BP NR.11 "ROSENSTRASSE II" - 3.Änderung IN PÖRNBACH



MASSTAB = 1 : 1000

Die Gemeinde Pörnbach erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1: 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr.11 "Rosenstraße II" - 3.Änderung
als
Satzung

Diese 3. Änderung ersetzt den rechtsgültigen BP "Rosenstraße II" und dessen bisherige Änderungen vollständig.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

1. Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
2. Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Plan der "Höhenlage der Gebäude" in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

WA 1WE — allgemeines Wohngebiet: gem. § 4 BauNVO pro Einzelhaus sowie pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit (1WE) zulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Maß der Nutzung

0,35 — Grundflächenzahl

0,5 — Geschoßflächenzahl

I+D — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (=1); das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.

U+I+D — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (=1); das Dachgeschoß sowie das Untergeschoß (Hanggeschoß) dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.

II — 2 Vollgeschoße als Höchstmaß

4. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

Ga — Bauraum für Garagen

Ga — Garagenzufahrten

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Firstrichtung

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und Pflanzgebot für zu pflanzende Bäume gem. Artenauswahl (s. Pkt.9.3 textl.Festsetzungen); Standorte geringfügig veränderbar

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Pflanzgebot auf öffentlichen Flächen, gem. Artenauswahl (s. Pkt.9.3 textl. Festsetzungen); Standorte geringfügig veränderbar

private Ortsrandeingrünung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grunstücksgrenze

aufzuhebende Grunstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

283 — Flurstücknummer

12a — Parzellennummer

vorhandene Gebäude

Höhenschichtlinien

Bearbeitet mit: BAULEIT.CAD

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen - Teilung von Grundstücken

1.1 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art.6 BayBO).
1.2 Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich gemäß § 19 Abs.1 BauGB bedarf der Genehmigung.

2. Dächer

2.1 Dachform : für I+D und II: Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First (gilt auch für Garagen und Nebengebäude)
für II: auch Walmdächer zulässig
2.2 Dachneigung : für I+D: 38° - 45°
für II: 25° - 30°
2.3 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder ziegelroten Betonziegeln zu decken.
2.4 Dachaufbauten : für I+D: Pro Gebäude (z.B. Doppelhaushälfte) sind je Dachfläche maximal 2 Satteldach- bzw. Schleppgauben mit einer Breite von je maximal 1,50 m und Zwerchgiebel mit einer Länge von maximal 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50% der Gebäudelänge betragen.
für II: keine Dachaufbauten zulässig

3. Gestaltung

Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Mauerflächen bzw. Holzriegelwände auszuführen.Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig.

4. Doppelhäuser

4.1 Doppelhäuser sind profilgleich zu planen und die beiden Hälften hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.
4.2 Die Hälften des Doppelhauses sind zeitgleich zu planen und zu errichten.

5. Garagen

5.1 Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen profilgleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.
5.2 Die Giebelbreite bei giebelständigem Grenzausbau darf maximal 6,50 m betragen.
5.3 Die Grundfläche der Garagen und Nebengebäude dürfen pro Baugrundstück 50 m2 nicht überschreiten.

6. Höhenlage und Höhen

6.1 Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens ist im von der Wipfler Planungsges.mbH gefertigten Plan "Höhenlage der Gebäude" festgesetzt. Abweichungen von max. ± 30 cm sind zulässig.
6.2 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
6.3 Kniestockhöhe für I+D: maximal 50 cm.
für II: kein Kniestock zulässig
Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von der OK Rohdecke bis UK Fußpfette zu messen.

7. Geländeveränderungen

7.1 Aufschüttungen sind nur an der Bergseite max. bis auf OK. EG Fertigfußboden zulässig. Abgrabungen sind nur bis max. 50cm zulässig.
7.2 Böschungswinkel sind bis zu einer max. Neigung von 1:2 (Höhe zu Länge) zulässig.

8. Einfriedungen und Stützmauern

8.1 Einfriedungen straßenseitig : Höhe max. 1,20 m.
8.2 Stützmauern sind nur ausnahmsweise bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze zulässig, soweit dies zu einer ordnungsgemäßen Ein- und Ausfahrt erforderlich ist.

9. Grünordnung

9.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m2 angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 9.3) Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.
9.2 Ortsrandeingrünung und öffentliche Grünflächen
Zur Eingrünung des Ortsrandes und der öffentlichen Grünflächen sind Sträucher mit eingestreuten Einzelbäumen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen (Artenauswahl siehe 10.3).
Für die Parzellen 1,2 und 20 ist mit dem Bauantrag ein Bepflanzungsplan einzureichen.
9.3 Artenauswahl
Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden :

a) Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilla cordata	Winterlinde
	Betula pendula	Sandbirke
	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
	Obstbäume als Halb- und Hochstamm	
b) Sträucher	Acer campestre	Feldahorn
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina	Hundsrose
	Salix caprea	Salweide
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

10. Wasserwirtschaft

10.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
10.2 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.
10.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund aufgestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
4. Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß	am	.....
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	.....
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung	am	.....
4. Billigungsbeschluß	am	.....
5. Öffentliche Auslegung	am	.....
6. Satzungsbeschluß	am	.....
7. Bekanntmachung	am	.....

Pörnbach, den .....
.....
Alois Ilmberger
1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

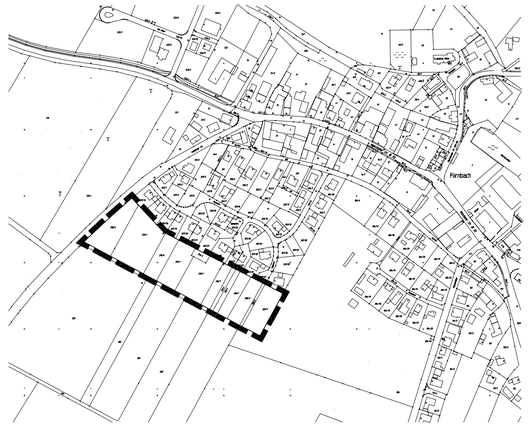
Die Übereinstimmung der Bebauungsplanänderung mit dem am .....
gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Pörnbach, den .....
.....
Alois Ilmberger
1. Bürgermeister

GEMEINDE PÖRNBACH , LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR.11 "ROSENSTRASSE II" - 3. Änderung IN PÖRNBACH

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER : PFAFFENHOFEN, DEN 17.02.2009

Wipfler PLAN
Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

.....