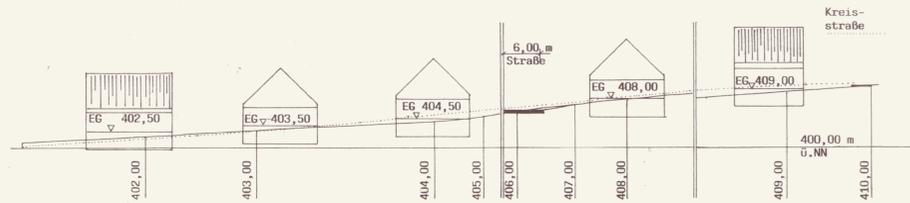
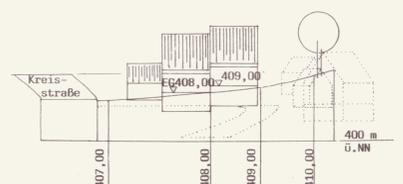


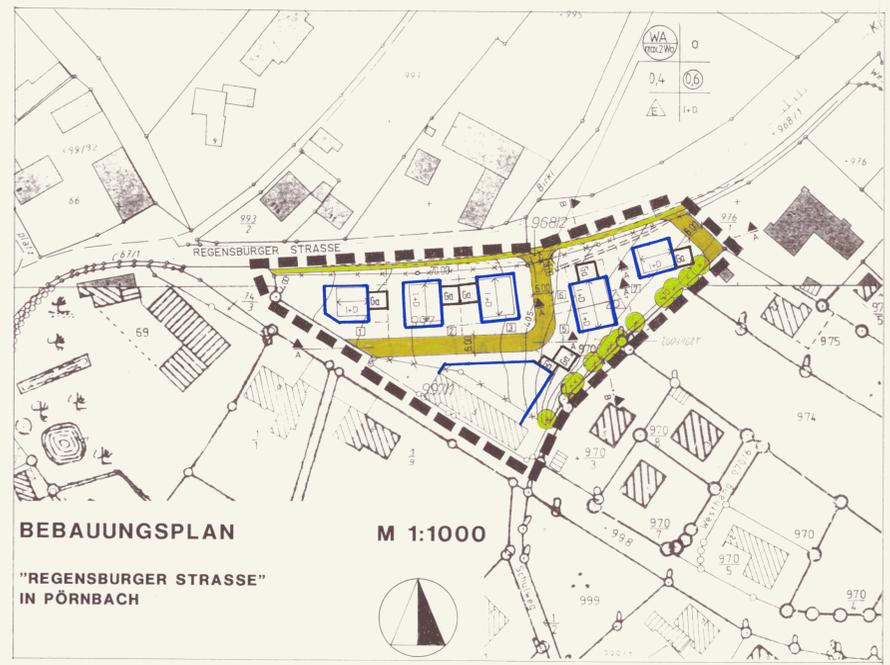
GELÄNDESCHNITTE M 1: 500



SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
"REGENSBURGER STRASSE"
IN PÖRNBACH

Die Gemeinde Pörnbach erläßt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (Planz-V)
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN - NR. 9
"Regensburger Strasse" in Pörnbach

als

SATZUNG

A) Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes

B) Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
je Einzelhaus sind max. 2 und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,6 Geschosflächenzahl (§§ 17 + 20 BauNVO)
 - 1+0 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 BauNVO) als Höchstgrenze: 1 Vollgeschos, das Dachgeschos darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschos im Sinne der Bauordnung werden.

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 0 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Flächen für Garagen nur Einzelhaus zulässig
 - Doppelhaus zulässig
 - Hauptfirrichtung
 - Parzellen-Nummer

- Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen
 - 70,00 Sichtdreiecke Die eingetragenen Sichtdreiecke sind freizuhalten von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,8 m Höhe über Straßenoberkante

- Grünflächen
 - vorhandener zu erhaltender Baumbestand bei Ausfall zu ersetzen
- Schnittfestsetzungen:
 - Siehe Geländeschnitte

C) Hinweise

- bestehende Gebäude
- vorgeschlagene Form der Baukörper
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Flurstücknummern
- Leitungsrecht Abwasserkanal

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt, M 1:1000
Ausschnitt aus Flurkarte NW 23-4-3,8
Gemarkung Pörnbach
Stand: 22.4.1997

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen

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 gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

D) Festsetzungen durch Text

- Abstandsflächen:
 - Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art 6 Abs. 4 + 5 BayBO)
- Baukörper:
 - Der Grundriß der Baukörper einschließlich möglicher Ausbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

- Dächer:
 - 3.1 Dachform: Gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach mit mittigem First (gilt auch für Garagen und Nebengebäude)
 - 3.2 Dachneigung: 35° bis 42°
 - 3.3 Dachaufbauten: Pro Gebäude (z.B. Doppelhaushälfte) sind je Dachfläche maximal 2 Sattel-, Dach- 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 nicht überschreiten.

- 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.
- Garagen:
 - 5.1 Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude i.S. des Art. 7 Abs. 4 BayBO profilgleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.
 - 5.2 Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.
 - 5.3 Die Giebelbreite bei giebelständigem Grenzausbau darf maximal 6,50 m betragen.

- Höhenlage und Höhen:
 - 6.1 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
 - 6.2 Kniestockhöhe: maximal 50 cm. Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von der OK Rohdecke bis UK Fußpfette zu messen.
 - 6.3 Die in den Schnitten eingetragene maximale Höhe des

Erdgeschoß-Rohfußbodens ist einzuhalten.

7. Wasserversorgung

- 7.1 Tag- und sonstige Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden
- 7.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- 7.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen
- 7.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.

8. Grünordnung

- 8.1 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 9.2). Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
- 8.2 Artenauswahl: Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume 2 x v., Stü 10-12 cm	Spitzahorn
Acer platanoides	Gemeine Eiche
Fraxinus excelsior	Stieleiche
Quercus robur	Winterlinde
Tilia cordata	Sandbirke
Betula pendula	Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia	Obstbäume als Halb- und Hochstamm
Obstbäume als Halb- und Hochstamm	
b) Sträucher 2 x v., 60-100 cm	Feldahorn
Acer campestre	Kornelkirsche
Cornus max	Hartriegel
Cornus sanguinea	Haselnuß
Corylus avellana	Weißdorn
Crataegus monogyna	Liguster
Ligustrum vulgare	Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Faulbaum
Rhamnus frangula	Hundsrose
Rosa canina	Salweide
Salix caprea	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	

Die nach der Grünordnung zu pflanzenden Bäume sind bei Einreichung des Bauantrags im Lageplan einzutragen.

VERFAHRENSVERMERK

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluß wurde am 18.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.04.1998 bis 06.05.1998 in Rathaus öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 26.05.1998 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluß wurde am 19.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolge der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten.

Pörnbach, den 2.5. Feb. 1999

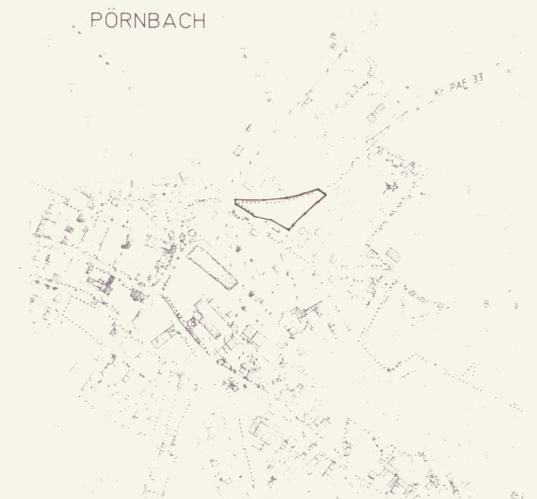
Alois Isberger
Alois Isberger
1. Bürgermeister



GEMEINDE PÖRNBAH, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9
"REGENSBURGER STRASSE"

LAGEPLAN M 1: 5000



ENTWURFSVERFASSER:
ARCHITEKTURBÜRO
EDITH MAYER
HOHEBERG 37
86308 PÖRNBAH
TEL.: 08446/464
FAX.: 08446/1522

PÖRNBAH, DEN 10.4.1997
GEÄNDERT AM 20.11.1997
GEÄNDERT AM 10.02.1998