

LAGEPLAN M 1 : 1000

A FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO 1990
- Maß der baulichen Nutzung**
Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Im allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ auf 0,3 und die zulässige Geschößflächenzahl GFZ auf 0,6 festgesetzt.
- Bauweise**
Offen
- Mindestgröße der Baugrundstücke**
700 m²
- Hauptgebäude**
Proportion: Giebelseite : Traufseite = 4 : 5
Dachform: Satteldach (Krüppelwalm- und Walmdach sind nicht zulässig)
Dachneigung: 27° - 37°
Dachdeckung: Kleinteilige ziegelrote Deckung Material: Pfannen od. Falzziegeldeckung, Sonnenkollektoren sind zugelassen
Dachgauben: Dachgauben mit max. 1,5 m² Vorderansichtfläche im inneren Drittel der Dachfläche als Satteldach- und Schleppgauben zulässig ab 35° Dachneigung
Untergeordnete Gebäudeteile: Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Zwerchgiebel, Erker o. ä.) dürfen in ihrer Breite max. ein Viertel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
Traufhöhe: bei E + D max. 4,05 m, mit Kniestock über dem natürlichen Gelände
Kniestock: von OK Rohdecke bis UK Sparren, bei E + D außen gemessen, max. 1,00 m
Sockelhöhe: max. 0,30 m über dem Niveau des natürlich verlaufenden Geländes.
- Garagen und Nebengebäude**
Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. An der Grundstücksgrenze aneinanderstoßende Garagen sind in Dachform und Höhe einheitlich zu gestalten. Kellergaragen sind unzulässig. Max. Traufhöhe 2,75 m im Mittel. Mindesttiefe der Garagenzufahrt 5,00 m. Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden und sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen
- Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 3 Abs. 4 und 5 sind einzuhalten.
- Geländemodellierungen**
Terrasierungen und Stützmauern sind unzulässig

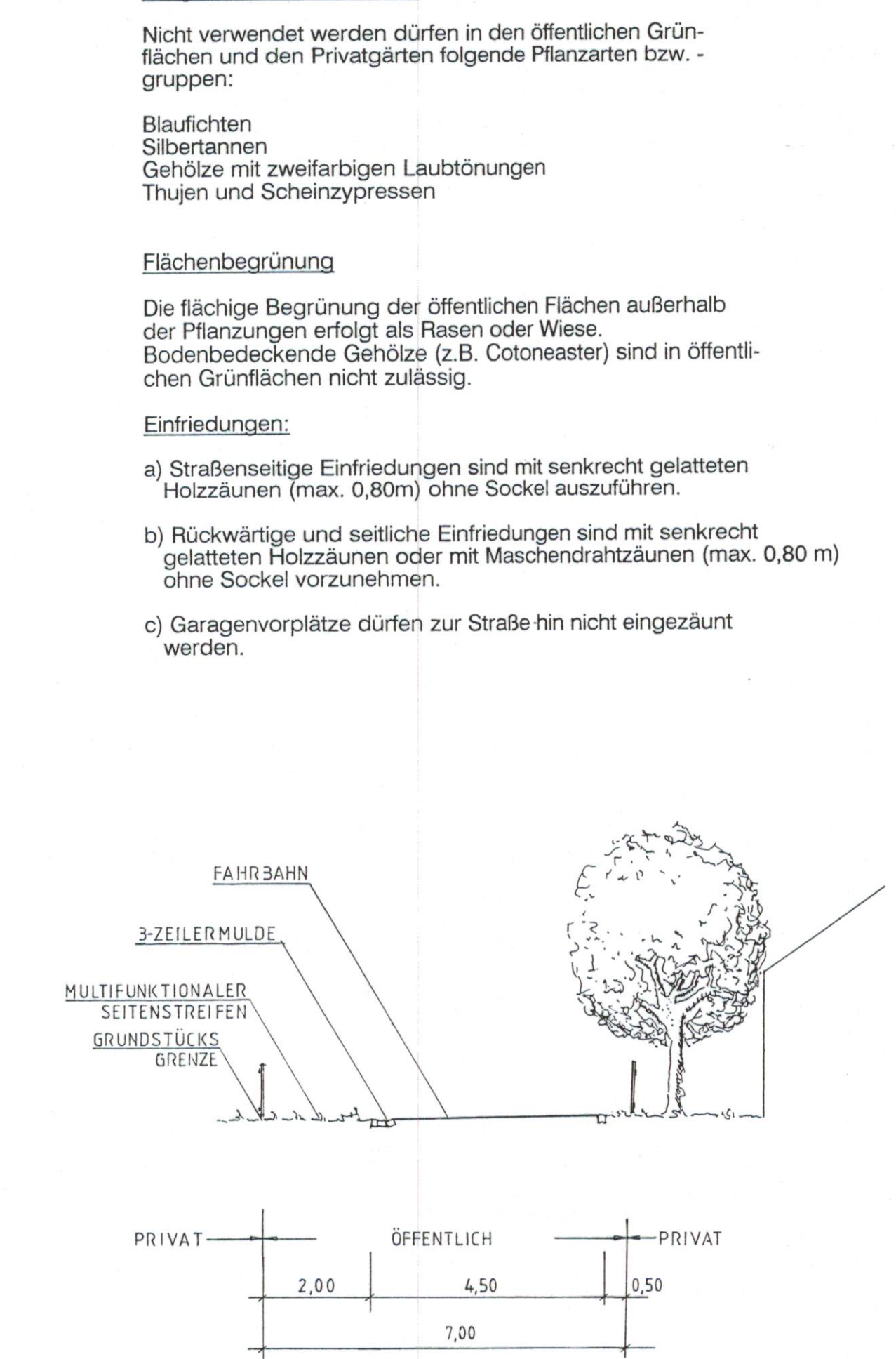
B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Bauliche Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO 1990
II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, GRZ = 0,3, GFZ = 0,6 im allgemeinen Wohngebiet
E + D Erdgeschoß + Dachgeschoßausbau
- Bauweise**
Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen Breite 4,50 m
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
multifunktionaler Seitenstreifen Breite 2,00 m
- Grünflächen**
Öffentliche Grünflächen
multifunktionaler Seitenstreifen Verkehrsbegleitgrün
Pflanzgebot - Einzelbaum auf Privatgrundstück (standortungebunden) Mindestumfang 14/16
Pflanzgebot - Aufgelockerte Baum- und Strauchhecke 1 - 3-reihig, 2 - 5m breit, zur Ortsrandeingrünung auf privaten Grund
trennender Grünstreifen 0,5 m breit bei unmittelbar aneinandergrenzenden Garagenzufahrten
- Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**
Flächen für Garagenzufahrten die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Firstriechung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens

LAGEPLAN M 1 : 5000

C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Öffentliche Grünflächen**
Der multifunktionale Seitenstreifen wird als Rasenfläche angelegt. Für die öffentlichen Pflanzflächen sind die Gehölze gemäß der beiliegenden Pflanzliste zu verwenden.
- Privatgärten**
Für Privatgärten sind Baumpflanzungen durch Festsetzungen und Planzeichen dargestellt, wobei die Lage im Grundstück verändert werden darf. Zu beachten ist dabei Art. 47 AGBGB: Grenzabstand von Pflanzen mit mehr als 2 m Wuchshöhe mindestens 2 m, falls der Nachbar dies verlangt (gilt nicht an den Grenzen zu öffentlichen Straßen und Plätzen). Mindestens ein kleiner Baum ist an der Straßenseite des Grundstücks zu pflanzen. In Privatgärten ist pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein Baum aus der Pflanzliste zu verwenden.
- Mindestpflanzqualität**
Für die neu zu pflanzenden Einzel- und Alleebäume sind mindestens 2 mal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu verwenden. Zur Strauchpflanzung werden mindestens 2 mal verschulte Heister und Sträucher mit 60 - 100 cm Höhe festgesetzt.
Pflanzliste Gehölzliste für Neupflanzungen
Die Neupflanzung ist ausschließlich mit folgenden Arten durchzuführen:
a) **Bäume:**
Sandbirke Betula pendula
Hainbuche Carpinus betulus
Rotbuche Fagus sylvatica
Vogelkirsche Prunus avium
Stieleiche Quercus robur
Eberesche Sorbus aucuparia
Winterlinde Tilia cordata
oder großkronige Obstbäume
b) **Sträucher:**
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Hesselnuß Corylus avellana
Weißdorn Crataegus monogyna
Liguster Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Kreuzdorn Rhamnus cathartica
Faulbaum Rhamnus frangula
Salweide Salix caprea
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Ausgeschlossene Pflanzen:
Nicht verwendet werden dürfen in den öffentlichen Grünflächen und den Privatgärten folgende Pflanzarten bzw. -gruppen:
Blaufichten
Silbertannen
Gehölze mit zweifarbigen Laubtönungen
Thuja und Scheinzypressen
Flächenbegrünung
Die flächige Begrünung der öffentlichen Flächen außerhalb der Pflanzungen erfolgt als Rasen oder Wiese. Bodenbedeckende Gehölze (z.B. Cotoneaster) sind in öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.
Einfriedungen:
a) Straßenseitige Einfriedungen sind mit senkrecht gelatteten Holzzäunen (max. 0,80m) ohne Sockel auszuführen.
b) Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind mit senkrecht gelatteten Holzzäunen oder mit Maschendrahtzäunen (max. 0,80 m) ohne Sockel vorzunehmen.
c) Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.



REGELQUERSCHNITT M 1 / 100

D PLANLICHE HINWEISE

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Wohngebäude vorhanden
- Nebengebäude vorhanden
- 754 Flurstücksnummer
- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- Parzellennummer
- Anbaufreie Zone, 15m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße CHA 20

E TEXTLICHE HINWEISE

- Landwirtschaft**
Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:
a) Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
b) Staubmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
c) Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr
- Sonstige Hinweise**
a) Auf die Verwendung von Waschbeton als Baumaterial oder Bodenbelag soll verzichtet werden.
b) Pflaster soll nur auf Schotter und Sandbett ohne Mörtelverfugung verlegt werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des §2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 98 der Bayer. Bauordnung erläßt die Gemeinde Pemfling folgende

Satzung
§ 1
Der Bebauungsplan "AM ASPER" in der Fassung vom 22.08.1994 ist beschlossen.
§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Pemfling, den 31.08.1994



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AM ASPER"

GEMEINDE PEMFLING
LANDKREIS CHAM I. D. OPF.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	06.04.1993
BEKANNTMACHUNG gem. § 2 (1) BauGB	vom 20.04.93 bis 28.05.93
BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 (1) BauGB	21.12.93
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE gem. § 4 (1) BauGB	vom 21.12.93 bis 01.02.94
BILLIGUNGSBESCHLUSS	08.03.1994
AUSLEGUNG gem. § 3 (2) BauGB	vom 30.03.94 bis 16.05.94
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB	17.05.1994
PEMFLING, DEN	31.08.1994

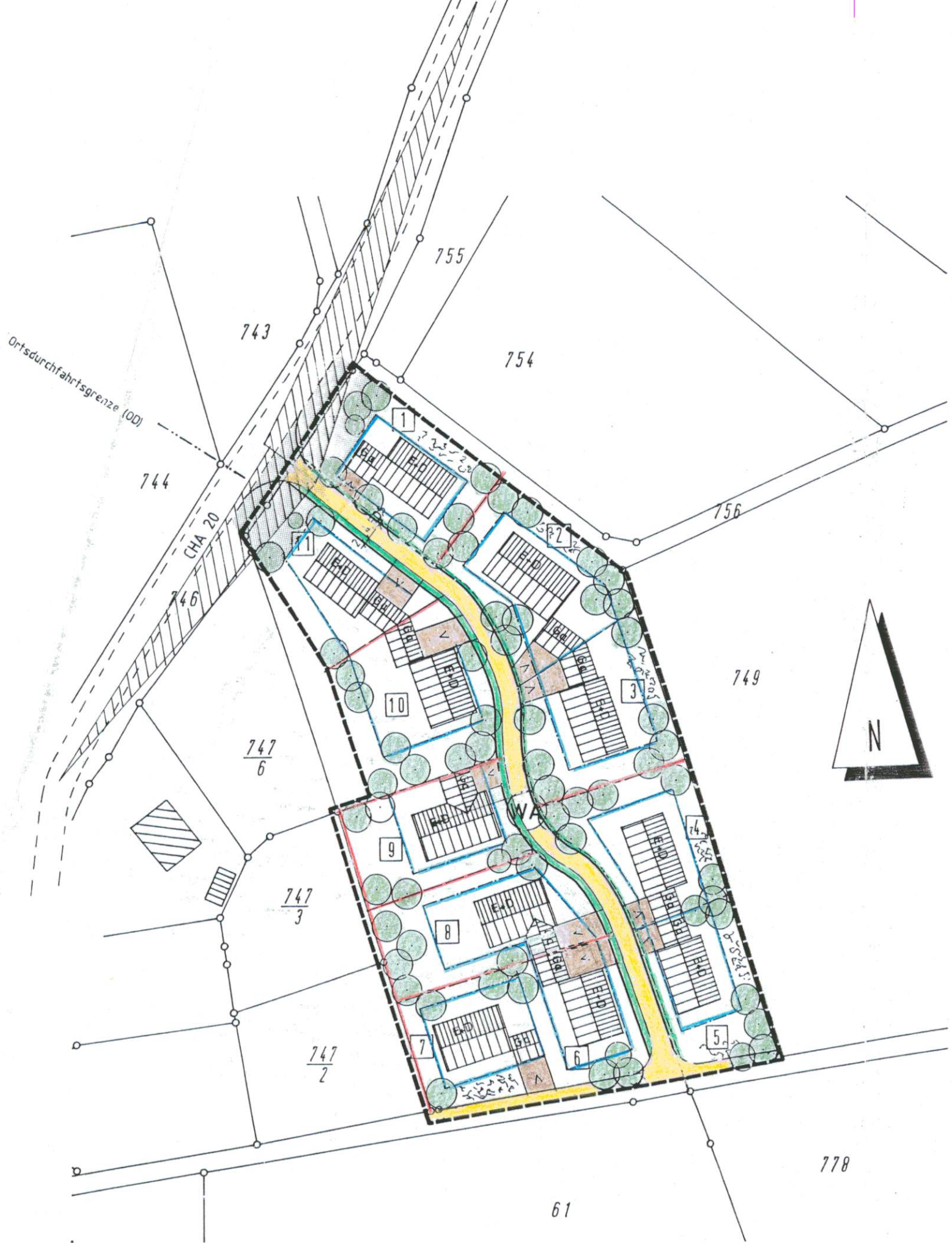
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11(3) BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Das Landratsamt hat mit Bescheid Nr. 38.1.10 vom 01.09.1994 mitgeteilt, daß der Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht geprüft wurde und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
PEMFLING, DEN 31.08.1994

Aufgestellt: Regensburg, den 28.07.1993
Geändert: 19.03.1994
Geändert: 22.08.1994
Ingenieurbüro Dipl.-Ing.(FH) Jürgen Raab & Partner Nußbergerstraße 11 93059 Regensburg Tel.: 0941/44 76 81
DIPL.-ING. (FH) Jürgen Raab



LAGEPLAN M 1 : 1000




1 Bauliche Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO 1990
II	zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, GRZ = 0,3, GFZ = 0,6 im allgemeinen Wohngebiet
E + D	Erdgeschoß + Dachgeschoßausbau






2 Bauweise

	Baugrenze
---	-----------





3 Öffentliche Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen Breite 4,50 m
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	multifunktionaler Seitenstreifen Breite 2,00 m

4 Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen
	multifunktionaler Seitenstreifen Verkehrsbegleitgrün
	Pflanzgebot - Einzelbaum auf Privatgrundstück (standortungebunden) Mindestumfang 14/16
	Pflanzgebot - Aufgelockerte Baum- und Strauchhecke 1 - 3-reihig, 2 - 5m breit, zur Ortsrandeingrünung auf privaten Grund
	trennender Grünstreifen 0,5 m breit bei unmittelbar aneinandergrenzenden Garagenzufahrten

5 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

	Flächen für Garagenzufahrten, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
	Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Firstrichtung verläuft parallel zum Mittel- strich des Zeichens

D PLANLICHE HINWEISE



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Wohngebäude vorhanden



Nebengebäude vorhanden

754

Flurstücksnummer



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

1

Parzellennummer



Anbaufreie Zone, 15m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße CHA 20

1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO 1990

2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Im allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ auf 0,3 und die zulässige Geschößflächenzahl GFZ auf 0,6 festgesetzt.

3 Bauweise

Offen

4 Mindestgröße der Baugrundstücke

700 m²

5 Hauptgebäude

Proportion: Giebelseite : Traufseite = 4 : 5

Dachform: Satteldach (Krüppelwalm- und Walmdach sind nicht zulässig)

Dachneigung: 27° - 37°

Dachdeckung: Kleinteilige ziegelrote Deckung Material: Pfannen od. Falzziegeldeckung, Sonnenkollektoren sind zugelassen

Dachgauben: Dachgauben mit max. 1,5 m² Vorderansichtsfläche im inneren Drittel der Dachfläche als Satteldach- und Schleppgauben zulässig ab 35° Dachneigung

Untergeordnete Gebäudeteile: Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Zwerchgiebel, Erker o. ä.) dürfen in ihrer Breite max. ein Viertel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

Traufhöhe: bei E + D max. 4,05 m, mit Kniestock über dem natürlichen Gelände

Kniestock: von OK Rohdecke bis UK Sparren, bei E + D außen gemessen, max. 1,00 m

Sockelhöhe: max. 0,30 m über dem Niveau des natürlich verlaufenden Geländes.

6 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. An der Grundstücksgrenze aneinanderstoßende Garagen sind in Dachform und Höhe einheitlich zu gestalten. Kellergaragen sind unzulässig. Max. Traufhöhe 2,75 m im Mittel. Mindesttiefe der Garagenzufahrt 5,00 m. Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden und sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen

7 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 Abs. 4 und 5 sind einzuhalten.

8 Geländemodellierungen

Terrasierungen und Stützmauern sind unzulässig

1 Öffentliche Grünflächen

Der multifunktionale Seitenstreifen wird als Rasenläche angelegt. Für die öffentlichen Pflanzflächen sind die Gehölze gemäß der beiliegenden Pflanzliste zu verwenden.

2 Privatgärten

Für Privatgärten sind Baumpflanzungen durch Festsetzungen und Planzeichen dargestellt, wobei die Lage im Grundstück verändert werden darf.

Zu beachten ist dabei Art. 47 AGBGB: Grenzabstand von Pflanzen mit mehr als 2 m Wuchshöhe mindestens 2 m, falls der Nachbar dies verlangt (gilt nicht an den Grenzen zu öffentlichen Straßen und Plätzen)

Mindestens einer dieser Bäume ist an der Straßenseite des Grundstücks zu pflanzen.

In Privatgärten ist pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein Baum aus der Pflanzliste zu verwenden.

3 Mindestpflanzqualität

Für die neu zu pflanzenden Einzel- und Alleebäume sind mindestens 2 mal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu verwenden. Zur Strauchpflanzung werden mindestens 2 mal verschulte Heister und Sträucher mit 60 - 100 cm Höhe festgesetzt.

Pflanzenliste

Gehölzliste für Neupflanzungen

Die Neubepflanzung ist ausschließlich mit folgenden Arten durchzuführen:

a) Bäume:

Sandbirke
Hainbuche
Rotbuche
Vogelkirsche
Stieleiche
Eberesche
Winterlinde
oder großkronige Obstbäume

Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

b) Sträucher:

Roter Hartriegel
Haselnuß
Weißdorn
Liguster
Rote Heckenkirsche
Kreuzdorn
Faulbaum
Salweide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Ausgeschlossene Pflanzen:

Nicht verwendet werden dürfen in den öffentlichen Grünflächen und den Privatgärten folgende Pflanzarten bzw. -gruppen:

Blaufichten
Silbertannen
Gehölze mit zweifarbigen Laubtönungen
Thujen und Scheinzypressen

Flächenbegrünung

Die flächige Begrünung der öffentlichen Flächen außerhalb der Pflanzungen erfolgt als Rasen oder Wiese.
Bodenbedeckende Gehölze (z.B. Cotoneaster) sind in öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

Einfriedungen:

- a) Straßenseitige Einfriedungen sind mit senkrecht gelatteten Holzzäunen (max. 0,80m) ohne Sockel auszuführen.
- b) Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind mit senkrecht gelatteten Holzzäunen oder mit Maschendrahtzäunen (max. 0,80 m) ohne Sockel vorzunehmen.
- c) Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

1 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- a) Geruchsimissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- b) Staubimissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- c) Lärmimissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr

2 Sonstige Hinweise

- a) Auf die Verwendung von Waschbeton als Baumaterial oder Bodenbelag soll verzichtet werden.
- b) Pflaster soll nur auf Schotter und Sandbett ohne Mörtelverfugung verlegt werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des §2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 98 der Bayer.Bauordnung erläßt die Gemeinde Pemfling folgende

Satzung

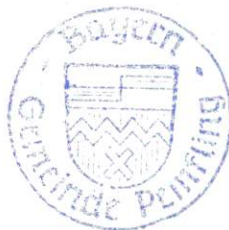
§ 1

Der Bebauungsplan " AM ASPER " in der Fassung vom ~~.....~~ 22.08.1994 ist beschlossen.


§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Pemfling, den 31.08.1994



Gemeinde Pemfling


Hauser
1. Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

06.04.1993

BEKANNTMACHUNG gem. § 2 (1) BauGB

vom 20.04.93 bis 28.05.93

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 (1) BauGB

21.12.93

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
gem. § 4 (1) BauGB

vom 21.12.93 bis 01.02.94

BILLIGUNGSBESCHLUSS

08.03.1994

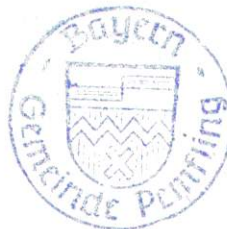
AUSLEGUNG gem. § 3 (2) BauGB

vom 30.03.94 bis 16.05.94

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

17.05.1994

PEMFLING, DEN 31.08.1994



[Signature]
1. BÜRGERMEISTER

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11(3) BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

50-610-B.Nr.

Das Landratsamt hat mit Bescheid Nr. 18.1.10 vom 01.08.1994 mitgeteilt, daß der Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht geprüft wurde und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Der Bebauungsplans tritt damit gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

PEMFLING, DEN 31.08.1994



[Signature]
1. BÜRGERMEISTER

Aufgestellt: Regensburg, den 28.07.1993

Geändert: 19.03.1994

Geändert: 22.08.1994

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing.(FH) Jürgen Raab & Partner
Nußbergerstraße 11

93059 Regensburg

Tel.: 0941/44 76 81

[Signature]
DIPL.-ING. (FH) Jürgen Raab