

zu unterschreiben
ausfüllen

S a t z u n g
Bebauungsplan für Pfaffenhofen
"Wohnpark Waldwinkel"
(an der Niederhauser Straße)
im Illerkreis

Der Marktgemeinderat Pfaffenhofen, Landkreis Illerkreis, erläßt als Satzung auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBAuG) vom 23. Juni 1960, (BGBl. I S 341) und des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. August 1969 (BVB1 S 263) folgenden, mit Beschuß des Landratsamtes Neu-Ulm vom 10.5.1973Nr. 610-312-1441731 Bg/Sl. genehmigten

B e b a u u n g s p l a n

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet in Pfaffenhofen "Wohnpark Waldwinkel" (an der Niederhauser Straße) gilt die von Bauing. Rudolf Richter, Pfaffenhofen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 20. Sept. 1972 (Blatt I) mit Höhenschichtlinienplan vom 20. Sept. 1972 (Blatt II) die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

§ 2

Ausnahmen von der baulichen Nutzung

1. Die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung werden nicht Bestandteil der Satzung.
2. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3, Ziff. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung werden nur beschränkt auf das allgemeine Wohngebiet (WA) in der äußersten Nordwestecke des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Bestandteil der Satzung.

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen für freistehende Einzelhäuser mindestens 500 qm, für Doppelhäuser, Reihen und Kettenhäuser mindestens 230 qm aufweisen.

§ 4

Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Garagen und Stellplätze, sind an den im Bebauungsplan eingezeichneten Stellen zu errichten.

2. Zusammenhängend gebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.

3. Sonstige Nebengebäude sind nicht zugelassen.

§ 5

Gestaltung der Gebäude

1. Es sind nur eingeschossige Hauptgebäude zugelassen.

2. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern mit den in der Zeichnung vorgesehenen Dachneigungen und Firstrichtungen zu errichten.

3. Die Höhe des Kniestockes, gemessen von Oberkante Decke und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren, darf 0,60 m nicht überschreiten.

Als Ausnahme ist bei den in Firstrichtung vorspringenden Gebäudeteil der L-Häuser, einseitig eine Kniestockshöhe von 2,40 m bis 3,00 m zulässig.

4. Dachgaupen sind unzulässig.

5. Garagen dürfen nur mit Flachdach (DN 0-4°) und Bitumenpappeindeckung ausgeführt werden.

§ 6

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf im Mittel nur bis 0,50 m über das natürliche Gelände hinausragen. Ausnahmen sind entlang der östlichen Begrenzung zulässig.

§ 7

Einfriedung

1. Als Einfriedung werden gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nur Maschendraht von 60 cm Höhe auf einem höchstens 20 cm hohen Sockel aus Rabattensteinen oder Beton zugelassen. Die Einfriedungen sind mit Hecken, Sträuchern und Bäumen zu hinterpflanzen. Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen gilt die gleiche Regelung, jedoch sind Sockel nicht zwingend vorgeschrieben.

2. Innerhalb der Sichtdreiecke an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Niederhauser Straße dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht festverbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.
3. Eingangstüren und Einfahrtstore sind in solider Holz- oder Eisenkonstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
4. Massive Torpfeiler müssen mindestens eine Breite von 0,50 m aufweisen.

§ 8

Bepflanzung

Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung, Bebauung und Stappelung von Gegenständen von mehr als 1,20 m Höhe freizuhalten.

§ 9

Außengestaltung

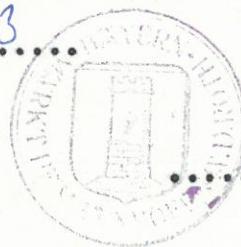
Die eingeschoßigen Hauptgebäude, die Garagen sowie die Nebengebäude sind mit einem Außenputz zu versehen; teilweise Holzverkleidungen sind zugelassen.

§ 10

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Pfaffenhofen, den 16.2.1973



Münzl
Bürgermeister



JA
Landratsamt Neu-Ulm

SMB
Kreisbaurat
(Dipl.-Ing. Bartosch)

Genehmigt gemäß § 11 BBauG mit Beschluss
der Ausschusssitzung vom: 10.5.1973 Nr.: 610-312-144173189151
10.5.1973

Siegel

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Marktgemeinde Pfaffenhofen, Landkreis Neu-Ulm:

"Wohnpark Waldwinkel"
an der Niederhauser Straße.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des BBauG. ist erforderlich, da innerhalb des Ortsbereiches andere Baugrundstücke für eine Bebauung dieser Art nicht, oder nicht ausreichend zur Verfügung stehen.

Die Art der Bebauung und die Notwendigkeit der Erstellung dieses Bebauungsplanes ergab sich aus der Anfrage eines Bauträgers, der die Bebauung dieses Gebietes durchführen wird.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flur Nr. 119, 120 und 121 sowie die Gemeindewege und Gemeindegrundstücke Fl.Nr. 95, 106, 122 und 141.

Von Abtretungen für den Ausbau der Erschließungsstraßen sind außerdem Grundstücke wie folgt betroffen:

Fl. Nr. 102 mit ca. 18 qm

Fl. Nr. 103 mit ca. 114 qm

Fl. Nr. 104 mit ca. 8 qm

Fl. Nr. 134 mit ca. 10 qm

Fl. Nr. 135 mit ca. 16 qm

Entwurfsverfasser ist:

Bauingenieur

Rudolf Richter

7911 Pfaffenhofen

Kapellenweg 8

A) Planrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan vom 4.1.1967 entwickelt. Dieser Flächennutzungsplan wird z.Zt. überarbeitet und geändert. Der Bebauungsplan ist auch bereits auf den geänderten Flächennutzungsplan abgestimmt und fügt sich diesem lückenlos ein.

B) Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 500 m bis 600 m südöstlich des Ortskernes von Pfaffenhofen und grenzt an das Baugebiet "Rehgräble", den Kapellenweg, die Niederhauser Straße und an das Ackerland an.
2. Das Gelände weist insgesamt einen fast linearen Höhenunterschied von ca. 4,00 m auf.
3. Die Beschaffenheit des Bodens erfordert keine besonderen Standsicherheitsmaßnahmen. Unter 30 bis 50 cm Humus lagert nach einer 30 bis 70 cm starken Schicht aus Lehmboden, Kies, Sand und Lehm gemischt.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gebäude vorhanden.
5. Von der südöstlichsten Grenze des Geltungsbereiches bis zum Waldrand sind es etwa 200 m.

C) Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:
wie bezeichnet ist:
Allgemeines Wohngebiet (WA) und
reines Wohngebiet (WR) für
den gesamten Geltungsbereich (§§ 1 ff der Baunutzungsverordnung).
2. Die Bruttofläche beträgt 2,4568 ha.

3. Im Baugebiet sind vorgesehen:

24 Einfamilienhäuser mit 24 Wohnungen
13 Zweifamilienhäuser mit 26 Wohnungen
das ergibt insgesamt 50 Wohnungen

Im gesamten Baugebiet sind ferner 50 Garagen und 4 Stellplätze für PKW ausgewiesen. Vor allen Garagen sind geeignet große Stellplätze vorgesehen.

4. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Es werden dann ca. 180 Einwohner mit ca. 60 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

5. Das Nettowohnbauland umfaßt 1,9163 ha = 78 %

(= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung, die Grünstreifen und Kinderspielplätze umfassen 0,5405 ha = 22 %
= 2,4568 ha = 100 %

hieraus ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 21,20 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland und eine Nettowohnungsdichte von 27,70 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D) Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über den Kapellenweg und über die Niederhauser Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen und die Wohnwege werden in Teilabschnitten hergestellt.

Der Ausbau der Teilabschnitte wird dem Stand der Baumaßnahmen angepaßt.

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der "Rauher-Berg-Gruppe". Der Anschluß ist sofort möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwasserzweckverbandes "Mittleres Rothtal".

Der Anschluß ist sofort möglich.

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Neu-Ulm (BEW).

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch gemeindliche Müllabfuhr.

7. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde.

E) Überschlägig ermittelte Kosten

1. Für die Wasserversorgung

Anschlußgebühr pro Baugrundstück für den Zweckverband zur Wasserversorgung "Rauher-Berg-Gruppe" laut Satzung

voraussichtlich 1 Anschluß	DM	1.000.--
zuzüglich DM 3.-/qm Wohnfläche	ca.	360.--
zuzüglich Anschlußleitungen	ca.	400.--
	DM	1.760.--

2. Für die Abwasserableitung:

(Hauptsammler einschließlich Kontrollschatz in jedem Grundstück) laut Satzung des Abwasserzweckverbandes "Mittleres Rothtal"

bei einer Wohn- und Betriebsfläche

bis	80 qm	DM	3.300.--
von	81 qm	bis	120 qm
von	121 qm	bis	160 qm
von	161 qm	bis	220 qm
von	221 qm	bis	300 qm
von	mehr als		300 qm

3. Für Straßen und Wege und Spielflächen

1. Grunderwerb insgesamt 5.405 qm
davon ab 2.750 qm
(sind bereits gemeindeeigen)

Ankauf à DM 24.-- pro qm x 2.655 qm = DM 63.720.--

2. Kosten für den Bau der

a) Straßen mit den dortigen Gehwegen
einschließlich Randsteinen DM 38.-- pro qm
3.845 qm - 882 qm (Niederhauser Straße)
somit 2.963 qm = DM 112.594.--

b) Wohnwege

1.251 qm je DM 30.-- = DM 37.530.--

c) Spielflächen

309 qm je DM 5.-- = DM 1.545.--

3. Kosten der Straßenbeleuchtung

Freileitungen samt Masten und Brennstellen
ca. 760 lfdm pro DM 20.-- = DM 15.200.--

4. Kosten der Verrohrung des "Rehgräble"

1 Schlammschacht und ca. 45 lfdm Beton-
rohre Durchmesser 800 mm
DM 85.-- pro m insgesamt = DM 7.600.--

Summe E) 3, Abs. 1, 2, 3 und 4 DM 238.189.--

abzüglich Kostenanteil der Marktgemeinde
(10 % laut Satzung über Erschließungs-
kosten (Beiträge) vom 8.11.67 DM 23.818.--

=====

DM 214.371.--

=====

Hieraus errechnen sich die Kosten pro qm Anliegerfläche:

DM 214.371 : 19.163 qm = DM 11.19

Pfaffenhofen,
den 20. September 1972

.....



Siegel



Genehmigt gemäß § 11 BBauG mit Beschuß
am Landratsamt vom: 10.5.1973 Nr.: 6103/2.144/73/BaISt.

Landratsamt Neu-Ulm

DMH

Kreisbaurat
(Dipl.-Ing. Bartosch)