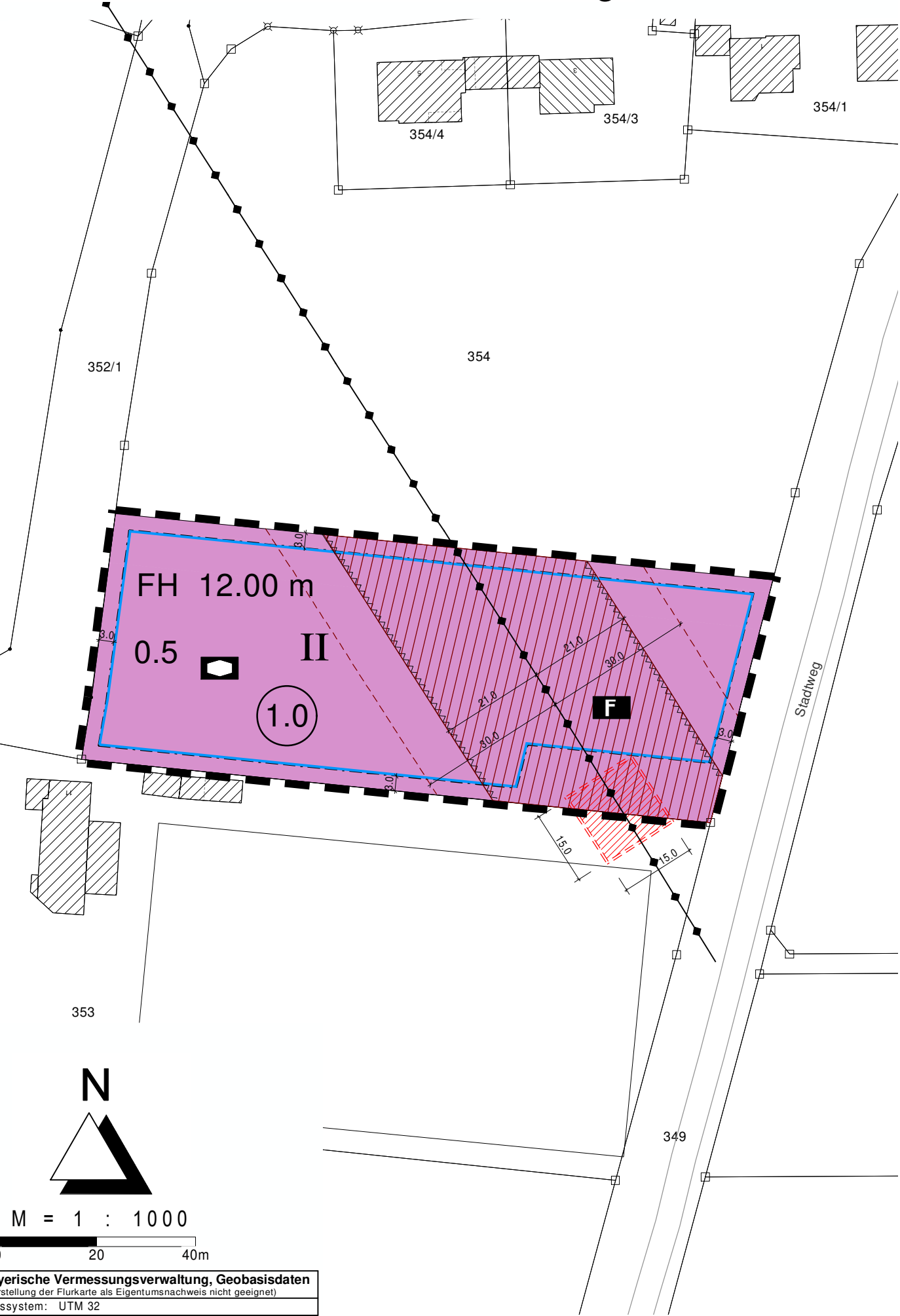
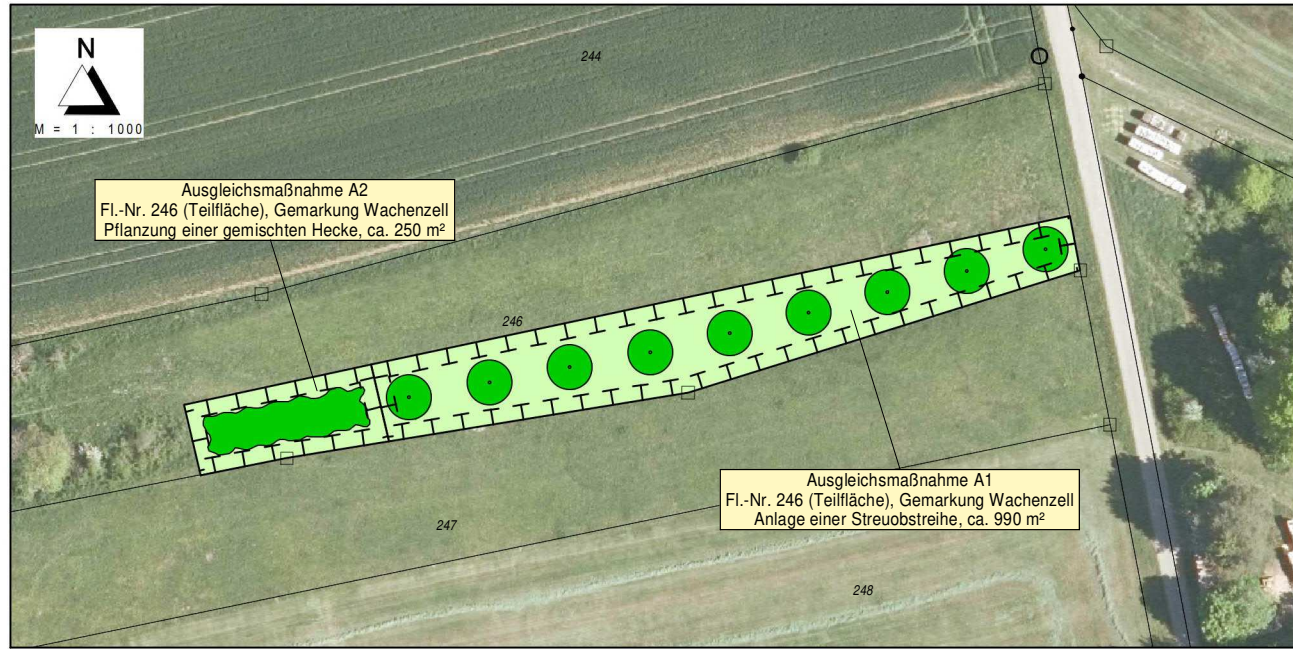


Bebauungsplan Preith Nr. 30
"Gemeinbedarf am Zachenweg"



Externe Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2



Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 22. Juni 2026
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03. Juli 2023
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 12. August 2025
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 23. April 2026

I. Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

Zweckbestimmung:

Soziale Einrichtung

Feuerwehr

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Firsthöhe als Höchstmaß in m

Bei der Ermittlung der Firsthöhe dient der höchste Punkt der anliegenden natürlichen Geländeoberfläche, als Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Elektrische Freileitung 110 kV

Baubeschränkungsbereich 110 kV-Freileitung

Bewuchsbeschränkungsbereich 110 kV-Freileitung

Umgrenzung der Versorgungsflächen für Strommasten (Mastwartungsbereich, von der Bebauung freizuhalten)

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Zeichnerische Darstellungen ohne Normcharakter

Bestehende Grundstücksgrenze

Flurnummer

Gebäude Bestand

Bemaßung

II. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. **Baubeschränkungen unter Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ist die bauliche Nutzung beidseitig von 21,00 m ab Leitungsachse der elektrischen 110 kV-Freileitung im Plangebiet beschränkt (Baubeschränkungsbereich).

Im Baubeschränkungsbereich ist eine Unterbauung bis 12,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Der Abstand von den äußersten Konturen der Gebäude, der technischen Anlagen, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc. bis zu dem nächstgelegenen, spannungsführenden Leiterseil muss an jeder Stelle innerhalb des Baubeschränkungsbereichs mindestens 5,50 m betragen. Dabei sind der größte Durchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen.

Bei der Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von 7,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.

Bei der Anlage von Freizeitanlagen, Spiel- und Sportplätzen ist ein lotrechter Abstand von 8,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.

Die Bedachung von Gebäuden in den Baubeschränkungsbereich muss feuerhemmend sein bzw. der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung) entsprechen.

Die Errichtung baulicher Anlagen und Geländeänderungen im Baubeschränkungsbereich bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers.

2. **Bewuchsbeschränkungen unter Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ist das Anpflanzen von Bäumen beidseitig von 30,00 m ab Leitungsachse der elektrischen 110 kV-Freileitung im Plangebiet beschränkt (Bewuchsbeschränkungsbereich).

Im Bewuchsbeschränkungsbereich dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.

3. **Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Erschließung, Sicherung sowie der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen.

Für metallene Einfriedungen im Bereich des Mastes der 110 kV-Freileitung im Plangebiet gelten besondere Maßgaben (siehe Festsetzungen zu Einfriedungen).

4. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Um erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahme V-M 1: Schutz der angrenzenden Hecke

Während angrenzender Bautätigkeiten ist die erhaltbare Hecke östlich des Geltungsbereichs entlang des Stadtwegs fachgerecht vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Vermeidungsmaßnahme V-M 2: Bauzeitenbeschränkung (Artenschutz)

Um die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, sind die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V-M 3: Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

Vermeidungsmaßnahme V-M 4: Sicherung vorhandener Nisthilfen

Im Bereich der erforderlichen, neuen Zufahrt (zwischen Stadtweg und Geltungsbereich) vorhandene Brut- und Nistkästen sind vor Beginn der Rodungsarbeiten fachgerecht zu sichern und an einen geeigneten Ersatzstandort im angrenzenden Gehölzbestand umzuhängen. Die Abnahme der Kästen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Die Kästen sind vor der erneuten Aufhängung zu reinigen. Die Ersatzstandorte sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wenn möglich ist die Zufahrt in einem Abschnitt ohne Nisthilfen und stärkeren Bäumen anzulegen.

Externe Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Streuobstreihe

Am südöstlichen Rand der Fl.-Nr. 246 (Tfl), Gemarkung Wachenzell, ist auf einer Fläche von 990 m² eine Streuobstreihe mit intensivem Grünland als Unterwuchs zu entwickeln. Auf der Fläche sind 9 hochstämmige Obstbäume alter, regionaltypischer Obstsorten zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 10 m und höchstens 12 m betragen. Im Unterwuchs ist durch angepasste Pflege extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.

Folgende Pflegevorgaben sind zu berücksichtigen:

- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- in den ersten Jahren 2-3 x pro Jahr mähen, Mahdgut abtransportieren,
- anschließend Mahd 1-2 x pro Jahr, ab dem 15. Juni; alternativ Beweidung,
- in den ersten zehn Jahren etwa alle zwei Jahre Erziehungsschnitt an Obstbäumen,
- ab dem zehnten Standjahr der Obstbäume ca. alle vier Jahre Erhaltungsschnitt durchführen,
- beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Nach Herstellung ist die Maßnahme dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Externe Ausgleichsmaßnahme A2 – Pflanzung einer gemischten Hecke

Westlich der Streuobstreihe ist als Ausgleich für die gerodeten Heckenstrukturen flächengleich eine gemischte, gestufte, mind. 5-reihige Hecke zu pflanzen. Der Anteil der Heister soll ca. 10 % betragen. Innerhalb der Pflanzung ist ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt jeweils ca. 1,5 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. In den Randbereichen ist ein extensiver Saum zu entwickeln. Es sind standortheimische Arten, der in der Begrünung Kapitel 7.5.3 genannten Arten zu pflanzen. Für die gerodeten 250 m², sind flächengleich 250 m² Hecke zu pflanzen.

Folgende Pflegevorgaben sind zu beachten:

- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- abschnittsweise Mahd des Saumstreifens etwa alle 3 Jahre, Mahdgut entfernen (alternativ Beweidung zulässig),
- Hecke abschnittsweise etwa alle 10 bis 15 Jahre auf-den-Stock-setzen (Winterhalbjahr),
- dabei wertgebende Gehölze und Totholz belassen;
- Schnittgut entfernen, bis zu 20 % des Schnittguts können als Reisighaufen verbleiben;

Nach Herstellung ist die Maßnahme dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

5. **Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO sind am öffentlichen Straßenraum im Plangebiet blickdurchlässige Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m zulässig.

In einem Radius von 20 Meter um den Mast der 110 kV-Freileitung sind Metallzäune kunststoffummantelt auszuführen und elektrisch vom Rest des Zaunes zu entkoppeln.

III. Hinweise

1. **Auffinden von Bodendenkmälern**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

IV. Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Pollenfeld hat in der Sitzung vom 27.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.03.2026 hat in der Zeit vom 30.03.2026 bis 30.04.2026 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.03.2026 hat in der Zeit vom 30.03.2026 bis 30.04.2026 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2026 bis _____.2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2026 bis _____.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt zu den üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Gemeinde Pollenfeld hat mit Beschluss vom _____.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____.2026 als Satzung beschlossen.

Pollenfeld, den _____

Willi Wittmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Pollenfeld, den _____

Willi Wittmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pollenfeld, den _____

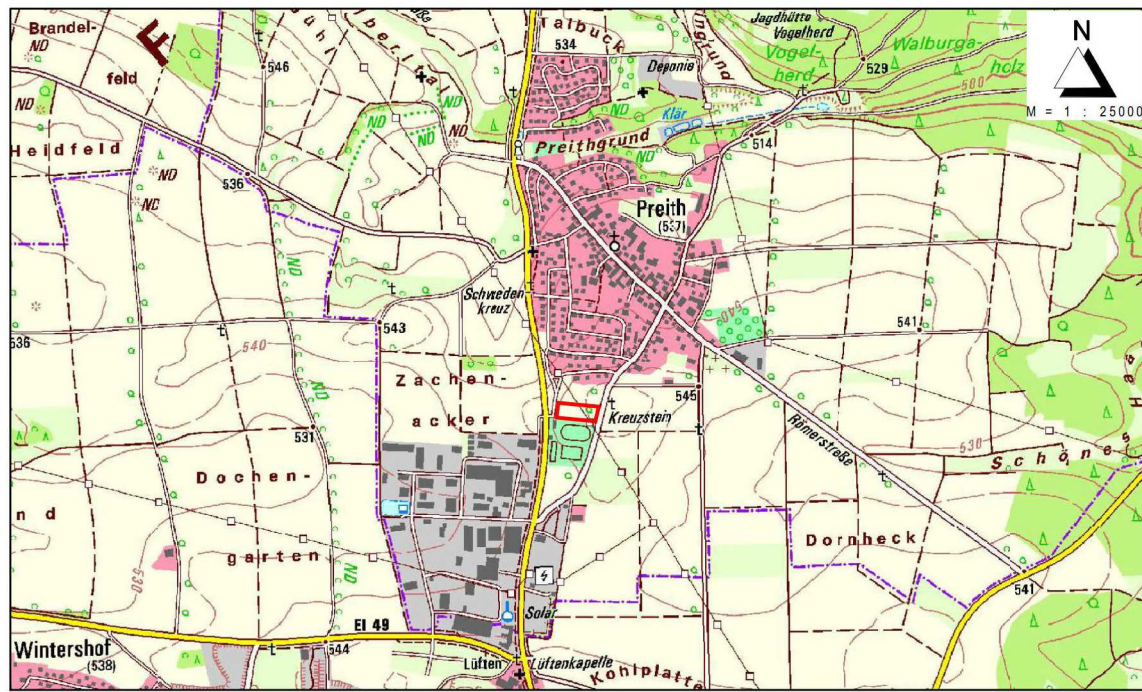
Willi Wittmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)



Gemeinde
Pollenfeld

Bebauungsplan Preith Nr. 30
"Gemeinbedarf am Zachenweg"



ENTWURF

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6 Fon: 09175 / 7970 - 0
91174 Spalt Fax: 09175 / 7970 - 50
www.ib-klos.de Email: info@ib-klos.de

Planfassung: 23.07.2026

C. Klos, Dipl.-Ing.