

PEMFLING

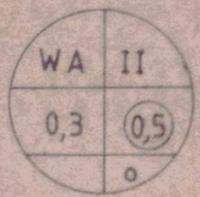
171/1
BESTAND 20 KV OBAG
170

GEPLANT
30

20 KV OBAG
GEPLANT
80/80

BESTAND

164



MASSTAB 1 : 1 000

LEGENDE

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GEPLANTE WOHNBEBAUUNG
MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



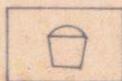
ALS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS (E+D)
BEI WA GRZ=0,3, GPZ=0,5 SOWEIT SICH NICHT AUS DEN SONSTIGEN
FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN



BAUGRENZE



Ga = GARAGE (MIT ANGABE DER ZUFahrTEN)



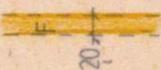
SPIELPLATZ



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



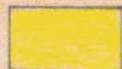
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



FUSSWEG



ÖFFENTLICHE VERKEHRSWEGE (FELOWEG)



VERSORGUNGSFLÄCHE (§ 9 Bau GB)



TRAFOSTATION GEPLANT



GEPLANTE STARKSTROMLEITUNG
MIT SCHUTZSTREIFEN

20 kV OBAG

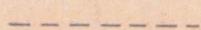
HINWEISE



BESTEH. WOHNBEBAUUNG



BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN



VERWALTUNGSGEBÄUDE



SCHULE



KIRCHE



KINDERGARTEN



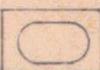
POST



FEUERWEHR



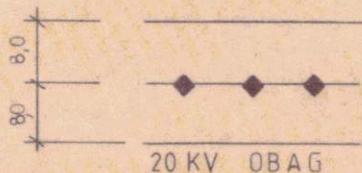
JUGENDHEIM



SPORTPLATZ



TRAFOSTATION



STARKSTROMLEITUNG MIT
SCHUTZSTREIFEN (BESTAND)

ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET "PEMFLING - SÜD"

TEIL - "TEXTLICHE FESTSETZUNGEN"

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBI. S. 1763) in offener Bauweise.

2. Hauptgebäude

2.1 Das Gebäude ist als klarumrissener länglicher Baukörper mit einem Satteldach und mittigem First zu konzipieren. Es sind nur solche Baukörper zulässig, die in der vorgeschriebenen Firstrichtung länger sind als auf der Giebelseite. Das Verhältnis der beiden Seiten soll 5 : 4 nicht unterschreiten.

- Dachform: Satteldach 28 ° - 37 °
- Dachdeckung: ausschließlich aus naturroten Dachziegeln
- Dachgauben: zulässig als Satteldachgauben mit max. 1 m² Ansichtsfläche ab 35 ° Dachneigung; Schleppdachgauben sind unzulässig. Abstand vom Ortgang mind. 3,00 m.
- Kniestock: Kniestockhöhe bei E + D max. 1,00 m;
- Dachüberstand:
 - giebelseitig ohne Balkon max. 0,80 m
min. 0,30 m
 - giebelseitig mit Balkon max. 1,50 m
 - traufseitig ohne Balkon max. 1,00 m
min. 0,40 m
 - traufseitig mit Balkon max. 1,50 m

-Traufhöhe: talseitig nicht über 4,50 m bei E + D
-Sockelhöhe: max. 0,30 m

- 2.2 Balkone sind vor der Fassade anzuordnen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbretterung zu wählen. Für die Behandlung des Holzes dürfen nur nicht-deckende Holzschutzmittel in Naturtönen verwendet werden.
- 2.3 Die Fenster und Türen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Sie sind in Holz in stehenden Formaten auszubilden.
- 2.4 Großflächige Treppenhausöffnungen sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig.
- 2.5 Haustüren sind einflügelig vorzusehen und in Holz auszubilden. Die Türen sind maßstäblich zu gliedern und falls befenstert, mit kleinflächigen Fensteröffnungen zu versehen.
- 2.6 Vordächer sind in einfachen herkömmlichen Pultdachformen in Holz und ziegelgedeckt herzustellen.
- 2.7 Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptbau unterzuordnen. Die Traufanordnung ist tiefer, keinesfalls höher als der Hauptbau vorzusehen.
- 2.8 Der Außenputz ist in herkömmlicher Putzart, als Münchner Rauhputz, Glattputz oder Spritzwurf aufzubringen. Zierputze oder landschaftsfremde Verkleidungen, malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind unzulässig.
- 2.9 Verkleidungen im Obergeschoß sind nur in Holz zulässig. Die Holzverkleidung ist senkrecht aufzubringen und in nichtdeckenden Anstrichen (warmbraune Töne), der Putz in abgetönten Erdfarben zu behandeln.
- 2.10 Der Sockelputz darf max. 0,30 m über Gelände geführt werden.

2.11 Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Talseitige Auffüllungen sind weitläufig anzuplanieren. Harte Geländekanten sind zu vermeiden. Die Geländeneigungen sind auf maximal 1 : 2 festzulegen. Tatsächlich erforderliche Stützmauern sind auf maximal 0,60 m zu begrenzen, zu begrünen oder als Trockenmauern auszubilden. Stützmauern dürfen nur innerhalb der Grundstücke, nicht aber auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

2.12 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich gut in diese Fläche einfügen.

3. Garagen und Nebengebäude

3.1 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf diesen Flächen sind auch Nebenräume im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO und überdachte Freisitze zulässig.

3.2 Garagen sind in Dachform und Gestaltung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Die max. Traifhöhe beträgt 2,75 m. Kellergaragen sind unzulässig.

3.3 Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 0,12 m zurückzusetzen, sie sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen.

3.4 Die Zufahrten zu den Garagen sollen in einem anderen Material als die Straße ausgeführt werden. Die Flächen sollen versickerungsfähig bleiben.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nur zulässig an Geschäften oder am Ort der

Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstleuchtende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von $0,60 \text{ m}^2$ zu beschränken. Bei Leuchtreklame sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Die Ausladung für sogenannte "Nasenschilder" darf nicht mehr als 60 cm Tiefe erreichen.

5. Abstandflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bay-Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

6. Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet zulässig. Oberflächenbehandlung farblos oder mit hellbraunem nicht deckenden Holzimprägnierungsmittel. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 0,80 m, Sockel höchstens 0,10 m über Straßen- bzw. Gesteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen nur in verputztem Mauerwerk hergestellt werden.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe mit beidseitiger Bepflanzung zulässig.

7. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 0,60 m Höhe mit Bepflanzung.

8. Freileitungen

Strom- und Fernmeldeleitungen mit Ausnahme der geplanten Mittelspannungsleitung sind zu verkabeln.

9. Bepflanzung

Die Bepflanzung der Gärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschl. Obstbäumen auszuführen. Je

200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum davon einer im Vorgartenbereich zu pflanzen. Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträucher auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie nachfolgend beschrieben). Für die Bepflanzung von Wänden und Mauern sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus - Arten (Wilder Wein) sowie Obstpalisaden.

Artenauswahl:

Bäume:	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sträucher:	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>
	Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinus</i> , <i>sanguineum</i> u. <i>Rosa canina</i> , <i>rugosa</i> , <i>multiflora</i> <i>rubiginosa</i> , <i>spinosissima</i> , <i>nitida</i> <i>moyesii</i> und <i>hugonis</i>
	Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
	Strauchweiden	<i>Salix aurita</i> , <i>purpurea nana</i> , <i>caprea</i> , <i>smithiana</i> , <i>repens</i> u. <i>wehrhahnii</i>
	Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i> , <i>orbiculatus</i> u. <i>chenaultii</i>

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- 1) 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 (*Chamaexyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten (Mieten bis 1,2 m Höhe) und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

9. Eingrünung des Baugebietes

Zur Einbindung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Baugebietsränder im Bereich der Grundstücke zwingend erforderlich. Diese Bepflanzung muß spätestens 1 Jahr nach Bezug der jeweiligen Häuser erfolgt sein. Neben der 4,50 m breiten Straße mit Schwarzdecke wird auf der äußeren Seite ein 0,5 m breiter Grünstreifen mit Schotterrasen erstellt. Auf der inneren Seite wird ein 2,00 m breiter Grünstreifen mit integrierten Parkbuchten und einer Baumreihe angelegt. Die Befestigung erfolgt ebenfalls in Schotterrasen.

Aufgestellt:

Cham, den 10.08.1988

JOHANN POSEL Dipl. Ing. (FH)

Ing. Büro für Bauwesen

8490 Cham, Untere Regenstr. 24

Telefon (09971) 6030

Geändert: 25.10.1988



P R Ä M B E L :

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO erläßt der Gemeinderat von Pemfling folgende

S a t z u n g
§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Pemfling - Süd " in der Fassung vom 25.10.1988... ist beschlossen.

§ 2

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



Pemfling, den **10. Feb. 1989**
Gemeinde Pemfling
.....
Hauser (1. Bürgermeister)

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.02.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.03.1988.. ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs. 1 BauGB).

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.08.1988... hat in der Zeit vom 05.09.1988.. bis 28.09.1988.. stattgefunden.



Pemfling, den **10. Feb. 1989**
Gemeinde Pemfling
.....
Hauser (1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.1988.. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.1988.. bis ..13.12.1988 öffentlich ausgelegt.



Pemfling, den **10. Feb. 1989**
Gemeinde Pemfling
.....
Hauser (1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Pemfling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.12.1988... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 25.10.1988 als Satzung beschlossen.



Pemfling, den 10. Feb. 1989
Gemeinde Pemfling
.....
Hauser (1. Bürgermeister)

Mit Schreiben vom 09.03.1989 Az. 50-610-3.Nr.18,15 hat das Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§11 Abs. 3 BauGB).



Pemfling, den 21. März 1989
Gemeinde Pemfling
.....
Hauser (1. Bürgermeister)

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 21. März 1989 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.



Pemfling, den 21. März 1989
Gemeinde Pemfling
.....
Hauser (1. Bürgermeister)

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Pemfling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Pemfling, den 21. März 1989
Gemeinde Pemfling
.....
Hauser (1. Bürgermeister)