

best. Strasse

zum
Kinderspielfeld

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

M 1 : 1000
0m 25m

Pemfling - Süd II

148

147 20

156

186

179/1

30
188

187

160

160/1

160/2

160/3

160/4

163

164

166

159

158

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

Legende :

A. Planliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO 1990) in offener Bauweise

2. Gebäude



Als Höchstgrenze Erdgeschoss und Dachgeschoss (I+D), wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann.



Als Höchstgrenze Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+I+D), wobei das Unter- und Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann.



Geplanter Garagenstandort mit Angabe der Firstrichtung und der Zufahrt

3. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinien



Öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Fuß - und Radweg)



Gehweg (Betonpflaster)



Fuß- und Radweg, versickerungsfähiges Material mit beidseitigem öffentlichen Grünstreifen



Aufpflasterung

4. Grünordnung



Grünstreifen zwischen Einfahrten bei an der Grenze zusammengebauten Garagen



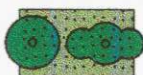
Öffentliche Grünfläche



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.

5. Sonstige Planzeichen



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



Baulinie



Baugrenze

B. Planliche Hinweise



bestehende Wohngebäude



bestehende Betriebs- und Nebengebäude



bestehende Grenze



vorgeschlagene Grenze



Höhenschichtlinien

186

Flurstücksnummer

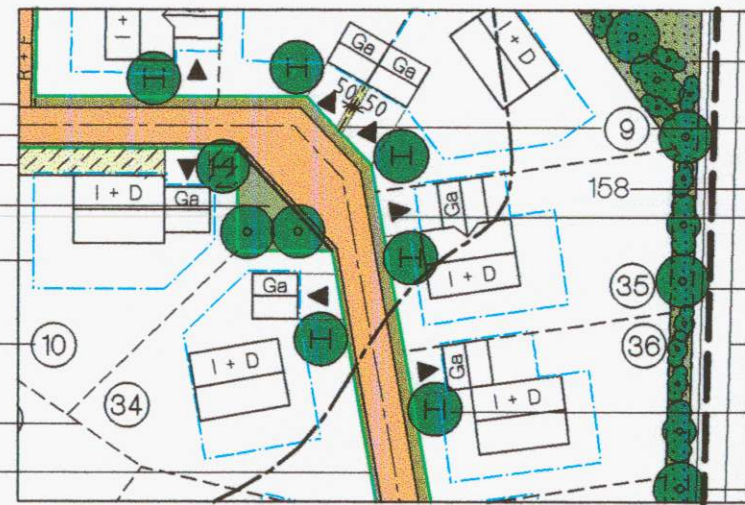


Parzellenummer



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

Strassenbegleitgrün (Schotterterrassen)
 öffentliche Verkehrsfläche
 offene Vorgartenfläche (privat)
 öffentliche Grünfläche
 Baugrenze
 Parzellenummer
 geplante Grundstücksgrenze
 Strassenbegrenzungslinie



Baugebietseingrünung
 Grünstreifen zwischen Einfahrten bei an der Grenze zusammengebauten Garagen
 Flurnummer
 Grundstückszufahrt
 Umgrenzung des Baugebiets
 best. Grundstücksgrenze
 privater Hausbaum
 öffentliche Bäume und Sträucher

WA = ALLGEMEINES WOHNGBIET
 § 4 BauNVO 1990

GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL)
 (HÖCHSTGRENZE)



C. textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|-----|--|
| 1.1 | Wohngebäude in der Ausführung I+D und U+I+D, wobei das Unter- und Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden kann. |
| 1.2 | max. Grundflächenzahl 0,3 |
| 1.3 | max. Geschosflächenzahl 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 Nutzungen nach § 13 BauNVO (freibereiflich) je 30m ² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten. |
| 2.2 | gemeinsame Garagen an Grundstücksgrenze | Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 50cm Breite pro Grundstück auszulegen. |
| 2.3 | Aufstellfläche | Garagenabstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0m (Aufstellfläche) |
| 2.4 | Aufbau | Stellplätze und Garagenzufahrten sind in versickerungsfähigem Aufbau auszuführen (z. B. Rasenpflaster, Steinpflaster mit durchlässigen Fugen, Schotterrassen, Kies, ...) |

3. Grünordnung

- | | | |
|-----|-------------------------|--|
| 3.1 | nicht überbaute Flächen | 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 landschaftsfremde Pflanzen

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder 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, Pyramidenpappel (sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaeyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).
- III. Fichten sind nicht zugelassen.

3.4 Geländemodellierung, Stützmauern

Terrassierungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis 80 cm zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingefügt werden. Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit einem Grenzabstand von mindestens einem Meter zulässig. Sonstige Stützmauern sind nur im Bereich von Garagenzufahrten zulässig, sofern es die Geländeneigung erfordert.

4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

4.1 Dächer

4.1.1 Dachart

Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden 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.

4.1.2 Dachneigung:

28° - 38°, mit Dachgauben 35° - 38°

4.1.3 Dachdeckung:

aus naturroten Dachziegeln

4.1.4 Dachgauben, Aufbauten

zulässig als Dachgauben mit max. 1.5 m² Ansichtsfläche ab 35° Dachneigung; Abstand vom Ortsgang mind. 3.00 m; Schleppgauben sind zulässig; Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

4.1.5 Dachüberstand:

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

4.1.6 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind zulässig und möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen.

4.2 Baukörper und Außenwände

- 4.2.1 Grundrißproportionen Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden. (Traufseite : Giebelseite min. 1.3 : 1)
max. Länge Giebelseite 12.00 m
- 4.2.2 Anbauten (z.B. Wintergärten): sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.
- 4.2.3 Wandhöhen Die maximale Wandhöhe von neuem Gelände bis Schnittpunkt Wand - Außenkante Dachhaut darf betragen bei:
- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| - I+D | 4.75m |
| - U+I+D | bergseitig 4.75m , talseitig 6.90m |
| - Nebengebäude + Garagen | 3.75m |
| - Grenzgaragen (mittlere Wandhöhe) | 3.00m |
- 4.2.4 Kniestock maximale Kniestockhöhe von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfatte:
- | | |
|---------|-------|
| - I+D | 1.00m |
| - U+I+D | 1.00m |
- 4.2.5 Massivbauweise Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder mit Holzverschalung herzustellen. Ornamente sind nicht zugelassen. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Ecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.
- 4.2.6 Holzbauweise Holzkonstruktion und Holzverschalungen in einfacher, ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
- 4.2.7 Nebengebäude und Anbauten Garagen (evtl. Carports) und Geräteschuppen sind in Massiv- und Holzbauweise zugelassen und wie im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu platzieren. 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 3.00m 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 anzuleichen.
- 4.2.8 Balkone Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.
- 4.3 Abstandsflächen Art. 7 Abs 1 Bay BO 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 60 cm 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 1.00 m 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.

D. textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Baugrunduntersuchung Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Sammeln Niederschlagswasser Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser sollte möglichst zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung genutzt werden.
- Das restliche, unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern.
- Es ist sicherzustellen, daß keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind. Für das Niederschlagswasser ist ein vollkommen getrennter Wasserkreislauf erforderlich. Beim Trockenlaufen des Regenwasserspeichers darf nicht durch eine Umschaltvorrichtung auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden (dies stellt eine Verbindung dar), sondern der Regenwasserbehälter muß mit Trinkwasser gespeist werden.
3. Bodenfunde Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
4. Altlasten Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Pemfling zu verständigen.
5. Schaltkästen Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugraben.
6. Pflanzliste (Vorschlag)
- Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere,
Bergulme, Traubenkirsche, Linde, Spitzahorn,
Esche, Kastanie, Obstbäume
- Sträucher: Haselnuß, Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn,
Schlehe, Schneeball, Pfaffenköppchen, Alpenjohannisbeere, Holunder, Strauchweiden, Schneebeere
7. Mutterboden Der Mutterboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, daß er in seiner ganzen Stärke abgehoben und in Mieten gelagert wird.
- Die Mieten sollen nicht breiter als 3.00 m und höher als 1.20 m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

8. Unfallverhütung

Die Bauwilligen müssen die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechaniker und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführte VDE-Bestimmung beachten. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum. Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits einzuhalten oder Schutzvorkehrungen zu treffen.

9. Planunterlagen:

Entnommen aus amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes, zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 der Bayer. Bauordnung erläßt der Gemeinderat Pemfling folgende Satzung:

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan für das Gebiet "Pemfling-Süd II" in Pemfling in der Fassung vom 13.07.1999 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.



Pemfling, den 20.07.1999

Gemeinde Pemfling

.....
Daiminger (1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 02.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)



Pemfling, den 20.07.1999

Gemeinde Pemfling

.....
Dalminger (1. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.1998 hat in der Zeit vom 27.01.1999 bis 01.03.1999 stattgefunden.



Pemfling, den 20.07.1999

Gemeinde Pemfling

.....
Dalminger (1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.04.1999 wurde mit Gemeinderatsbeschluß vom 04.05.1999 genehmigt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.1999 bis 22.06.1999 öffentlich ausgelegt.



Pemfling, den 20.07.1999

Gemeinde Pemfling

.....
Dalminger (1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Pemfling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13.07.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.07.1999 als Satzung beschlossen.

B.Nr. 18.1.5.2.

Bestandskraft:

" 20.07.99 "

sg. 50. CW. Schneidbauer



Pemfling, den 20.07.1999

Gemeinde Pemfling

Daiminger (1. Bürgermeister)

Der Bebauungsplan wurde am 20.07.1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Pemfling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

AG.



Pemfling, den 20.07.1999

Gemeinde Pemfling

Daiminger (1. Bürgermeister)