13 BauGB

Der Marktgemeinderat Pförring hat in der Sitzung am 31.07.2025 beschlossen den Bebauungsplan

„Am Oberhartheimer Weg – Teilbereich Orffstraße“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB zu ändern.

Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet die Grundstücke mit den Flur Nrn. **300, 300/2 und 301 (TF)** der Gemarkung Pförring.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtswirksamen Bebauungsplans „Am Oberhartheimer Weg“ aus dem Jahr 1992. Die betroffene Fläche befand sich bislang in Privatbesitz, sodass eine Umsetzung der damaligen Planungen in diesem Teilbereich bisher nicht erfolgte.

Inzwischen konnte der Markt Pförring die Fläche erwerben. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine bedarfsgerechte und flächensparende Bebauung ermöglicht werden. Hierzu ist eine Gliederung in drei Teilflächen vorgesehen, die jeweils unterschiedliche, auf Flächensparen ausgerichtete Bauweisen zulassen. Dadurch soll ein vielseitiges und den örtlichen Bedürfnissen entsprechendes Angebot an Baugrundstücken geschaffen werden. Dafür ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans entspricht einer Nachverdichtung im Innenbereich, umfasst eine Fläche von 0,72 ha und erfüllt damit die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB.
Da die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen, wird gem. §13 Abs. 3 BauGB 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.

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

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

Pförring 28.08.2025

Markt Pförring

gez.:
Dieter Müller
1. Bürgermeister

Anlage zur Bekanntmachung

über den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes
„Am Oberhartheimer Weg – Teilbereich Orffstraße“ im beschleunigten Verfahren
nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB

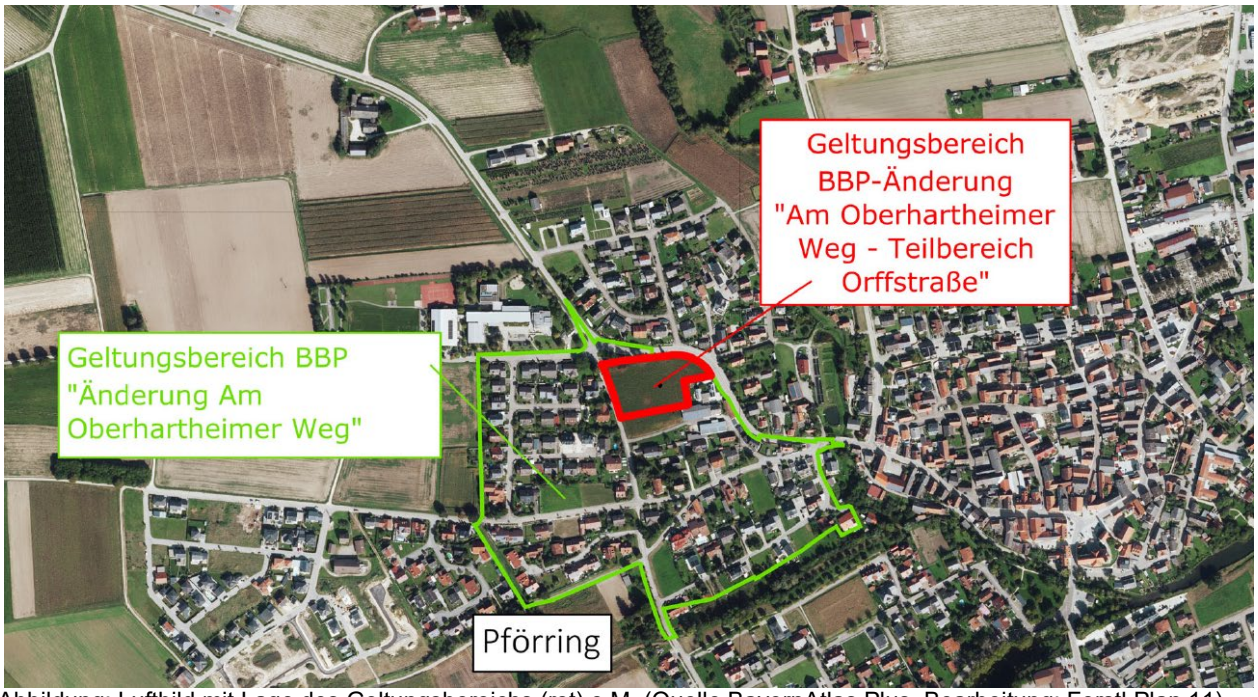


Abbildung: Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs (rot) o.M. (Quelle BayernAtlas Plus, Bearbeitung: Ferstl Plan 11)

Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet die Grundstücke mit den Flur Nrn.:
301 (TF), 300 und 300/2 der Gemarkung Pförring und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:
301 (TF), 301/1 (TF, Schubertstraße), 636/1 (TF), der Gemarkung Pförring

Im Osten von den Grundstücken mit den Flur Nummern:
636/1 (TF), 300/1 der Gemarkung Pförring

Im Süden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:
302 (TF) der Gemarkung Pförring

Im Westen von dem Grundstück mit der Flur Nummer:
301/1 (TF, Schubertstraße) der Gemarkung Pförring

Bekanntmachung
über die Öffentliche Auslegung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Oberhartheimer Weg – Teilbereich Orffstraße“ (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Marktgemeinderat Pförring hat in der Sitzung am 31.07.2025 beschlossen den Bebauungsplan

„Am Oberhartheimer Weg – Teilbereich Orffstraße“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB zu ändern.

Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet die Grundstücke mit den Flur Nrn. **300, 300/2 und 301 (TF)** der Gemarkung Pförring.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtswirksamen Bebauungsplans „Am Oberhartheimer Weg“ aus dem Jahr 1992. Die betroffene Fläche befand sich bislang in Privatbesitz, sodass eine Umsetzung der damaligen Planungen in diesem Teilbereich bisher nicht erfolgte.

Inzwischen konnte der Markt Pförring die Fläche erwerben. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine bedarfsgerechte und flächensparende Bebauung ermöglicht werden. Hierzu ist eine Gliederung in drei Teilflächen vorgesehen, die jeweils unterschiedliche, auf Flächensparen ausgerichtete Bauweisen zulassen. Dadurch soll ein vielseitiges und den örtlichen Bedürfnissen entsprechendes Angebot an Baugrundstücken geschaffen werden. Dafür ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans entspricht einer Nachverdichtung im Innenbereich, umfasst eine Fläche von 0,72 ha und erfüllt damit die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB.

<u>Verfahren nach § 13a BauGB</u>
Da die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB vorliegen, wird gem. §13 Abs. 3 BauGB 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.

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

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 31.07.2025 nebst Erläuterung in der Fassung vom 31.07.2025 wurde in der Sitzung vom 31.07.2025 gebilligt.

Öffentliche Auslegung:

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

08.09.2025 bis einschließlich 09.10.2025

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

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 „Am Oberhartheimer Weg – Teilbereich Orffstraße“ 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 Absenderangaben 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, 28.08.2025

Markt Pförring

gez.:
Dieter Müller
1. Bürgermeister

Anlage zur Bekanntmachung

über die Öffentliche Auslegung zur Änderung des Bebauungsplanes
„Am Oberhartheimer Weg – Teilbereich Orffstraße“
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

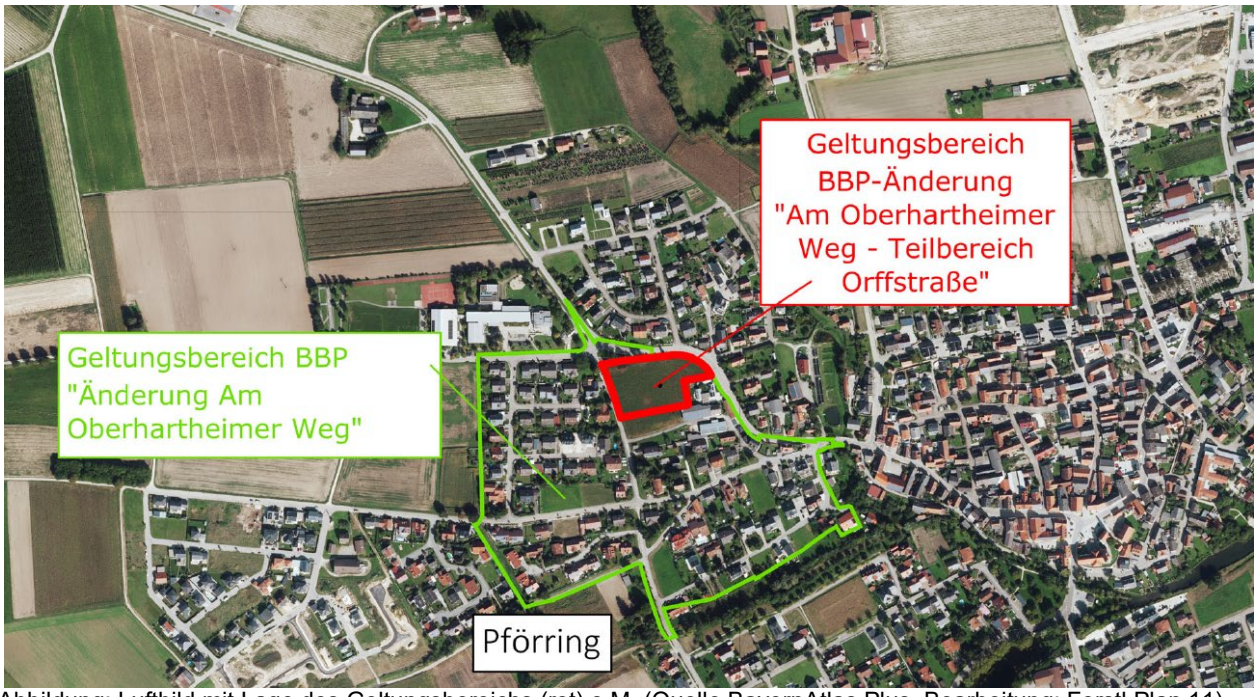


Abbildung: Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs (rot) o.M. (Quelle BayernAtlas Plus, Bearbeitung: Ferstl Plan 11)

Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet die Grundstücke mit den Flur Nrn.:
301 (TF), 300 und 300/2 der Gemarkung Pförring und wird wie folgt umgrenzt:

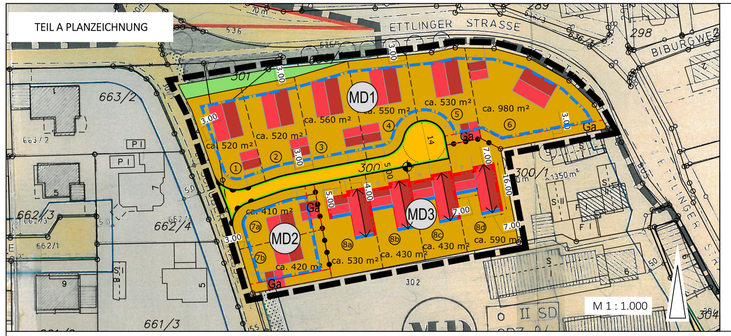
Im Norden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:
301 (TF), 301/1 (TF, Schubertstraße), 636/1 (TF), der Gemarkung Pförring

Im Osten von den Grundstücken mit den Flur Nummern:
636/1 (TF), 300/1 der Gemarkung Pförring

Im Süden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:
302 (TF) der Gemarkung Pförring

Im Westen von dem Grundstück mit der Flur Nummer:
301/1 (TF, Schubertstraße) der Gemarkung Pförring

TEIL A PLANZEICHNUNG



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

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

MD3	(II)
GRZ 0,4	GFZ 0,6
a	E_a
SD	

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

Planliche Festsetzungen
(nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

MD1 1.2.1. Dorfgebiete (in drei Teilgebieten)
(§ 5 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

6. Sonstige Planzeichen

über NHN Höhenbezugspunkt FFOK Parzellen 8a-d (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Firstrichtung, zwingend

Nachrichtliche Hinweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen BBP "Änderung Am Oberhartheimer Weg"

Vorschlag Stellung Hauptgebäude

Vorschlag Grundstückszufahrt und Garagenstandort

⑥ Parzellennummer

ca. 550 m² ungefähre Grundstücksgröße in m²

Vorschlag Parzellengrenze

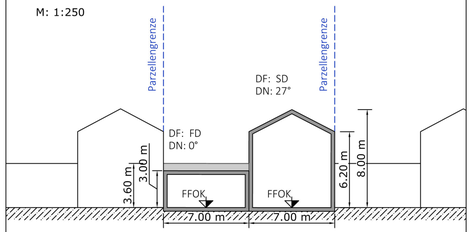
QUELLE: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

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 a = abweichende Bauweise	E ausschließlich Einzelhäuser zulässig D ausschließlich Doppelhaus zulässig E_a ausschließlich Einzelhäuser als Kettenhäuser zulässig
zulässige Dachform: SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach, vPD = versetztes Pultdach, FD = Flachdach	

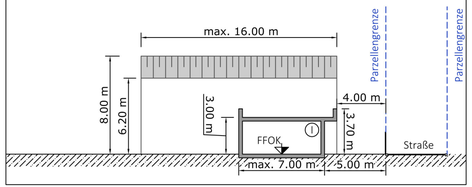
FESTSETZUNG REGELQUERSCHNITT 1 - MD3

M: 1:250



FESTSETZUNG REGELQUERSCHNITT 2 - MD3

M: 1:250



VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat Pförring hat in der Sitzung vom 31.07.2025 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am __.__.____ 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 __.__.2025 bis __.__.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 __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

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

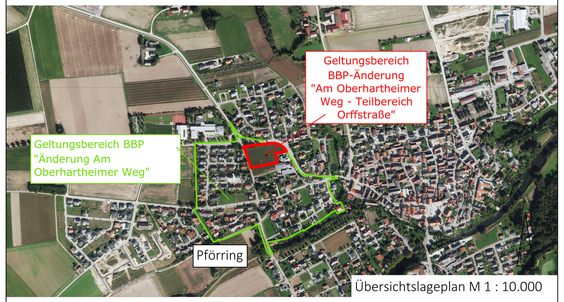
..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Dieter Müller

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN

"Am Oberhartheimer Weg - Teilbereich Orffstraße"

MARKT PFÖRRING

LANDKREIS EICHSTÄTT



Übersichtslageplan M 1 : 10.000

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

Entwurf in der Fassung vom 31.07.2025

Planfertigerin:

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin

FERSTL PLAN 11
Landschaftsarchitektur • Stadtplanung
Blumenstr. 24 I 93055 Regensburg
eva.ferstl@ferstl-plan11.de
+49 176 84833117
www.ferstl-plan11.de

FERSTL PLAN 11
Landschaftsarchitektur • Stadtplanung

Blumenstraße 24
Tel: 0941 20061301
www.ferstl-plan11.de

93055 Regensburg
0176 84833117
info@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

Entwurf in der Fassung vom 31.07.2025

Planverfasserin:

Regensburg, den

Eva Ferstl, Stadtplanerin ByAK

FERSTL PLAN 11
Blumenstraße 24
93055 Regensburg

Auftraggeber:

Pförring, den

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. Wirtschafsstellen 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 Gelände-oberfläche.“*

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:

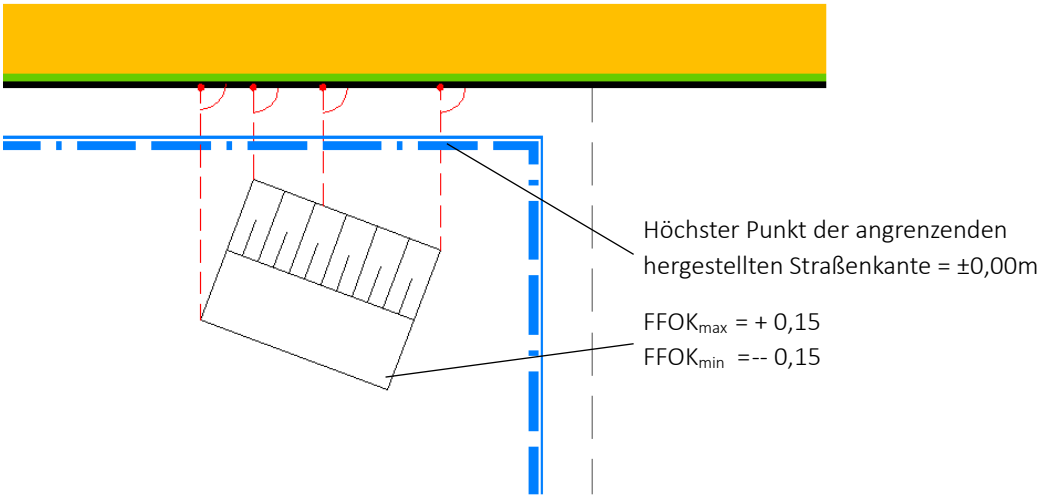
GFZ_{max}	0,6

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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen

2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

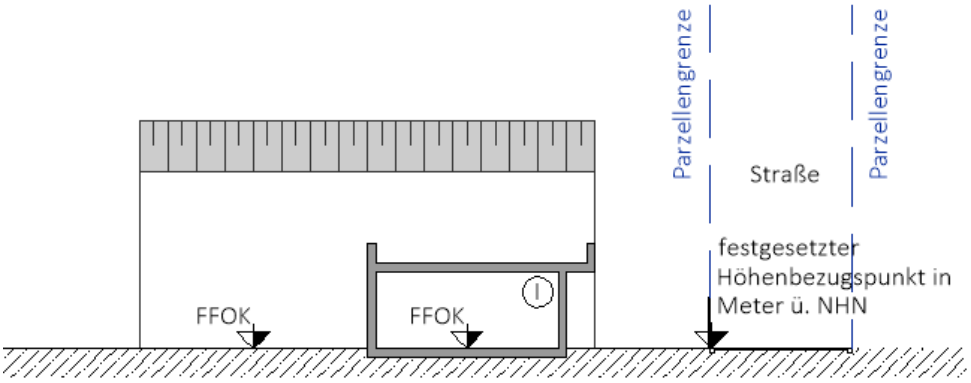
Für den Geltungsbereich wird eine zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK) festgesetzt.

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.



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 Nachbauende 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 entlang der Grundstücksgrenze 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. Sie 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 Terrassen¬überdachungen unzulässig. Die Garagen sind in einheitlicher Gestaltung mit dem Hautgebäude auszuführen.

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. 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.

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.
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. 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 Gesamtzaunlänge 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 Kleingetier 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 zulässig und müssen unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden.
Unzulässig sind Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter.

Teil C Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung

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

Kabelhausanschlüsse

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der elektrischen Versorgungsunternehmen angeschlossen.
Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.

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.

FERSTL PLAN 11
Landschaftsarchitektur • Stadtplanung

Blumenstraße 24
Tel: 0941 20061301
www.ferstl-plan11.de

93055 Regensburg
0176 84833117
info@ferstl-plan11.de

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

„AM OBERHARTHEIMER WEG – TEILBEREICH ORFFSTRASSE“

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

Markt Pförring

Teil D

Begründung

Entwurf in der Fassung vom 31.07.2025

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 5
3.3 Gestaltungsregelungen 5
4. Wesentliche Auswirkungen 5

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der vorliegende Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtwirksamen 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 Privatbesitzt 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.

Der 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 Bebauweise 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 MD 1 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.

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.