

Die  
Gemeinde Pörbach, Lkr. Pfaffenhofen a.d.Ilm

erläßt aufgrund  
der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
der Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

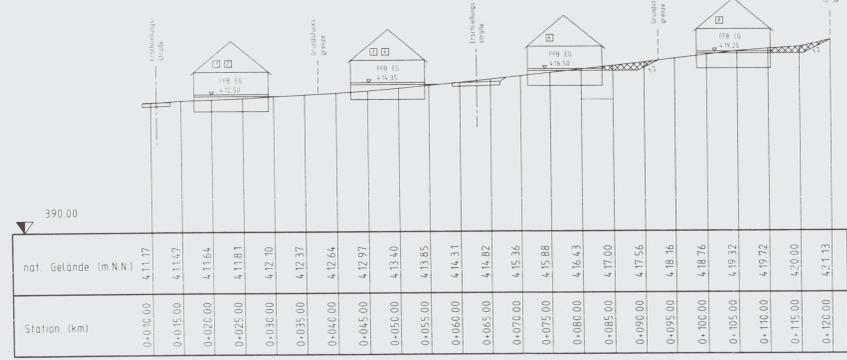
Bebauungsplan Nr. 6  
Raiffeisenstraße - Westhang  
als  
Satzung

Bestandteile dieser Satzung:  
1. Der vom IB Westermeyer GmbH gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 24.01.2000 mit Geländeschnitt 1 und 2

Geländeschnitt 1  
M= 1/500/500



Geländeschnitt 2  
M= 1/500/500



B) Festsetzungen durch Text

- Abstandsflächen**  
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 4 u.5 BayBO) Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.
- Baukörper**  
Zulässig sind nur rechteckige Baukörper. Die Gebäudehöhe (Firststrichung) muß gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen (mind. 20 %).
- Dächer**
  - Dachform: Gleichgeneigtes Satteldach mit mäßigem First (gilt auch für Nebengebäude und Garagen)
  - Dachneigung: 38° - 42°
  - Dachdeckung: Naturrote Ziegel oder ziegelrote Dachsteine
  - Dachaufbauten: Die Breite aller Dachaufbauten dürfen zusammengezählt max. 1/3 der Länge der zugehörigen Hauswand betragen. Die Breite von Gauben wird auf 1,50 m, sowie die max. Firsthöhe von Dachaufbauten auf mind. 1,00 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches (jeweils gemessen) begrenzt nicht zulässig (z.B. Dachbalkone)
- Fassaden**
  - Die Fassaden der Wohngebäude sind als Lochfassaden mit überwiegender Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell/weiß oder pastellfarbig zu streichen.
  - Als Wandverkleidungen sind nur Holzverschalungen zulässig.
- Garagen und Nebengebäude**  
Neben den o.g. Festsetzungen Nr. 2-4 gelten bezüglich der Baugestaltung folgende Bestimmungen:
  - Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.
  - Die maximale Garagenlänge bei Grenzbebauung beträgt 7,00 m.
  - Die maximale Wandhöhe von Grenzgaragen bei den Parzellen 3, 4 und 5 beträgt 3,50 m, dies ab dem natürlichem Gelände gemessen.
- Höhenlage und Höhen**
  - Die Oberkante des fertigen Fußbodens ist festgelegt und aus den Geländeschnitten ersichtlich.
  - Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen
  - Die zulässige Wandhöhe von OK des Erdgeschoß-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Definition BayBO) darf 3,65 m nicht überschreiten.
  - Geländeänderungen
    - Die zulässigen Abgrabungen ergeben sich aus den Geländeschnitten.
    - Anschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50m und mit einem Abstand von mindestens 1m zu tieferliegenden Nachbargrundstücken zulässig.
    - Der Böschungswinkel darf max. 1:2 betragen.
    - Stützmauern sind nur im Bereich von Grenzfahrten, und nur wenn sie zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt zwingend erforderlich sind, zulässig.
- Vorgärten und sonstige private Grünflächen**
  - Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. aus der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen (siehe auch Festsetzung durch Planzeichen, Ziffer 7).  
  
Auswahlliste möglicher Bäume, Mindestpflanzqualität H 3 x v 12-14  

Acer campestre	(Feld-Ahorn, Baum 2. Ordnung)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn, Baum 1. Ordnung)
Carpinus betulus	(Hainbuche, Baum 2. Ordnung)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche, Baum 1. Ordnung)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche, Baum 2. Ordnung)
Quercus robur	(Stiel-Eiche, Baum 1. Ordnung)
Sorbus aucuparia	(Eberesche, Baum 3. Ordnung)
Tilia cordata	(Winterlinde, Baum 1. Ordnung)
Betula pendula	(Weiß-Birke, Baum 1. Ordnung)

  
Auswahlliste möglicher Sträucher,  
Mindestpflanzqualität Her 2 x v m.B. 125-150, Str. 4 Tr. 60-100  

Berberis vulgaris	(Berberitze)
Cornus sanguinea	(Roter Hartniedel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylistreum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

  
Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu setzen.  
 Die max. Breite von Zufahrten und Zuwegungen darf 6,50 m betragen.  
 Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen zu befestigen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge).  
 Einfriedrungen: Höhe: 1,20 m incl. Sockel (max. Sockelhöhe: 0,30m)  
                           Straßenseitig: nur Holzlatenzäune  
                           ansonsten: grüner Maschendraht ohne Sockel  
                           Eingangs- u. Einfahrtsreue müssen nach innen aufschlagen.  
 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Vertikerschranke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlußkabel müssen in Wandnischen an der straßenseitigen Hausanschlußwand. Die Vertikerschranke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zaune integriert, die auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

C) Hinweise

- Hinweise durch Planzeichen**
  - bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen
  - entfallende Grundstücksgrenzen
  - geplante Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - vorhandene Wohngebäude
  - vorhandene Nebengebäude
  - Numerierung der Parzelle
  - Maßangabe [m]
  - Stellung der baulichen Anlagen
  - Höhensichtlinien des natürlichen Geländes [m.ü.N.N.]
- Hinweise durch Text**
  - Alle Bauvorhaben werden an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hausdrainagen dürfen keinesfalls in den Abwasserkanal eingeleitet werden.

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
  - WA: allgemeines Wohngebiet
  - 2 Wo: Es sind nur zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig, bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte
- Maß der baulichen Nutzung**
  - bei Einzelhäuser: GRZ 0,30 / GIZ 0,50
  - Bei Doppelhäuser: GRZ 0,35 / GIZ 0,60
  - I + D: ein Vollgeschoß als Hochstuhl; das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß i.S.d. BayBO werden
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Bauweise, Baugrenzen usw.**
  - offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Umgrenzung von Flächen für Garagen
  - Firststrichung
- Verkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Verkehrsfläche
- Grünflächen**  
öffentliche Grünfläche
- Grünordnung**
  - zu erhaltende Bäume
  - zu pflanzende Bäume

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluß am 16.11.1993
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 4.2.1994
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung am 10.3.1994
- Billigungsbeschluß am 26.10.1999
- Öffentliche Auslegung am 6.12.1999
- Satzungsbeschluß am 24.1.2000
- Bekanntgemacht am 18.2.2000

Pörbach, den 2.1. Feb. 2000  
Alois Imberger  
1. Bürgermeister

Ausfertigung: Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 24.1.2000 gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Pörbach, den 2.1. Feb. 2000  
Alois Imberger  
Bürgermeister

Gemeinde Pörbach  
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm - Reg. Bez. Oberbayern

Bebauungsplan Nr. 6  
Raiffeisenstraße - Westhang  
M=1/1000

Planfertiger: IB Westermeyer GmbH  
Schulstraße 13  
85 276 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Tel.: 08441 / 71 500  
Fax.: 08441 / 57 88

Fassung: 24.01.2000  
gez.: 16.11.1993  
geä.: 29.06.1998  
geä.: 11.11.1999  
geä.: 24.01.2000