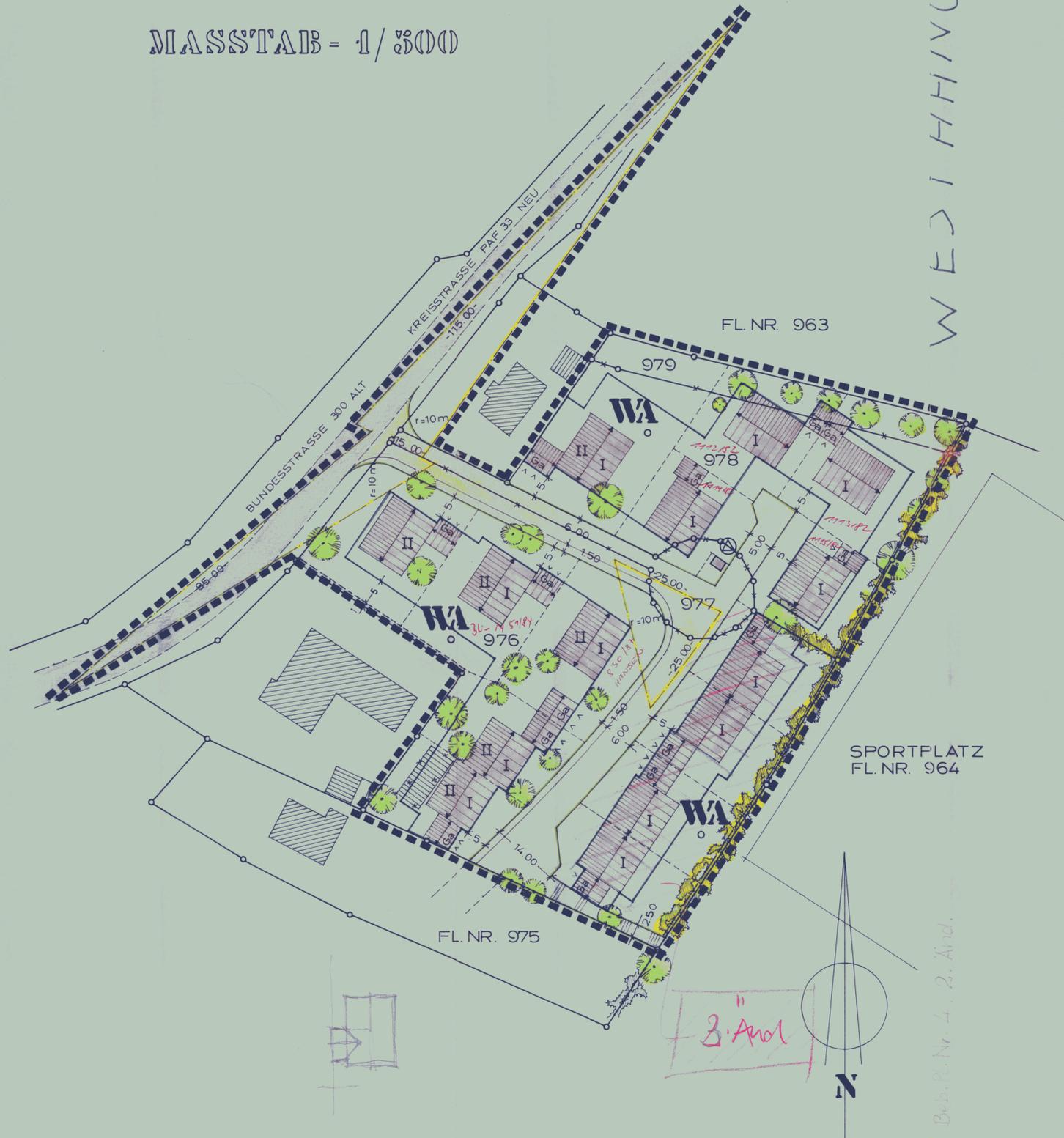


# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG WESTHANG DER GEMEINDE PÖRNBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D. ILM

MASSTAB = 1/3000



WESTHANG

Bau-Nr. 4. 2. Änd.

3. Änd.

Die Gemeinde Pörsbach erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes, des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, und der Planzeichenverordnung den vom Ing.-Büro Kaiser + Westemeier + Co gefertigten Bebauungsplan "Westhang" der Gemeinde Pörsbach als Satzung. Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses. Das für den Bebauungsplan ausgearbeitete Schallschutzgutachten der Firma Müller-BBM vom 23.2.1981, Nr. 8190/1 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

**A) Festsetzungen durch Text:**

- Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
  - I 1 Vollgeschoß (Bungalow), Satteldach, Dachneigung 35° - 45°  
Sockelhöhe max. 0,50 m über Straßenoberkante.  
Zulässige Kniestockhöhe max. 0,50 m.
  - 0.3 Grundflächenzahl GRZ
  - 0.4 Geschößflächenzahl GFZ
  - II 1 Vollgeschoß mit teilweise ausgebautem Kellergeschoß (Hanghaus)  
Satteldach, Dachneigung 35° - 45°  
Sockelhöhe max. 0,50 m über Straßenoberkante.  
Zulässige Kniestockhöhe max. 0,50 m.
  - 0.3 Grundflächenzahl GRZ
  - 0.4 Geschößflächenzahl GFZ
  - III Höchstgrenze 2 Vollgeschoße (Stockhaus), Satteldach, Dachneigung 35° - 45°, Sockelhöhe max. 0,50 m über Straßenoberkante.  
Die Ausbildung eines Kniestockes ist nicht zulässig.
  - 0.4 Grundflächenzahl GRZ
  - 0.6 Geschößflächenzahl GFZ
- Zulässig sind nur Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser. Die traufseitige Gebäudelänge muß die Giebelbreite im Verhältnis 5:4 überschreiten.
- Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig, die eine Höhe von 1,00 m (Sockel und Zaun) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,30 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.
- Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Die Fläche vor den Garagen ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.
- Wenn die Garagen an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, müssen diese innerhalb der für die Garagen (Ga) bestimmten Flächen errichtet werden.
- Die Ausbildung der Garagen ist mit Flachdach, Traufhöhe bis 2,75 m zulässig. Bei Bungalows und Hanghäusern können die Garagen in Verbindung mit dem Dach des Hauptgebäudes ausgeführt werden, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Grenzgaragen sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die Errichtung von Garagen mit Satteldach an der Grundstücksgrenze ist zulässig. Die Dachneigung der Garagen ist der Dachneigung des Wohngebäudes anzupassen.
- Die Vorschläge auf Seite 15-17 des Schallschutzgutachtens der Fa. Müller-BBM vom 23.2.1981, Nr. 8190/1 werden, ausgenommen der vorgeschlagenen Schallschutzfenster (Blatt 16) als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Schallschutzfenster müssen vom Gutachten abweichend folgende Anforderungen erfüllen:
  - a) bis zu 2,00 m<sup>2</sup> Fensterfläche pro Raum, Schallschutzklasse 2 (nach VDI 2719)
  - b) bei mehr als 2,00 m<sup>2</sup> und höchstens 5,00 m<sup>2</sup> Fensterfläche je Raum, Schallschutzklasse 3 (nach VDI 2719).

**B) Festsetzung durch Planzeichen:**

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- ↔ Firstrichtung
- 1:600 Maßangaben in Metern
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise
- Öffentliche Verkehrsfläche
- ⊙ Trafostation
- Bestehender Grünbestand ist zu erhalten
- Schallschutzwand 1,50 - 2,00 m Hoch zwingend
- ZB Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen.  
Das im Bebauungsplan eingezeichnete Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien und anzeigefreien Anlagen ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1,00 m gemessen von OK Fahrbahn haben. Das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern, sowie Ablagerungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m gemessen von der Fahrbahnoberkante zulässig, ausgenommen sind Bäume mit einem Kronenansatz ab 3,00 m.

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Tsar-Amperewerke angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund errichtet.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN  
M. = 1:5 000



**C) Hinweise**

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- ✕ Entfallende Grundstücksgrenzen
- 964 Flurstücksnummern
- ▨ Vorhandene Wohngebäude
- ▤ Vorhandene Nebengebäude
- Stellung der baulichen Anlagen
- Ga Ga = ga

**D) Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat der Gemeinde Pörsbach hat am 8.2.1983 die Änderung des Bebauungsplanes "Westhang" beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 9.2.1983 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel öffentlich bekanntgemacht.

Pörsbach, den 10.02.1983  
Kunze  
1. Bürgermeister

Die vorgesehene Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG wurde am 1.3.1983 in der Gemeindekanzlei Pörsbach durchgeführt.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 10.02.1983 bis 10.03.1983 in der Gemeindekanzlei Pörsbach öffentlich ausgelegt.

Pörsbach, den 03.11.1983  
Kunze  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Pörsbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.10.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Pörsbach, den 05.11.1983  
Kunze  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Pfaffenhofen/Ilm hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 02.11.1983, Nr. 401/83 gemäß § 11 BBauG i.V.m. 2 Ziff. 1 Verordnung in der Fassung vom 4.7.1978 (GVBl. 432) genehmigt.

Pfaffenhofen, den 29. NOV. 1983  
Kunze  
Landratsamt  
Regierungsbezirk A

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 16.11.1983 in der Gemeindekanzlei Pörsbach gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 16.11.1983 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 1 BBauG rechtsverbindlich.

Der Entwurfsverfasser:  
INGENIEURBÜRO  
KAISER+WESTERMEIER+CO  
CHRISTOPH-PROBST-STR. 6  
8089 PFAFFENHOFEN/ILM  
TEL. 05447/21777  
Ing.-Büro Kaiser+Westemeier

Die Gemeinde:  
Pörsbach, den 16.11.1983  
Kunze  
1. Bürgermeister