

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. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr.16 "An der Maushofallee" - 1.Änderung
als
Satzung

Diese 1. Änderung ersetzt den rechtsgültigen Bebauungsplan "An der Maushofallee" vollständig.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Art der Nutzung**
allgemeines Wohngebiet: gem. § 4 BauNVO pro Einzelhaus sowie pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit (1WE) zulässig
 - Maß der Nutzung**
Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl
I+D
II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (=1); das Dachgeschöß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschöß im Sinne der BayBO werden.
2 Vollgeschöß als Höchstmaß
 - Bauweise, Baugrenzen**
offene Bauweise
Baugrenze
Bauraum für Garagen
Garagenzufahrten
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Firstrichtung
 - Verkehrflächen**
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie, öffentliches Grün (Straßenbegleitgrün), Pflanzgebot für zu pflanzende Bäume gem. Artenauswahl (s. Pkt.10.3 a textl. Festsetzungen); Standorte veränderbar
 - Grünflächen**
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Kinderspielfeld
Pflanzgebot auf öffentlichen Flächen, gem. Artenauswahl (s. Pkt.10.3 a textl. Festsetzungen); Standorte veränderbar
- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Parzellennummer
 - vorhandene Gebäude
 - vorgeschlagene Gebäude
 - Höhenschichtlinien
 - anzustrebende Fußwegverbindung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen - Teilung von Grundstücken**
1.1 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art.6 Abs.4 und 5 BayBO).
1.2 Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich gemäß § 19 Abs.1 BauGB bedarf der Genehmigung.
- Baukörper, Nebengebäude**
2.1 Der Grundriss der Baukörper einschließlich möglicher Ausbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.
2.2 Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO müssen zur Strassenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.
- Dächer**
3.1 Dachform : für I+D und II: Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First (gilt auch für Garagen und Nebengebäude)
für II: auch Walmdächer zulässig
3.2 Dachneigung : für I+D: 38° - 45°
für II: 25° - 30°
3.3 Dachdeckung : Naturrote Dachziegel, bzw. ziegelrote Betonziegel
3.4 Dachaufbauten : für I+D: Pro Gebäude (z.B. Doppelhaushälfte) sind je Dachfläche maximal 2 Satteldach- bzw. Schieppgauben 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
- Gestaltung**
Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschälte Mauerflächen bzw. Holzriegelwände auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Fassaden sind zu verputzen und weiß oder pastellfarben zu streichen. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig. Ebenfalls zulässig sind Fassaden in Holzbauweise.
- Doppelhäuser**
5.1 Doppelhäuser sind profiligleich zu planen und die beiden Hälften hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.
5.2 Die Hälften des Doppelhauses sind zeitgleich zu planen und zu errichten.
- Garagen**
6.1 Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen profiligleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.
6.2 Die Giebelbreite bei giebelständigem Grenzausbau darf maximal 6,50 m betragen.
6.3 Die Grundfläche der Garagen und Nebengebäude dürfen pro Baugrundstück 50 m² nicht überschreiten.
- Höhenlage und Höhen**
7.1 Die Höhenkoten für die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses sind im Plan "Höhenlage der Gebäude" festgesetzt.
Abweichungen von max. +/- 0,20 m sind zulässig.
7.2 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
7.3 Kniestockhöhe für I+D: maximal 50 cm.
für II: kein Kniestock zulässig
Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von der OK Rohdecke bis UK Fußplatte zu messen.
- Geländeveränderungen**
8.1 Aufschutungen sind nur im Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze und nur an der Bergseite bzw. im Terrassenbereich bis auf OK. EGT Fertigfußboden zulässig.
8.2 Böschungswinkel sind bis zu einer max. Neigung von 1:2 (Höhe zu Länge) zulässig.
- Einfriedungen und Stützmauern**
9.1 Einfriedungen straßenseitig : Höhe max. 1,20 m.
9.2 Stützmauern sind nur ausnahmsweise bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze zulässig, soweit dies zu einer ordnungsgemäßen Ein- und Ausfahrt erforderlich ist.
- Grünordnung**
10.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsartemrischen Gesichtspunkten zu gestalten. Als gestalterische Grünfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 10.3). Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.
10.2 Ortsrandeinfriedung 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).
10.3 Artenauswahl
Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden :
a) Bäume
Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata
Sorbus intermedia
Obstbäume als Halb- und Hochstamm
Spitzahorn
Gemeine Esche
Stieleiche
Winterlinde
Schwedische Mehlbeere
Hochstamm
b) Sträucher
Acer campestre
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix caprea
Viburnum opulus
Feldahorn
Kornelkirsche
Hartrieegel
Haselnuß
Liguster
Rote Heckenkirsche
Faulbaum
Hundsrose
Salweide
Gemeiner Schneeball
- Wasserwirtschaft**
11.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
11.2 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.
11.3 Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern soweit es nicht in Regenwasserzisternen gesammelt wird. Hierbei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreivl) mit den dazu eingeführten technischen Regeln (TRNGW) zu beachten.
11.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlüsse sind 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsbeschluss** 26.11.2002
- Beteiligung gem. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB** 10.02.2003
- Satzungsbeschluss** 26.03.2003
- Bekanntmachung** 17.04.2003

Pörnbach, den 12. Juni 2003

Alois Imberger
1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Änderungsfassung des Bebauungsplanes mit dem am 26.03.2003 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Pörnbach, den 12. Juni 2003

Alois Imberger
1. Bürgermeister

GEMEINDE PÖRNBACH, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

Landratsamt
Pfaffenhofen

BP NR.16 "AN DER MAUSHOFALLEE" - 1.Änderung IN PÖRNBACH

ZUM VERFAHREN GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000

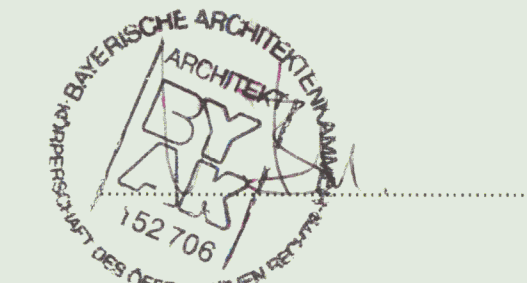


ENTWURFSVERFASSER :

PFAFFENHOFEN, DEN 26.11.2002

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
HOHENWARTER STR. 126
85276 PFAFFENHOFEN

TEL.: 08441/5046-0
FAX.: 08441/5046-29



MASSTAB = 1 : 1000



NORD