Die Gemeinde Pommelsbrunn erläßt aufgrund §2, Abs. 1, §9 und §10 Baugesetzbuch, - BauGB -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - den Bebauungsplan Nr. 8 " Pommelsbrunn West " in der Fassung vom 18.01.2000 als Satzung mit folgenden weiteren

1. Textlichen Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist in der im Plan festgelegten Begrenzung als WA „Allgemeines Wohngebiet" i.S. der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 festgelegt.

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet
Wohngebäude mit den in § 4 Abs. 2 BauNVO vorgesehene
Einrichtung und den in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen

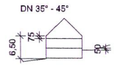
Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzel -oder Doppelhäusern.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

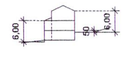
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den als Überbaubar festgesetzten Flächen und Geschoßzahlen ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

1.3. Baugestaltung

1.3.1. Festgesetzte Hausform nach Schemaschnitt A
Satteldach mit Dachneigung 35° - 45°,
ausgebautes Dachgeschoß, Erdgeschoß und Untergeschoß,
max. Traufhöhe 6,50 m über Gelände an Talseite,
Kniestock max. 75 cm.



1.3.2. Festgesetzte Hausform nach Schemaschnitt B
Satteldach mit Dachneigung 25° - 35°,
Obergeschoß mit raumhaltigem Dach (nicht ausbaubar), Erdgeschoß und Untergeschoß, vorgesetzter zweigeschoßiger Bauteil mit zweiter durchgängiger Traufinie auf der Talseite, max. Traufhöhe 6,00 m über Gelände an Hangseite sowie bei dem vorgesetztem Bauteil auf der Talseite.



1.3.3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Fertigfußboden Erd- bzw. Untergeschoß) darf nicht höher als 0,50 m über dem von der Gemeinde festgelegtem Terrain liegen.
Doppelhaushälften haben sich einander gestalterisch hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckung und Fassaden anzupassen.
Die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Hang entlang den Höhenlinien, Nebengiebel sind in einer Breite bis max. 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Der First des Nebengiebels muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgiebels liegen.
Dachgauben sind in der Breite bis max. 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

1.4. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Kleingaragen, sowie damit verbundene Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze möglich, die geltenden baurechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.
Stauräume, Stellplätze und Zufahrten dürfen zur Straße und zur gemeinsamen Grundstücksgrenze weder eingezäunt noch in anderer Weise abgeschlossen werden.
Stauräume und Zufahrten sind möglichst nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc. zu befestigen.
Vor Garagen oder Carports mit Toren wird ein Stauraum von 5 m festgesetzt.
Garagen, Carports oder Nebenanlagen können mit Flachdach und extensiver Dachbegrünung oder mit Satteldach in der Dachneigung und Eindeckung des Hauptgebäudes errichtet werden. Gebäude an der gleichen Grundstücksgrenze sind in Dachdeckung und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen ist unzulässig.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze ist nach der jeweils geltenden Stellplatzverordnung der Gemeinde Pommelsbrunn zu bemessen.

1.5. Einfriedungen

1.5.1. Naturbelassener Holzlatten- oder Hanichelzaun max. Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen 1,25 m über Straße.

1.5.2. Maschendrahtzaun zwischen Stahlstützen, max. Höhe 1,25 m. Maschendrahtzaun ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zugelassen.

1.6. Außenanlagen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. §9, Abs.1, Nr. 2 BauGB; Art. 5.1 BayBO) sind mit Ausnahme der Stellplätze gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Bei der Auswahl der Gehölzbepflanzung sind die landschaftsgerechten Arten aus der Pflanzliste , welche unter Punkt Ib, enthalten ist, vorgeschrieben. Koniferen wie Thuja, Zeder, Fichte, Tanne, Eibe, Zypresse u.ä. sind ausgeschlossen.

Auf jedem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum als Hausbaum zu pflanzen, die Standorte der Hausbäume können frei gewählt werden. Darüberhinaus sind pro 200 m² Grundstücksfläche ein Baum aus der Gehölzliste zu pflanzen.

In einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauplan sind die grünordnerischen Festsetzungen für jedes Grundstück in geeigneter Form nachzuweisen.

Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Bei nicht ständig befahrenen Wegen sind wasserdurchlässige Beläge wie beschrieben zu verwenden.

Als Stützmauern sind Steinmauern aus ortstypischen Materialien wie bepflanzte Naturstein- Trockenmauern und begrünbare Betonformsteine zulässig, welche mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen sind.

Böschungen sind nicht steiler als 1:2 auszubilden.

1.7. Müll

Die Standorte für Mülltonnen und Wertstoffbehälter sind einzugrünen und in den Plänen nachzuweisen.
Die Mülltonnen und Wertstoffbehälter sind so anzuordnen, daß sie vom Grundstück her beschickt werden können. Die Türen dürfen beim Öffnen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche ragen.

1.8. Geruchsemissionen

Auf mögliche Geruchsbelästigungen jeglicher Art durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.

1.9. Beseitigung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen ist in eine ausreichend bemessene Regenwasserzisterne zur Grauwassernutzung zu leiten. Es wird empfohlen das überschüssige Regenwasser (Überlauf) nicht dem öffentlichen Kanalsystem zuzuführen, sondern auf dem Grundstück in geeignete Sickerschächte abzuleiten.

Niederschlagswasser von Wege- und Pflanzflächen soll in Vegetationsflächen oder Sickerschächten zur Versickerung gebracht werden. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf nicht der öffentlichen Fläche zugeleitet werden.

1.10. Verkehrsflächen

In der Finkenstraße wird über die gesamte Länge ein Gehweg in einer Breite von 1,50 m, teilweise überfahrbar, erstellt.

Straßen und Wege sind nach tatsächlicher Erfordernis auf der Grundlage der EAE 95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) zu bemessen.

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert.

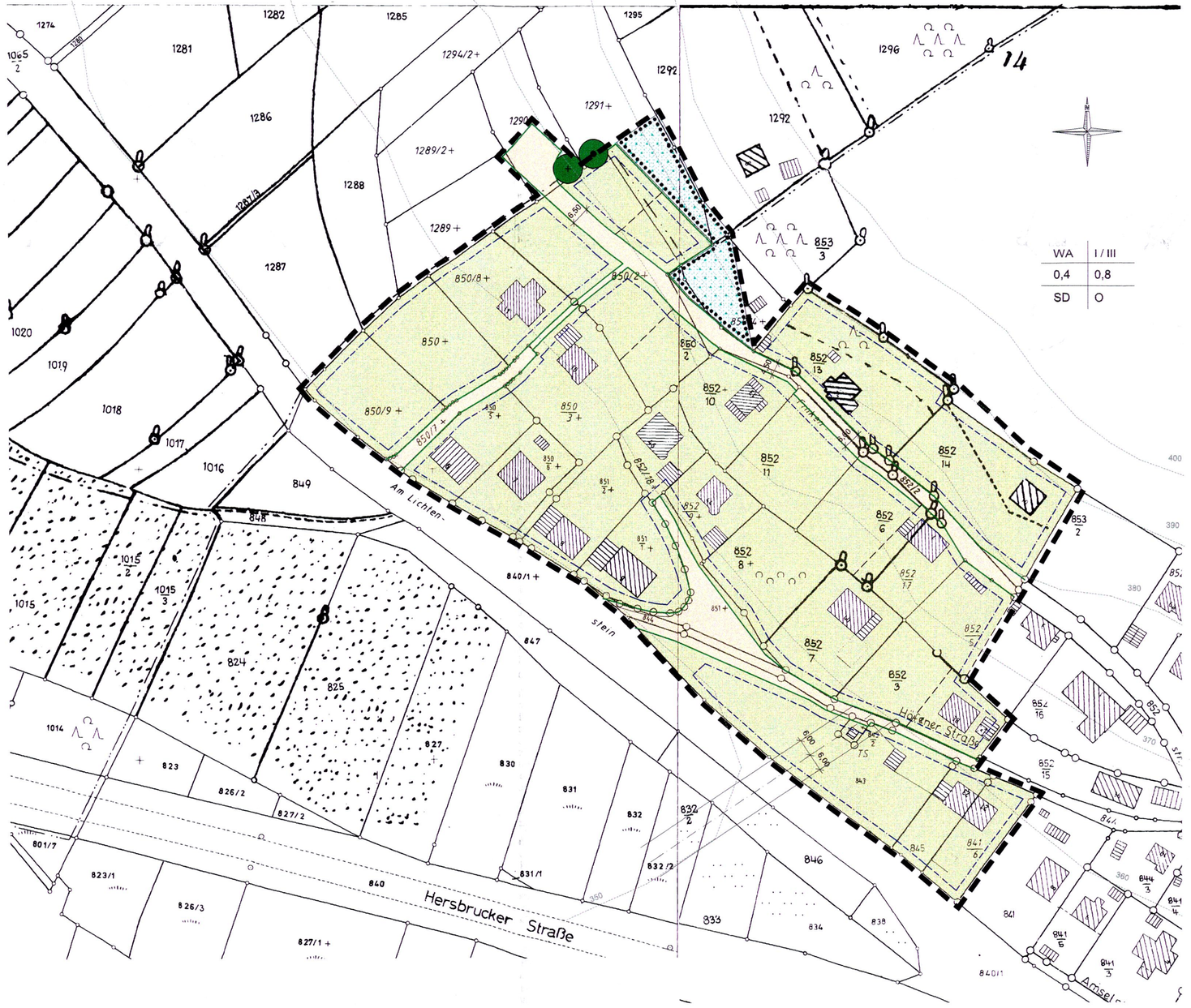
Die Wege und Straßen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Überhöhungen und Einschnitte sind nach Möglichkeit zu vermelden.

1.11. Hinweise

Alternative Wärmegewinnungssysteme sind zulässig, soweit die behördliche Erlaubnis nach anderen Gesetzen und Verordnungen erteilt wird (z.B. wasserrechtliche Genehmigung für Wärmepumpen).

Aufgrund der exponierten Südlage der Dachflächen wird empfohlen Solartechnik in Form von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen einzubauen.

Es wird empfohlen die Gebäude hinsichtlich des Energieverbrauchs als Niedrigenergiehäuser zu konzipieren und auszuführen.



2. Grünordnung

2.1. Das typische Landschaftsbild mit seiner ökologischen Vielfalt ist zu bewahren und zu fördern.
Die Pflanzungen sind an die potentielle natürliche Vegetation gebunden.

2.2. Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind heimische Pflanzenarten vorrangig zu verwenden.

2.3. Die Bepflanzung der Gärten mit Ziersträuchern wie Forsythien, Weigelien, etc. sowie die Anpflanzung von Obstbäumen innerhalb dieser Gärten, fördert den landschaftstypischen Charakter und ist damit erwünscht.

2.4. Pflanzenliste geeigneter Bäume und Sträucher
Die landschaftsgerechte Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen wird nach folgender Auswahl vorgeschrieben:

2.4.1. Wahlweise Pflanzung von kleinkronigen Laubgehölzen der folgenden Arten:
Carpinus betulus – Hainbuche
Acer campestre – Feldahorn
Prunus avium – Vogelkirsche
Malus silvestris – Wildapfel
Crataegus monogyna Pfenn – Rotdorn
Crataegus monogyna – Weißdorn
Sorbus aucuparia– Vogelbeere
Robuste Obstgehölze, vorzugsweise bodenständige Sorten, als Halb-, oder Hochstamm, nicht jedoch als Spindelobst oder Viertelstamm

2.4.2. Wahlweise Pflanzung von groß- oder kleinkronigen Laubgehölzen der folgenden Arten:
Tilia cordata – Winterlinde
Acer Platanoides – Spitzahorn
Quercus robur – Stieleiche
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Juglans regia – Walnuß
Fraxinus excelsior – Esche
Wildobst
Vorhandene Obstgehölze sollen so weit als möglich geschont werden.

2.4.3. Wahlweise Pflanzung von Sträuchern:
Cornus mas – Kornelkirsche
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Cornus sanguinea – Hartriegel
Rubus fruticosus – Brombeere
Corylus avellana – Haselnuß
Prunus spinosa – Schlehe
Lonicera xylostehum – Heckenkirsche
Rubus idaeus – Himbeere
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Viburnum opulus – Wasserschneeball
Rosa spec. – Wildrosen

2.4.4. Wahlweise Pflanzung einer mindestens 2-reihigen, freiwachsenden, gemischten Hecke aus heimischen Feldgehölzen und/oder robusten Blütengehölzen wie:
Flieder, Kolkwitzie, Blutjohannisbeere, Gefüllter Schneeball

2.5. Die Gehölze und Hecken, sowie der Feldahorn am Nordrand des Baugebietes sind zu erhalten und artenentsprechend zu pflegen. Sie werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Bei Baumaßnahmen ist eine Sicherung entsprechend RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 vorzunehmen.

2.6. Der Erläuterungsbericht, einschließlich der Anlagen zur Ermittlung der Ersatz- und Ausgleichs-ist Bestandteil des Bebauungs- / Grünordnungsplans.
Hier werden die Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Art. 6a BayNatschG behandelt, die Planung der Ausgleichs- und Ersatzflächen rechnerisch ermittelt und Ausgleichs-maßnahmen vorgesehen.

3. Hinweise

3.1. Bestehende Grundstücksgrenzen

3.2. Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

3.3. Vorhandene Wohngebäude

3.4. Vorhandene Garagen und Nebengebäude

3.5. 375/2 Flurstücksnummern

3.6. Bestehende FÜW-Freileitung mit Schutzzone

3.7. Höhenlinien (Vergrößerungen aus dem Maßstab 1 : 5000 in den Maßstab 1 : 1000)

3.8. Maßstab = 1 : 1000

Planzeichenerklärungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. WA Allgemeines Wohngebiet
3. I/III Zahl der Geschosse (Mindest- und Höchstgrenze)
4. O Offene Bauweise
5. Baugrenze
6. Straßenbegrenzungslinien
7. Öffentliche Verkehrsfläche
8. P Öffentliche Parkfläche
9. Hauptfirstrichtung
10. 6,00 Maßangabe in Metern
11. Öffentliche Grünfläche
12. Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

13. Fläche für Gemeindebedarf
14. Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgebot)
15. Erhaltung von einzelnen Bäumen
16. Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

VERFAHRENSHINWEISE:

1. a) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Pommelsbrunn für das Baugebiet „Pommelsbrunn-West" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.Sept.1997 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich mit Bekanntmachung vom 14.10.1997, angeschlagen an allen Gemeindetafeln und veröffentlicht in der Hersbrucker Zeitung vom 16.10.1997, bekanntgemacht.
b) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 23.10.1997 in Form öffentlicher Darlegung und Anhörung durchgeführt. Dieser Erörterungstermin wurde ortsüblich mit Bekanntmachung vom 14.10.1997, angeschlagen an allen Gemeindetafeln und veröffentlicht in der Hersbrucker Zeitung vom 16.10.1997, bekanntgemacht.
c) Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.10.1997 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Pommelsbrunn, den 25.10.1997 GEMEINDE POMMELSBRUNN
Bürgermeister

2. a) Der Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat am _____ beschlußmäßig gebilligt.
b) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich aufgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom _____, angeschlagen an allen Gemeindetafeln und veröffentlicht in der Hersbrucker Zeitung vom _____, bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Pommelsbrunn, den _____ GEMEINDE POMMELSBRUNN
Bürgermeister

3. a) Der Gemeinderat Pommelsbrunn hat mit Beschluß vom 14.02.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung aufgestellt.
b) Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 15.Nov.2000 im Rathaus Pommelsbrunn gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Beschluß und die Auslegung wurden orstüblich mit Bekanntmachung vom 7.Nov.2000, angeschlagen an allen Gemeindetafeln und veröffentlicht in der Hersbrucker Zeitung vom 8.Nov.2000, bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Pommelsbrunn für das Baugebiet „Pommelsbrunn-West" ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Pommelsbrunn, den _____ GEMEINDE POMMELSBRUNN
Bürgermeister

GEMEINDE POMMELSBRUNN

Bebauungsplan Nr. 8

" POMMELSBRUNN WEST "

aufgestellt von Dipl.-Ing.(FH) Architekt Jürgen Schnelle
in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Pommelsbrunn

Bebauungsplan M 1:1000

gezeichnet: 18.01.2000
geändert: 06.11.2000

Jürgen Schnelle
Dipl.-Ing.(FH) Architekt
Fischbrunner Weg 49 91247 Vorra
Tel. 09152 / 98142 Fax 09152 / 98143

PLANUNG 18.01.2000