

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 PUCH - FELLERFELD

A) PLANZEICHNUNG



M = 1 : 1000

Die Gemeinde Pörbach erlässt aufgrund
 - der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayer Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
 in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Puch - Fellerfeld" in Puch
 als
SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplanänderung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung mit Begründung.

B 1) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art der Nutzung		allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sind maximal 2, je Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit zugelassen
3. Maß der Nutzung		Geschoßflächenzahl = 0,5
		Grundflächenzahl = 0,3
		zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Wandhöhen s. auch PK C3.3 Festsetzungen durch Text

WH / I+D (SD)	- 4,00 m	Wandhöhe bei I+D (Satteldach) = max. 4,00 m
WH / II (SD, WD, ZD)	- 6,00 m	Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Sattel-, Waln- oder Zelt Dach, Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) = max. 6,00 m

4. Bauweise, Baugrenzen

	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

5. Öffentliche Verkehrsflächen

	öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes
--	--

6. Grünflächen

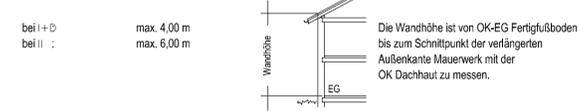
	öffentliche Grünfläche / Spielplatz
	zu pflanzende Bäume
	Standorte veränderbar
	zu erhaltende Bäume und Sträucher

B 2) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze		Gebäudevorschlag
	Flurstücknummer		20 kV - Freileitung
	bestehende Gebäude		Parzellen - Nummer
	vorgeschlagener Garagenstandort		

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- C1) Art der baulichen Nutzung
 C1.1 Das gesamte Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt
- C2) Maß der baulichen Nutzung
 C2.1 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.
 C2.2 Die Gebäudebreite darf maximal 11,00 m erreichen.
- C3) Höhenlage der Gebäude und Freianlagen
 C3.1 Die EG - Fertigfußbodenhöhe des Wohnhauses darf max. 50 cm, der Garagenfußboden max. 15 cm über OK fertigter Erschließungsstrasse an der Grundstückseinfahrt liegen.
 C3.2 Das Gelände ist mind. bis zu 0,50 m unter EG - Fertigfußboden des Wohnhauses aufzufüllen.
 C3.3 Wandhöhen



- C3.4 Die maximale Wandhöhe von Grenzgaragen beträgt 3,0 m ab Rohfußboden der Garage.
 C3.5 Veränderungen des Geländes sind nur zur Angleichung an die Erschließungsstrasse möglich. An den Grenzen zu den außerhalb des Bebauungsplans liegenden Flurstücken sind die natürlichen Geländehöhen beizubehalten.
 C3.6 Stützmauern sind unzulässig.

- C4) Abstandsflächen
 C4.1 Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 müssen eingehalten werden.

- C5) Äußere Gestaltung
 C5.1 Dächer
 bei I+D
 Wohngebäude wie Garagen sind grundsätzlich mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudesseite zu errichten.
 Die zulässige Dachneigung wird festgesetzt:
 38° - 42° auf Wohngebäuden und den in gleicher Firstrichtung angebauten Garagen.
 23° - 28° auf freistehenden, deutlich vom Wohnhaus abgesetzten Garagen.
 23° - 42° auf angebauten Garagen mit senkrecht zum Wohnhaus stehendem First.
 bei II:
 zulässig sind gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem zur Gebäudeängsseite parallelem First, sowie Zelttücher (gilt auch für Garagen).
 Dachneigung: 20° - 30° (gilt auch für Garagen).

- C5.2 Als Eindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot und rotbraun zu verwenden.
 Dachgauben werden nur bei I+D Bebauungen zugelassen - sie sind als einzelne Satteldach- bzw. Schleppegauben mit einer Einzelbreite von max. 1,50 m zulässig.
 Die Summe aller Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten, dies gilt auch für Zwerchhäuser.
 Dachüberstände dürfen am Ortsgang max. 0,30 m, an den Traufseiten max. 0,60 m betragen.

- C5.3 Außenwände
 Die Fassaden der Gebäude sind als Lochfassaden mit überwiegender Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell (weiß oder pastellfarben) zu streichen.
 Als Wandverkleidungen sind nur Holzverschalungen zulässig.

- C6) Kfz - Stellplätze und Garagen
 C6.1 Der Bedarf an Garagen und Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde.
 C6.2 Die Länge an der Grundstücksgrenze ist auf max. 7,00 m begrenzt.
 C6.3 Der mind. 5,00 m lange Stauraum vor Garagen darf strassenseitig nicht eingezäunt werden.
 C6.4 Stellplätze und andere befestigte Flächen sind versickerungsfähig zu gestalten.
 C6.5 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- C7) Einfriedungen
 C7.1 Als strassenseitige Einfriedung sind nur offene, senkrechte Holzzäune mit 1,30 m Höhe gestattet; ansonsten auch grüner Maschendrahtzaun bis 1,30 m Höhe.
 C7.2 Die Verteilerschränke der Stromversorgung werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund errichtet. Die Grundeigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

- C8) Grünordnung
 C8.1 Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern
 Für die festgesetzte Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Laubbäume in ausreichender Größe (Pflanzliste und Pflanzqualifikation siehe Hinweise durch Text) zu verwenden.
 C8.2 Pflanzangebot
 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen.
 C8.3 Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.
 C8.4 Die strassenbegleitende Alle - Baumreihe darf nur aus einer Baumart bestehen.
 C8.5 Zur Ortsrandeinfriedung ist mit den Eingabepflanzen der Parzellen Nr. 18 - 35 ein Pflanzplan vorzulegen.

- C9) Ver- und Entsorgung
 C9.1 Wasserversorgung
 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung bzw. Bezug an die gemeindliche, zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
 C9.2 Entwässerung
 Alle Bauvorhaben werden an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern. Hausdrainagen dürfen keinesfalls in den Abwasserkanal eingeleitet werden.

D) HINWEISE DURCH TEXT

- D1) Grünordnung
 Pflanzliste:
 Bäume: Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Traubeneiche, Bergahorn, Vogelkirsche, Esche, Winterlinde, Bergulme, Hartriegel, Bluthartriegel, Hasel, Hunds - Rose, Wolliger Schneeball, Heckenkirsche, Holunder, Liguster, Schlehe, Weißdorn, Pfäffchenhüchen.
 Sträucher:
 Mindestpflanzqualitäten:
 Bäume im privaten Grün: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12/14
 Bäume im öffentlichen Grün: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14/16
 Obstbäume: Hochstämmle
 Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60/100
 Das öffentliche Grün ist spätestens eine Vegetationsperiode nach dem Abschluss der Erschließungsarbeiten zu pflanzen.
- D2) 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.
- D3) Die geplanten Gebäude und Anlagen werden über Erdkabel versorgt und mit Verteilerschränken an das Netz der e-on AG angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder Aufputzhausanschlusskästen im Keller an der strassenzugewandten Hauswand. Das öffentliche Fernsprechnet der Deutschen Telekom wird durch Verkabelung errichtet. Der Betrieb und Bestand der in der Planzeichnung dargestellten 20-kV - Freileitung darf weder durch Bebauung noch durch Anpflanzung unter der Leitung beeinträchtigt werden. In jedem Fall ist die Einhaltung der eingezeichneten Schutzzone, besonders bei der Bauausführung zu gewährleisten.
- D4) Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung
 In den Unterlagen ist die Strassenhöhe sowie das vorhandene und künftige Gelände an der Zufahrt und allen Gebäudeecken, bezogen auf die Kellerrodecke und OK FFB EG, exakt und nachprüfbar anzugeben.

Diese 5. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 "Puch - Fellerfeld" und seine bisherigen Änderungen vollständig.

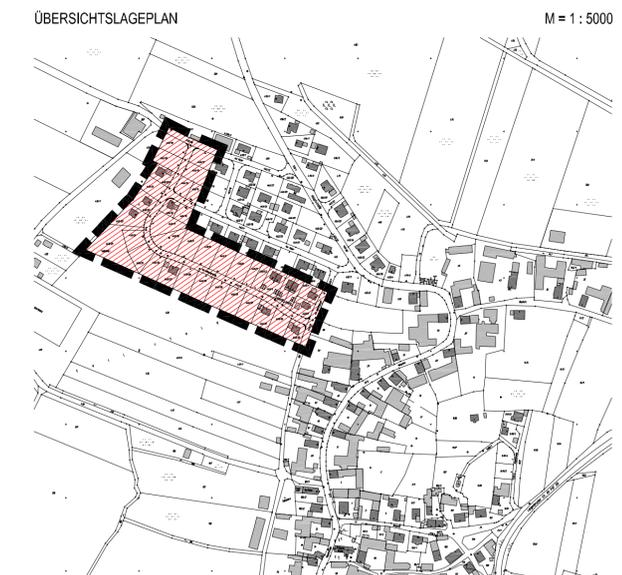
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss	am
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
3. Öffentliche Auslegung	vom bis
4. Satzungsbeschluss	am
5. Bekanntmachung	am
Pörbach, den		Alois Ilmberger 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung der Bebauungsplanänderung mit dem am
gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.	
Pörbach, den	Alois Ilmberger 1. Bürgermeister

GEMEINDE PÖRNBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN BP NR. 8 5. ÄNDERUNG PUCH - FELLERFELD



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 19.04.2011

Wipfler PLAN

Architekten
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 504622
 Fax: 08441 504629
 Mail: ue@wipflerplan.de