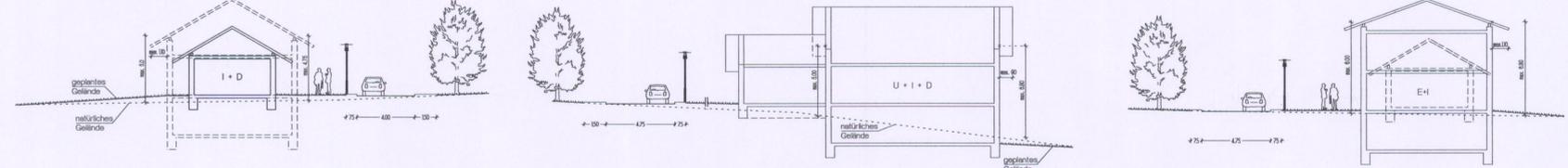


Schnitt A - A (Beispiel E+D)
M 1 : 200

Schnitt B - B (Beispiel U+H)
M 1 : 200

Schnitt C - C (Beispiel Haustyp E+I)
M 1 : 200



Deckblatt Nr. 2

zur 2. Änderung des mit Bekanntmachung vom 20. Juli 1999 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes "Pemfling - Süd II" in der Fassung mit der Bekanntmachung vom 30.11.2005 in Kraft gesetzten 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Pemfling im Landkreis Cham.

1. Begründung, Beschreibung

Die Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 1999. Im Laufe der Zeit hat sich das Bauverhalten der Bauwerke in einigen Punkten verändert. Durch die 2. Änderung wird der Bebauungsplan dem heutigen Bauformen angepasst.

Zugelassen werden zusätzlich Gebäude der Dachformen Krüppelwalmdach, Zelt- und Puttdach. Um die Bauart der sogenannten "Toskanahäuser" zu ermöglichen, wird die Zahl der Vollgeschosse zusätzlich mit der Bauart E+I ergänzt.

Um den Bauherren mehr Freiraum bei der Wahl des Garagenstandortes zu geben, entfällt die Festsetzung der Baulinien auf den Parzellen 26, 32 und 41.

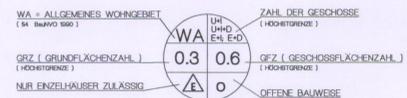
Zur Darstellung des derzeitigen Standes der Bebauung wurde der aktuelle Gebäudebestand der Parzellen 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 34 und 36 nachgetragen. Durch die geänderte Anordnung des Hauptgebäudes mit Garagenstandort auf Parzelle 25 wird eine bessere Nutzung des Grundstücks erreicht.

Die Grundstücksgrenzen der Parzellen 38-41 werden neu aufgeteilt. Desweiteren wird die Dachneigung bei Sattel- und Krüppelwalmdächern auf max. 45 Grad festgesetzt, um eine bessere Effizienz bei Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen zu erzielen.

Bei der Dacheindeckung werden außer naturtonen Dachziegeln nun auch anderfarbige Dachsteine erlaubt. Um Unklarheiten zu vermeiden, werden die "textlichen Festsetzungen" komplett neu formuliert, bzw. aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

In allen übrigen Punkten bleibt der rechtskräftige Bebauungsplan "Pemfling - Süd II" unberührt.

- Öffentliche Grünfläche
- Straßenbegleitgrün (Schotterterrassen)
- offene Vorgartenflächen, privat (dürfen bis zur Gebäudeflucht nicht eingezäunt werden)
- Öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern (Baugebietseingrünung mit Pflanzstandorten für heimische Bäume und Sträucher, 3 Pflanzreihen)
- zu pflanzende Bäume und Sträucher öffentlich.
- Straßenbegrenzungslinien
- Öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Fuß- und Radweg)
- Gehweg (Asphalt)
- Fuß- und Radweg, versickerungsfähiges Material mit beidseitigem öffentlichen Grünstreifen
- Aufpflasterung
- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- Baugrenze
- Hauptabwasserleitungen (unterirdisch)



3. Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 20. Juli 1999 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes "Pemfling - Süd II" in der Fassung mit der Bekanntmachung vom 30.11.2005 in Kraft gesetzten 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Pemfling im Landkreis Cham mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Wohngebäude in der Ausführung E+D, E+I, U+H und U+H+D, wobei das Unter- bzw. Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Generell sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 - 1.2 max. Grundflächenzahl 0,3
 - 1.3 max. Geschossflächenzahl 0,6
2. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten
 - 2.1 Stellplätze, Anzahl Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, und bei Nutzung nach §13 BauNVO (freiberuflich) je 30m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
 - 2.2 entfällt
 - 2.3 Aufstellfläche Garagenabstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0m (Aufstellfläche)
 - 2.4 Aufbau Stellplätze und Garagenzufahrten sind in versickerungsfähigem Aufbau auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Steinpflaster mit durchlässigen Fugen, Schotterterrassen, Kies, ...)
3. Grünordnung
 - 3.1 nicht überbaute Fläche Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
 - 3.2 Berankung Für die Berankung von Wänden und Mauern sind alle Efeuarten und Wilder Wein, sowie Obstspalier, ... zulässig.

- 3.3 landschafts-fremde Pflanzen Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:
 - I. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelführung, wie z.B. Bluthuße, Blutpflaume, Bluthuße, Blutberberitze, Blaueiche (Picea pungens glauca), sowie alle gelbblühenden Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
 - II. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z. B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappe, sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) der Säuleneiben (Taxus baccata), sowie der Essigbaum (Rhus typhina).
 - III. Fichten sind nicht zugelassen.
- 3.4 Geländemodellierung, Stützmauern Terrasserungen und Abgängen sind ab Urgelände bis 80cm, bei Parzellen 29, 30 und 31 bis 100cm zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingefügt werden. Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis 60cm Höhe mit einem Grenzabstand von mindestens einem Meter zulässig. Sonstige Stützmauern sind nur im Bereich von Garagenzufahrten zulässig, sofern es die Geländeneigung erlaubt.
4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO
 - 4.1 Dächer
 - 4.1.1 Dachart: Dachform Satteldach und Krüppelwalmdach; bei Haupt- und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Puttdach zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper auszuliegen. Zwerchgiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge sind zugelassen. Dachform Zelt- bzw. Puttdach: bei Haupt- und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten sind auch Puttdach zulässig; der Firststichpunkt liegt mittig zur Gebäudekubatur; Dachaufbauten werden nicht zugelassen. Dachform Puttdach: bei Hauptgebäuden; Ausführung der Dachfläche in zwei höhenversetzten Teilen, wobei die Dachbrücke durchgehend in Längsrichtung des Gebäudes verläuft. Die Breiten der Dachflächen sind maximal im Verhältnis 1/3 zu 2/3 der Gebäudebreite zu gestalten.
 - 4.1.2 Dachneigung Bei Dachform Satteldach und Krüppelwalmdach: 28 - 45 Grad; mit Dachgauben 35 - 45 Grad Bei Dachform Zelt- bzw. Puttdach: 20 - 25 Grad Bei Dachform Puttdach: 15 - 25 Grad
 - 4.1.3 Dachdeckung Mit Dachsteinen der Farben rot, rotbraun oder braun
 - 4.1.4 Dachgauben, Aufbauten Zulässig bei den Dachformen Sattel- und Krüppelwalmdach mit max. 1,5m² Ansichtsfäche; Ausführung ab 35 Grad Dachneigung; Abstand vom Ortsgang mind. 3,0m; Schleppgauben sind zulässig; Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Bei Dachform Zelt- bzw. Puttdach sind Dachgauben bzw. Aufbauten generell unzulässig.
 - 4.1.5 Dachüberstand Bei Dachform Sattel- bzw. Krüppelwalmdach - gebelstseitig ohne Balkon max. 0,90m - gebelstseitig mit Balkon max. 1,50m - traufseitig ohne Balkon max. 1,10m - traufseitig mit Balkon max. 1,50m Bei Dachform Zelt- bzw. Puttdach max. 1,10m, wobei dieser umlaufend gleich auszubilden ist Bei Dachform Puttdach max. 1,10m
 - 4.1.6 Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig und möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen. Eine Aufständerung ist unzulässig.
 - 4.2 Baukörper und Außenwände
 - 4.2.1 Grundrisssproportionen Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden. (Traufseite: Giebelseite mind. 1,3 : 1) max. Länge der Giebelseite: 12,00m Gebäude der Dachform Zelt- bzw. Puttdach sind annähernd quadratisch, ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden; max. Wandlänge 14,00m
 - 4.2.2 Anbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

- 4.2.3 Wandhöhen Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände an der Außenwand bis zum Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut, traufseitig gemessen.
 - U+H bergseitig 4,00m, talseitig 6,20m
 - E+D bergseitig 4,75m, talseitig 5,00m
 - U+H+D bergseitig 5,00m, talseitig 6,80m
 - E+I bergseitig 6,00m, talseitig 6,80m
 - Nebengebäude, Garage 3,75m, ausgenommen bei den Parzellen 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 38, 39 und 42 talseitige Wandhöhe 4,25m
 - Grenzgarage (mittl. Höhe) 3,00m
- 4.2.4 Massivbauweise Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder mit Holzverkleidung herzustellen. Ornamente sind nicht zugelassen. Ortsypische Putzbänder an Giebeln, an Ecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.
- 4.2.5 Holzbauweise Holzkonstruktion und Holzverschalungen in einfacher, ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
- 4.2.6 Nebengebäude + Anbauten Garagen (evtl. Carports) und Geräteschuppen sind in Massiv- und Holzbauweise zugelassen und wie im Bebauungsplan gekennzeichnet und platziert. Die Belange des Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Begrünte Flachdächer sind bei Carports und Nebengebäuden zugelassen. Es gilt die Bayerische Bauordnung (d.h. das Nebengebäude ist direkt an die Garage oder mit einem Mindestabstand von 3,0m entfernt zu errichten. Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.
- 4.2.7 Balkone Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.
- 4.3 Abstandflächen Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung.
- 4.4 Außenwerbung Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. "Selbstleuchtende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,80m² zu beschränken. Die Ausladung für sog. "Nassenschilder" darf nicht mehr als 60cm Tiefe betragen.
- 4.5 Einfriedung Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatzen- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet zulässig. Zaunfelder vor Zaunpfosten 0,10m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 0,80m. Sockel sind nicht erlaubt. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.
5. Ableiten des Oberflächenwassers, Drainagen
 - 5.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann.
 - 5.2 Sofern Hausdrainagen erstellt werden, sind diese auf dem Grundstück zu versickern.

4. Umweltbericht (Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen gegenüber dem 1999 in Kraft gesetzten Bebauungsplan)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Pemfling-Süd II" betrifft das gesamte Planungsgebiet des bereits in Kraft gesetzten, rechtskräftigen Bebauungsplanes. Bezüglich Naturhaushalt und Landschaftsbild die Überplanung des Gebietes nur geringe Bedeutung. Die Größe der versiegelten Flächen, sowie die vorgesehene Nutzung bleiben zum rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

Fazit: Bezüglich der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und deren Wechselwirkungen sind keine negativen Auswirkungen gegenüber der rechtskräftigen Planung zu erwarten.

5. Präambel

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Pemfling in der öffentlichen Sitzung am 18.09.2007 die Änderung des Bebauungsplanes "Pemfling Süd II" im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 30.11.2005 maßgebend.

§2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil i. d. F. vom 30.11.2005.

§3 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB). Gleichzeitig tritt §3 - Bußgeldbewehrung - der Satzung für den Bebauungsplan "Pemfling - Süd II" vom 20.07.1999 (Datum der Rechtskraft) außer Kraft.

Pemfling, 21. 9. 07

Ing. B. Daiminger, 1. Bürgermeister

6. Verfahrensvermerk

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Pemfling hat in der Sitzung vom 17.07.2007 die Änderung des Bebauungsplanes "Pemfling - Süd II" mittels Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 20.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Pemfling, 21. 9. 07

Ing. B. Daiminger, 1. Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 09.08.2007 bis 11.09.2007 stattgefunden.

Pemfling, 21. 9. 07

Ing. B. Daiminger, 1. Bürgermeister

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.08.2007 bis 11.09.2007 angefordert.

Pemfling, 21. 9. 07

Ing. B. Daiminger, 1. Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Pemfling hat in seiner Sitzung vom 18.09.2007 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Pemfling-Süd II" gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.11.2005 als Satzung beschlossen.

Pemfling, 21. 9. 07

Ing. B. Daiminger, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 21.09.2007 gemäß §10 Abs. 3 BauGB im Aushang der Gemeinde Pemfling ist das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "Pemfling - Süd II" in Kraft getreten.

Das Deckblatt Nr. 2 mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Pemfling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Pemfling, 21. 9. 07

Ing. B. Daiminger, 1. Bürgermeister

GEMEINDE PEMFLING

B.N. 18.15.211
Zustandskraft: 21.09.2007
§ 50

LANDKREIS CHAM

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" PEMFLING - SÜD II "

Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB

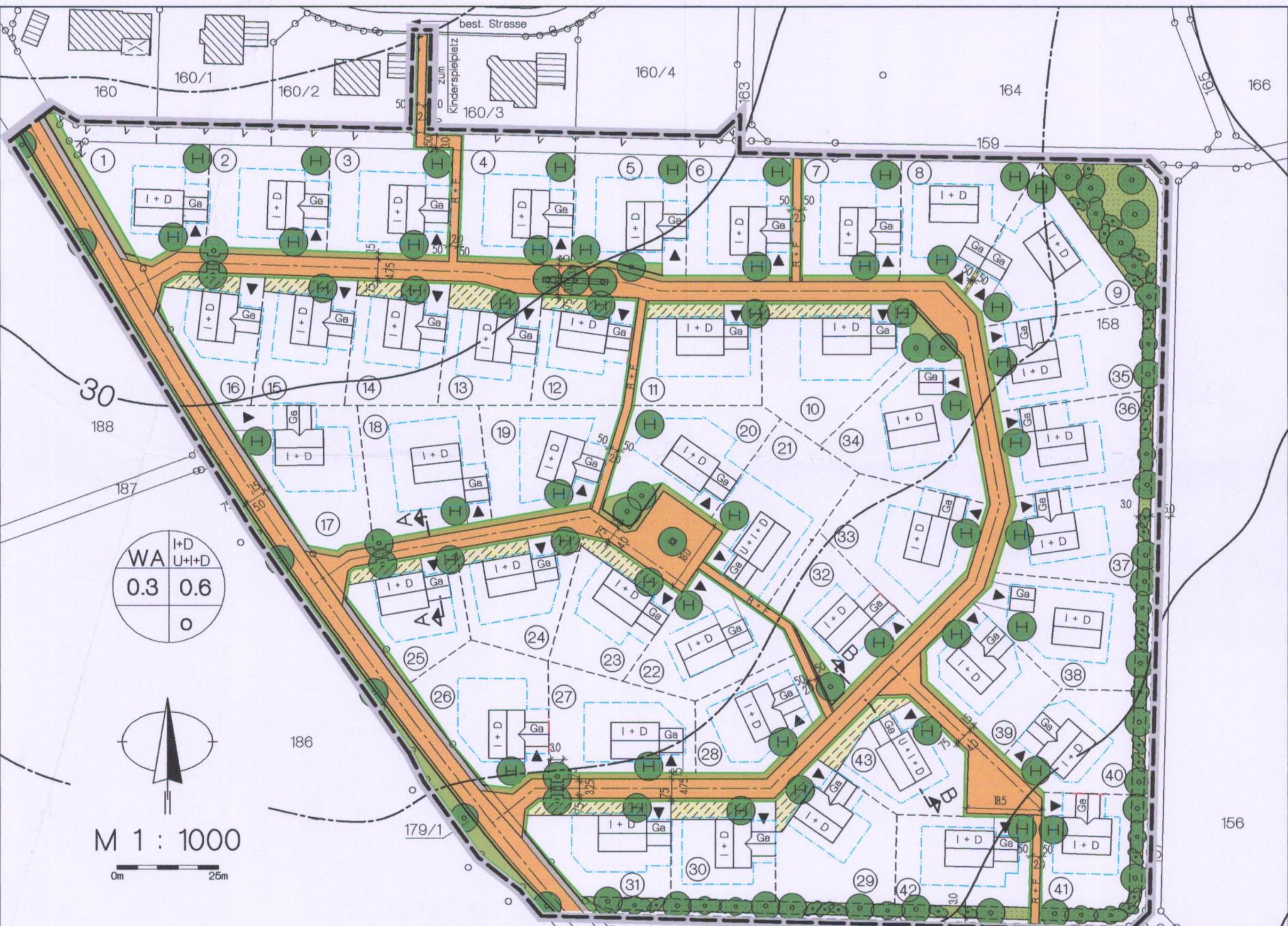
ING. BÜRO FÜR BAUWESEN JOH. POSEL & PARTNER BERATENDE INGENIEURE 92413 CHAM * UNTERE REGENSTRASSE 24 TEL. (09971) 8036 * TELEFAX (09971) 2266 E-Mail: jpo@posel-engineering.de

Aufgestellt: Cham, den 20.09.2007

Projektnummer: 4832

H/B = 720,0 / 880,0 (0,63m²)

Alplan 2007

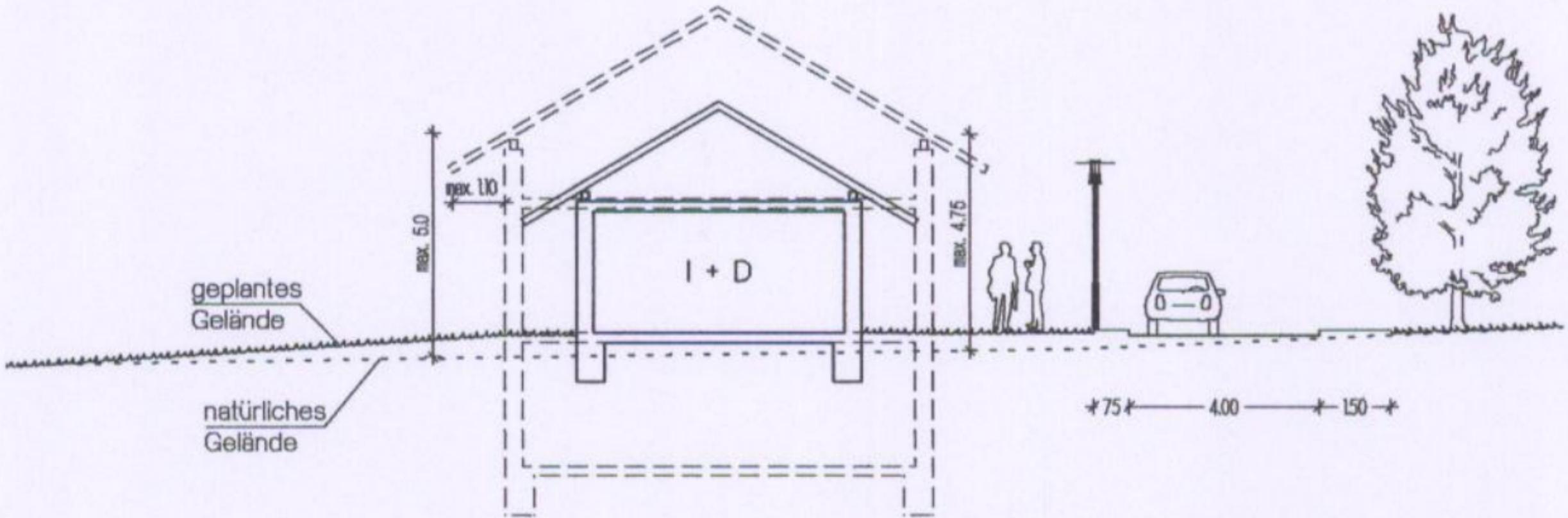


WA	I+D
	U+I+D
0.3	0.6
	0

Pemfling - Süd II

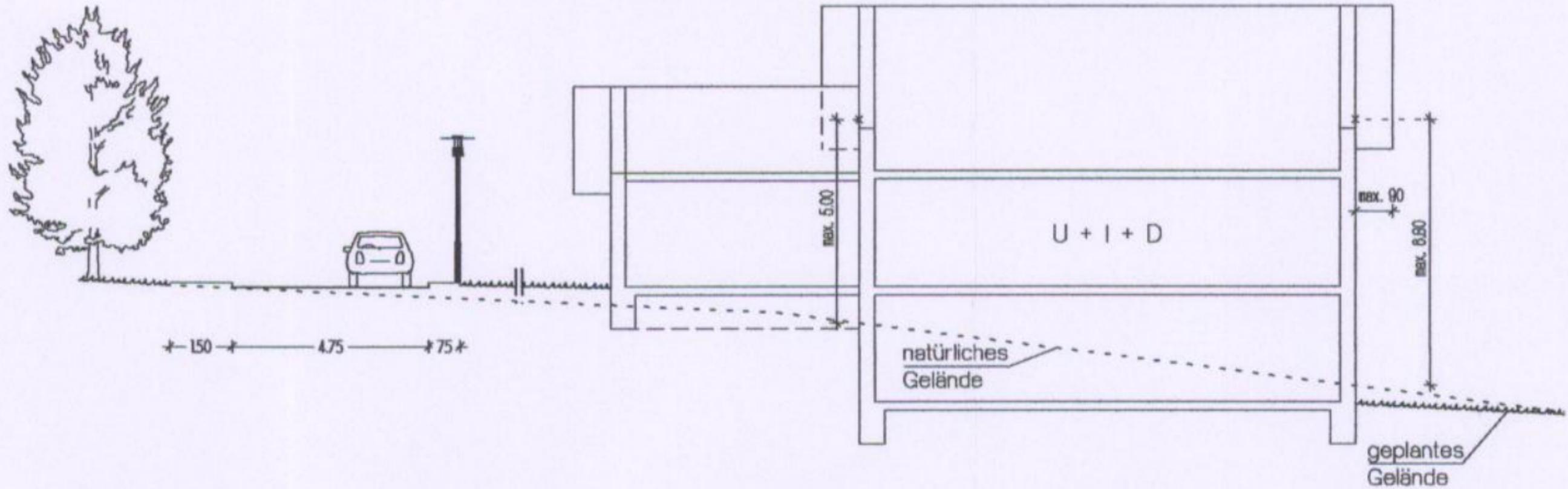
Rechtskräftiger Bebauungsplan

Schnitt A - A (Beispiel E+D)
M 1 : 200



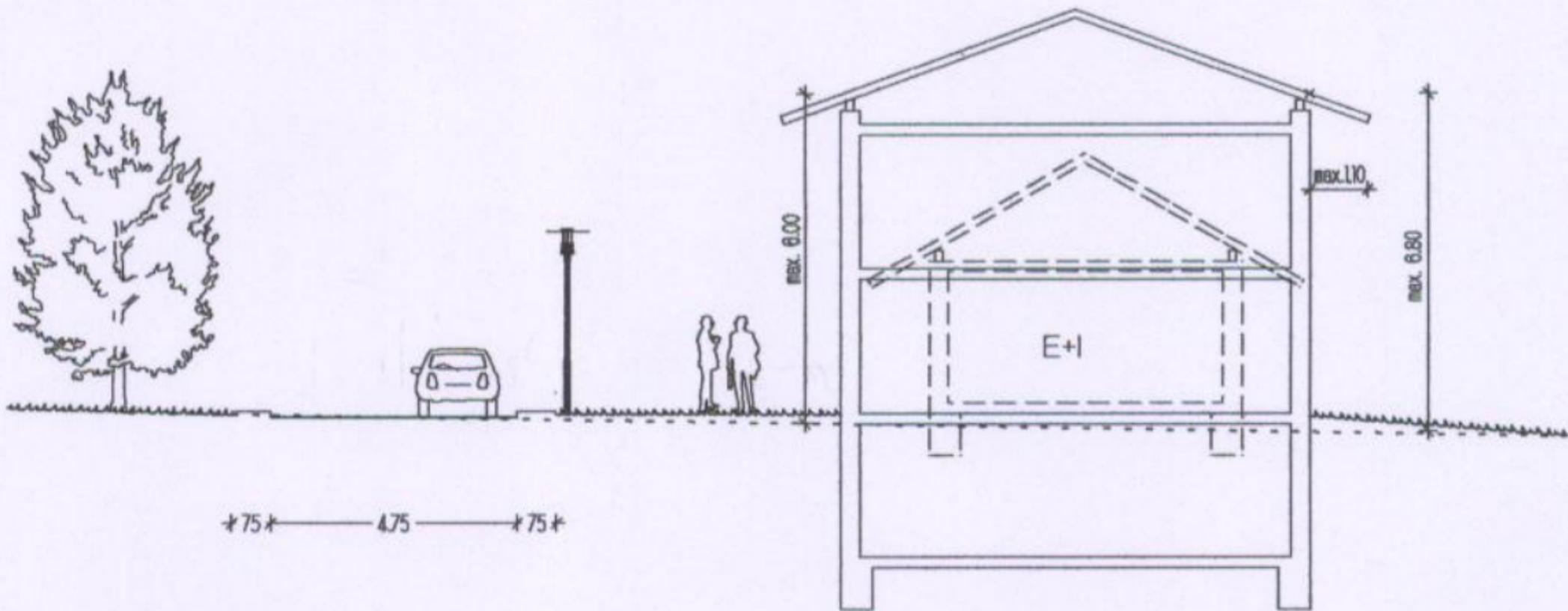
Schnitt B - B (Beispiel U+I+D)

M 1 : 200



Schnitt C - C (Beispiel Haustyp E+I)

M 1 : 200



Deckblatt Nr. 2

zur 2. Änderung des mit Bekanntmachung vom 20. Juli 1999 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes "Pemfling - Süd II" in der Fassung mit der Bekanntmachung vom 30.11.2005 in Kraft gesetzten 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Pemfling im Landkreis Cham.

1. Begründung, Beschreibung

Die Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 1999. Im Laufe der Zeit hat sich das Bauverhalten der Bauwerber in einigen Punkten verändert. Durch die 2. Änderung wird der Bebauungsplan den heutigen Bauformen angepasst.

Zugelassen werden zusätzlich Gebäude der Dachformen Krüppelwalmdach, Zelt- und Pultdach. Um die Bauart der sogenannten "Toskanahäuser" zu ermöglichen, wird die Zahl der Vollgeschosse zusätzlich mit der Bauart E+I ergänzt.

Um den Bauherren mehr Freiraum bei der Wahl des Garagenstandortes zu geben, entfällt die Festsetzung der Baulinien auf den Parzellen 26, 32 und 41.

Zur Darstellung des derzeitigen Standes der Bebauung wurde der aktuelle Gebäudebestand der Parzellen 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 34 und 36 nachgetragen. Durch die geänderte Anordnung des Hauptgebäudes mit Garagenstandort auf Parzelle 26 wird eine bessere Nutzung des Grundstücks erreicht.

Die Grundstücksgrenzen der Parzellen 38-41 werden neu aufgeteilt.

Desweiteren wird die Dachneigung bei Sattel- und Krüppelwalmdächern auf max. 45 Grad festgesetzt, um eine bessere Effizienz bei Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen zu erzielen.

Bei der Dacheindeckung werden außer naturroten Dachziegeln nun auch andersfarbige Dachsteine erlaubt.

Um Unklarheiten zu vermeiden, werden die "textlichen Festsetzungen" komplett neu formuliert, bzw. aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

In allen übrigen Punkten bleibt der rechtskräftige Bebauungsplan "Pemfling - Süd II" unberührt.

2. Zeichenerklärung

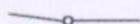
Hinweise:



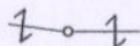
bestehende Wohngebäude



bestehende Betriebs- und Nebengebäude



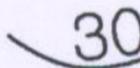
bestehende Grenze



bestehende Grenze wird aufgelassen



vorgeschlagene Grenze



Höhenschichtlinien

186

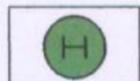
Flurstücksnummer

29

Parzellennummer



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauG B)



Standortvorschlag für private Hausbäume auf privater Gartenfläche
(Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2,0 m)

Planliche Festsetzungen:



Geplantes Wohngebäude (Hauptgebäude) mit Angabe der Firstrichtung (Ausführung Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach, versetztes Pultdach oder Zelddach)

Möglich sind die Ausführungsformen E+D, E+I, U+I, und U+I+D, wobei das Unter- bzw. das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Generell sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Ausführung U+I+D bzw. U+I ist anzuwenden, wenn das natürliche Gelände in Haustiefe mehr als 1.50m Gefälle aufweist.

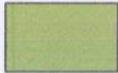
Geplanter Garagenstandort mit Angabe der Firstrichtung und Lage der Zufahrt (Ausführung Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach, versetztes Pultdach oder Zelddach)



Bei Grenzgaragen ist die Firstrichtung senkrecht zur Grenze anzuordnen.

Wenn die Garage an das Hauptgebäude angebaut wird, so ist die Firstrichtung bei an der Traufseite angebauten Garagen senkrecht zur Firstrichtung des Hauptgebäudes, und bei an der Giebelseite angebauten Garagen in Firstrichtung des Hauptgebäudes zu wählen.

Bei Anwendung eines Haustyp mit Zelddach ist auch die Garage als Zelddach auszuführen.



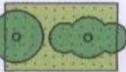
Öffentliche Grünfläche



Straßenbegleitgrün (Schotterrasen)



offene Vorgartenflächen, privat
(dürfen bis zur Gebäudeflucht nicht eingezäunt werden)



Öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern
(Baugebietseingrünung mit Pflanzstandorten für heimische Bäume und Sträucher, 3 Pflanzreihen)



zu pflanzende Bäume und Sträucher öffentlich.



Straßenbegrenzungslinien



Öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Fuß - und Radweg)



Gehweg (Asphalt)



Fuß- und Radweg, versickerungsfähiges Material
mit beidseitigem öffentlichen Grünstreifen



Aufpflasterung



Abgrenzung des Änderungsbereiches



Baugrenze



Hauptabwasserleitungen (unterirdisch)

WA = ALLGEMEINES WOHNGBIET
(§ 54 BauNVO 1990)

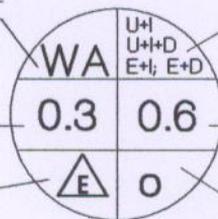
ZAHL DER GESCHOSSE
(HÖCHSTGRENZE)

GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL)
(HÖCHSTGRENZE)

GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL)
(HÖCHSTGRENZE)

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

OFFENE BAUWEISE



3. Textliche Festsetzungen

nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 20. Juli 1999 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes "Pemfling - Süd II" in der Fassung mit der Bekanntmachung vom 30.11.2005 in Kraft gesetzten 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Pemfling im Landkreis Cham mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Wohngebäude in der Ausführung E+D, E+I, U+I und U+I+D, wobei das Unter- bzw. Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Generell sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 1.2 max. Grundflächenzahl 0.3
- 1.3 max. Geschossflächenzahl 0.6

2. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

- 2.1 Stellplätze, Anzahl Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mindst. 3 Stellplätze, und bei Nutzung nach §13 BauNVO (freiberuflich) je 30m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
- 2.2 entfällt
- 2.3 Aufstellfläche Garagenabstand von der Straßenbegrenzungslinie mindst. 5.0m (Aufstellfläche)
- 2.4 Aufbau Stellplätze und Garagenzufahrten sind in versickerungsfähigem Aufbau auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Steinpflaster mit durchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kies, ...)

3. Grünordnung

- 3.1 nicht überbaute Fläche Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 3.2 Berankung Für die Berankung von Wänden und Mauern sind alle Efeuarten und Wilder Wein, sowie Obstspaliere, ... zulässig.

3.3 landschafts-
fremde
Pflanzen

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- I. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*), sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z. B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappe, sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaexyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) der Säuleneiben (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).
- III. Fichten sind nicht zugelassen.

3.4 Geländemodellierung,
Stützmauern

Terrassierungen und Abgabungen sind ab Urgelände bis 80cm, bei Parzellen 29, 30 und 31 bis 100cm zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingefügt werden. Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis 60cm Höhe mit einem Grenzabstand von mindestens einem Meter zulässig. Sonstige Stützmauern sind nur im Bereich von Garagenzufahrten zulässig, sofern es die Geländeneigung erlaubt.

4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

4.1 Dächer

4.1.1 Dachart: Dachform Satteldach und Krüppelwalmdach: bei Haupt- und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper auszulegen. Zwerchgiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge sind zugelassen.

Dachform Zeltdach: bei Haupt- und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten sind auch Pultdächer zulässig; der Firsthochpunkt liegt mittig zur Gebäudekubatur; Dachaufbauten werden nicht zugelassen

Dachform Pultdach: bei Hauptgebäuden; Ausführung der Dachfläche in zwei höhenversetzten Teilen, wobei die Dachbruchkante durchgehend in Längsrichtung des Gebäudes verläuft. Die Breiten der Dachflächen sind maximal im Verhältnis 1/3 zu 2/3 der Gebäudebreite zu gestalten.

4.1.2 Dachneigung

Bei Dachform Satteldach und Krüppelwalmdach:

28 - 45 Grad; mit Dachgauben 35 - 45 Grad

Bei Dachform Zeltdach:

20 - 25 Grad

Bei Dachform Pultdach:

15 - 25 Grad

4.1.3 Dachdeckung Mit Dachsteinen der Farben rot, rotbraun oder braun

4.1.4 Dachgauben, Aufbauten Zulässig bei den Dachformen Sattel- und Krüppelwalmdach mit max. 1.5m² Ansichtsfäche; Ausführung ab 35 Grad Dachneigung; Abstand vom Ortgang mindst. 3.0m; Schleppgauben sind zulässig; Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
Bei Dachform Zelt- bzw. Pultdach sind Dachgauben bzw. Aufbauten generell unzulässig.

4.1.5 Dachüberstand Bei Dachform Sattel- bzw. Krüppelwalmdach

- giebelseitig ohne Balkon	max. 0.90m
- giebelseitig mit Balkon	max. 1.50m
- traufseitig ohne Balkon	max. 1.10m
- traufseitig mit Balkon	max. 1.50m

Bei Dachform Zelddach

max. 1.10m, wobei dieser umlaufend gleich auszubilden ist

Bei Dachform Pultdach

max. 1.10m

4.1.6 Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig und möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen. Eine Aufständering ist unzulässig.

4.2 Baukörper und Außenwände

4.2.1 Grundrissproportionen

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden. (Traufseite : Giebelseite mindst. 1.3 : 1)
max. Länge der Giebelseite: 12.00m

Gebäude der Dachform Zelddach sind annähernd quadratisch, ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden;
max. Wandlänge 14.00m

4.2.2 Anbauten

(z.B. Wintergärten) sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

- 4.2.3 Wandhöhen Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände an der Außenwand bis zum Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut, traufseitig gemessen.
- U+I bergseitig 4.00m, talseitig 6.20m
 - E+D bergseitig 4.75m, talseitig 5.00m
 - U+I+D bergseitig 5.00m, talseitig 6.80m
 - E+I bergseitig 6.00m talseitig 6.80m
 - Nebengebäude, Garage 3.75m, ausgenommen bei den Parzellen 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 38, 39 und 42 talseitige Wandhöhe 4.25m
 - Grenzgarage (mittl. Höhe) 3.00m

4.2.4 Massivbauweise Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder mit Holzverkleidung herzustellen. Ornamente sind nicht zugelassen. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Ecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.

4.2.5 Holzbauweise Holzkonstruktion und Holzverschalungen in einfacher, ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

4.2.6 Nebengebäude + Anbauten Garagen (evtl Carports) und Geräteschuppen sind in Massiv- und Holzbauweise zugelassen und wie im Bebauungsplan gekennzeichnet zu plazieren. Die Belange des Brandschutzes sind zu berücksichtigen.

Begrünte Flachdächer sind bei Carports und Nebengebäuden zugelassen.

Es gilt die Bayerische Bauordnung (d.h. das Nebengebäude ist direkt an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 3.0m entfernt zu errichten.

Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

4.2.7 Balkone Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.

4.3 Abstandflächen Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

4.4 Außenwerbung Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten.
'Selbstleuchtende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0.80m² zu beschränken. Die Ausladung für sog. "Nasenschilder" darf nicht mehr als 60cm Tiefe betragen.

4.5 Einfriedung Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet zulässig. Zaunfelder vor Zaunpfosten 0.10m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 0.80m, Sockel sind nicht erlaubt.
Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1.00m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

5. Ableiten des Oberflächenwassers, Drainagen

5.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann.

5.2 Sofern Hausdrainagen erstellt werden, sind diese auf dem Grundstück zu versickern.

4. Umweltbericht

(Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen gegenüber dem 1999 in Kraft gesetzten Bebauungsplan)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Pemfling-Süd II" betrifft das gesamte Planungsgebiet des bereits in Kraft gesetzten, rechtskräftigen Bebauungsplanes. Bezüglich Naturhaushalt und Landschaftsbild die Überplanung des Gebietes nur geringe Bedeutung. Die Größe der versiegelten Flächen, sowie die vorgesehene Nutzung bleiben zum rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

Fazit:

Bezüglich der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und deren Wechselwirkungen sind keine negativen Einwirkungen gegenüber der rechtskräftigen Planung zu erwarten.

5. Präambel

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Pemfling in der öffentlichen Sitzung am ~~18.09.2007~~ die Änderung des Bebauungsplanes "Pemfling Süd II" im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom ~~30.07.2007~~ maßgebend.

§2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil i. d. F. vom ~~30.07.2007~~

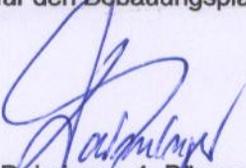
§3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB). Gleichzeitig tritt §3 - Bußgeldbewehrung - der Satzung für den Bebauungsplan "Pemfling - Süd II" vom 20.07.1999 (Datum der Rechtskraft) außer Kraft.

Pemfling, 21. 9. 07




Daiminger, 1. Bürgermeister

6. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Pemfling hat in der Sitzung vom 11.07.2007 die Änderung des Bebauungsplanes "Pemfling - Süd II" mittels Deckblatt Nr. 2 beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 30.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Pemfling, 21.9.07



[Signature]
Daiminger, 1. Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 09.08.2007 bis 12.09.2007 stattgefunden.

Pemfling, 21.9.07



[Signature]
Daiminger, 1. Bürgermeister

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.08.2007 bis 12.09.2007 angehört.

Pemfling, 21.9.07



[Signature]
Daiminger, 1. Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Pemfling hat in seiner Sitzung vom 18.09.2007 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Pemfling-Süd II" gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.07.2007 als Satzung beschlossen.

Pemfling, 21.9.07



[Signature]
Daiminger, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 21.09.2007 gemäß §10 Abs. 3 BauGB im Aushang der Gemeinde Pemfling ist das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "Pemfling - Süd II" in Kraft getreten.

Das Deckblatt Nr. 2 mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Pemfling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Pemfling, 21.9.07



[Signature]
Daiminger, 1. Bürgermeister