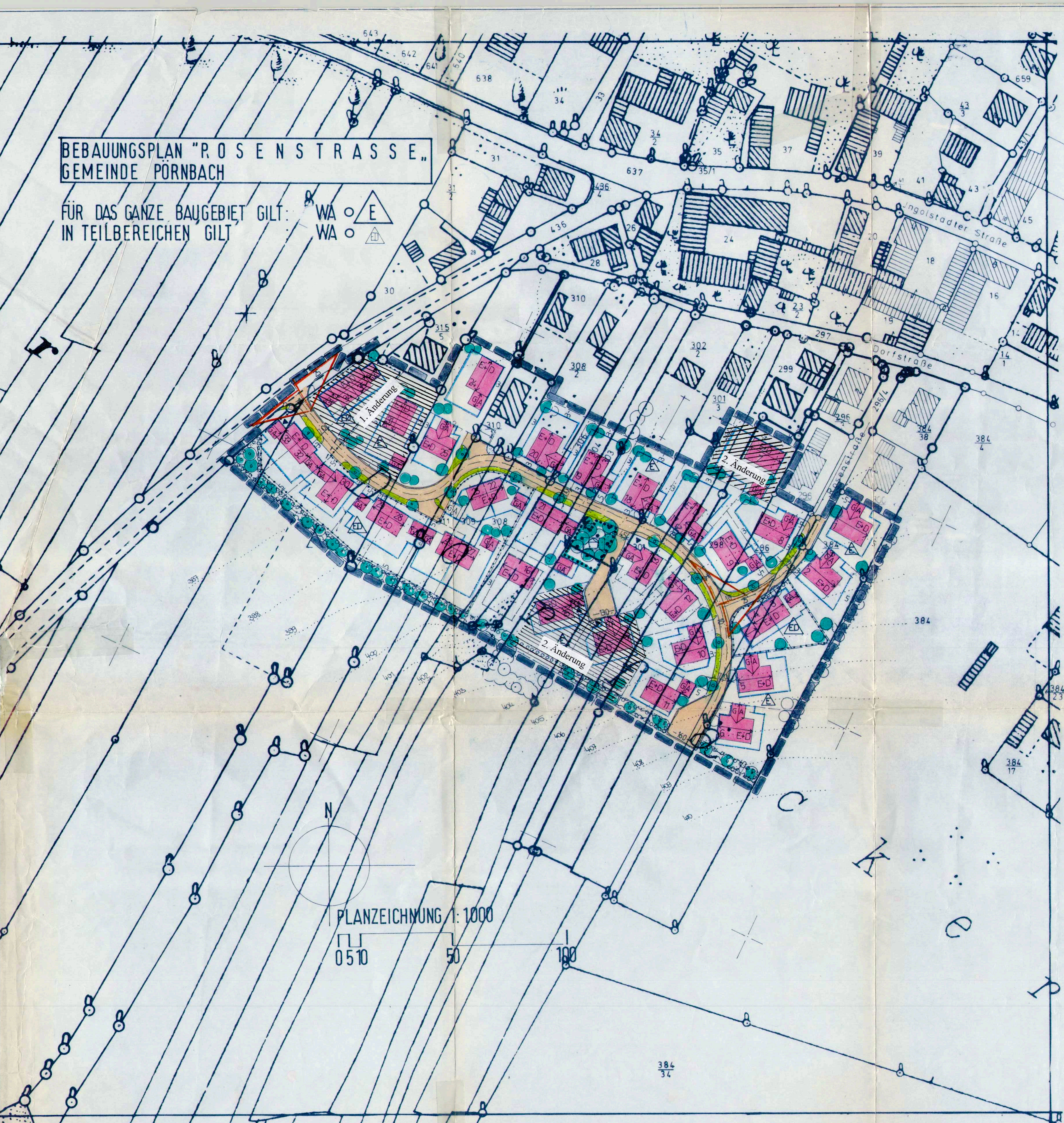
BEBAUUNGSPLAN "ROSENSTRASSE" GEMEINDE PÖRNBACH

FÜR DAS GANZE BAUGEBIET GILT: WA ○ E
IN TEILBEREICHEN GILT WA ○ ED



Die Gemeinde Pörnbach erläßt aufgrund des § 2 und der § 9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über die Festsetzungen in Bebauungsplänen den vom Ingenieurbüro M. Westermeier gefertigten Bebauungsplan

"Pörnbach Rosenstr."

der Gemeinde Pörnbach als Satzung.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses; die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

A) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziff. 3 und Abs. 3, sowie § 4 BauNV als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Gemäß § 22 BauNVO wird für das Baugebiet offene Bauweise festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

E+D 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß als zulässige Höchstgrenze (Vollgeschoße sind Geschosse, die vollständig über der natürl. oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mind. 2.30 m haben.
Für diesen Haustyp gilt:
Satteldach, Dachneigung 35° - 45°, zulässige Sockelhöhe 0.50 m, Kniestockhöhe max. 0.50 m, max. Umfassungswandhöhe 3.75 m.
(Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürl. oder festgesetzten Geländeoberkante bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürl. oder festgesetzten Geländeoberkante bis OK FFB EG.

0.3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
0.5 maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

Doppelhäuser dürfen nur auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücken errichtet werden.

3. Grundstücksentwässerung

Das unverschmutzte Dachflächenwasser ist innerhalb des Grundstücks zu versickern. Die dazu notwendige wasserrechtliche Erlaubnis nach WHG ist vom Bauherrn zu beantragen.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Grundrisse der Baukörper, einschl. möglicher Anbauten sind mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen, sodaß die Gebäudelänge die Breite überwiegt. Doppelhäuser sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen zu einem einheitl. Gesamtbild.
Es sind nur gleichgeneigte Satteldächer auf Wohn- und Nebengebäude, mit naturroten Ziegeln eingedeckt, zulässig.
Dachgauben sind aus gestalterischen Gründen erst ab 38° Dachneigung und nur bis zu einer Breite von 1.35 m zulässig und sind wie das Dach mit naturroten Ziegeln einzudecken.

5. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5.00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie gebaut werden oder bilden eine Einheit mit dem Straßenraum, wo die Verkehrssituation dies zuläßt und im Bebauungsplan vorgesehen ist.
Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum und Straßenraum auszubilden und darf daher nicht eingezäunt werden.
Wenn die für Garagen bestimmten Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Zusammengebaute Grenzgaragen sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Grenzgaragen sind nur bis zu einer Länge bis 6.50 m zulässig. Die Garagen sind in Dachdeckung und Dachneigung wie die benachbarten Wohngebäude mit gleichgeneigten Satteldach zu errichten.
Die max. zulässige Traufhöhe von Grenzgaragen beträgt 2.75m.

6. Einfriedung

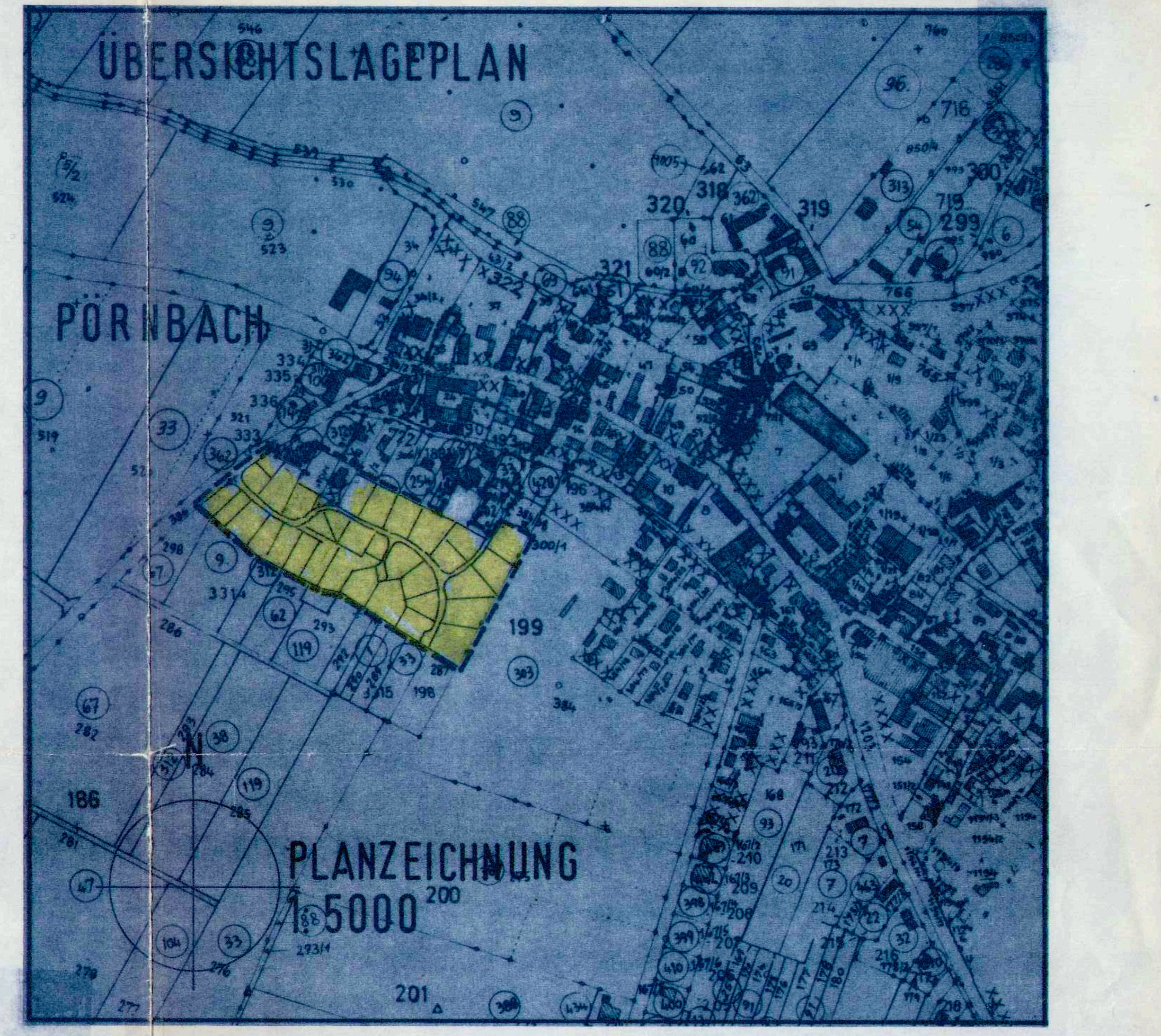
Als Einfriedung zur Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten ohne massiven Betonsockel zulässig, die eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind hinterpflanzte grüne Maschendrahtzäune von max. 1.50 m Höhe zugelassen.

7. Grundordnung

Zu pflanzende Bäume bodenständiger Art für die Durchgrünung des Bebauungsgebiets:
Im öffentl. Bereich entlang der Straßen rotblühende Kastanie, Linde, Platane, Spitzahorn, auf den Baugrundstücken je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum, im Gartenbereich hochstämmige Obstbäume. Der Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern ist dabei zu beachten.
Im Vorgarten, entlang der Wegflächen sind keine geschnittenen Hecken erlaubt. Garagen u. Mülltonnenhäuschen sind mit Efeu, wildem Wein oder Knöterich wirkungsvoll einzugrünen.
Als Ortsrandeingrünung ist ein Durchpflanzstreifen von 5.0 m Breite vorgesehen. Bei Grundstücken der Ortsrandlage sind daher mit dem Bauantrag ein Pflanzungskonzept für die Genehmigung einzureichen.

B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
⬚ Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung
── Baugrenze
── Straßenraumbegrenzungslinie
▭ öffentliche Verkehrsfläche von Fahrbahn und Seitenstreifen als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit 5.0 m breiter Fahrbahn.
⟷ vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
WA ○ Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise,
△ED nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig
△E nur Einzelhäuser zulässig
-5- Maßangaben in Metern
● vorhanden Bäume, die zu erhalten sind.
○ zu pflanzende Bäume
△ 10 25 25 freizuhaltende Mindestsichtfelder
die eingetragenen Sichtfelder sind von jeder baul. Anlage auch genehmigungsfreie u. anzeigefreie Anlagen, ausgenommen Einfriedungen bis max. 1.0 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2.50 m.
⬚ Umgrenzung der Flächen mit Pflanzgebot
⬚ Umgrenzung der Flächen mit Erhaltung der Bäume



⑤ Rosenstr I

C) HINWEISE

─○─ bestehende Grundstücksgrenzen
─ ─ ─ geplante Grundstücksgrenzen
─×─○─×─ entfallende Grundstücksgrenzen
265/4 Flurstücksnummern
▨ vorhandenen Wohngebäude
▥ vorhanden Nebengebäude
🟥 Vorschlag für die Stellung der gepl. baul. Anlagen
GA Garagen
35 Nummern der Baugrundstücke
401 Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhe im m+NN

PAF

FLÄCHE FÜR ELEKTROVERSORGUNG / GRÜNFLÄCHE FÜR KINDERSPIELPLATZ

Rosenstraße Nr. 5

D) VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Pörnbachs hat in der Sitzung vom 22.10.1985 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.11.85 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 3.1.86 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.1.86 bis 4.2.85 öffentl. ausgelegt.

Pörnbach, den 5.2.86
Pammer
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Pörnbach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 8.6.88 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 22.3.88 als Satzung beschlossen.

Pörnbach, den 9.6.88
Pammer
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 23.5.1989 dem Landratsamt Pfaffenhofen/Ilm, gem § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.
Das Landratsamt erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften vorliegen.

Pfaffenhofen/Ilm, den 22. Aug. 1991
I. A.
Kische
Kische
Reg. Rätin z.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB für den Bebauungsplan wurde am 7.7.89 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Pörnbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Pörnbach, den 10. Juli 1989
Pammer
1. Bürgermeister

gefertigt: Pfaffenhofen/Ilm, 3. Jan. 1986
geändert: 18. Jan. 1988
geändert: gem. Billigungsbeschl. 22. März 1988

Entwurfsverfasser:

M. Westermeier, Dipl.-Ing. (FH), Josef-Maria-Lutz-Str., 8068 Pfaffenhofen

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale -