

Die Gemeinde Pobenhausen erläßt auf Grund §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1970 (GVBl. 1971 S. 13), Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 21.8.1969 (GVBl. S. 263), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237, ber. 1969 S. 11) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) den vom Ing.-Büro K. Wipfler gefertigten "Bebauungsplan Nord-Ost" der Gemeinde Pobenhausen vom 20.3.1972, geändert am 25.8.1972, als Satzung.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

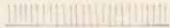





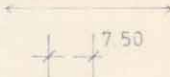


Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Bundesbaugesetzes in Kraft.

#### A) Festsetzungen

1. Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
2. Im allgemeinen Wohngebiet ist zulässig:
  - a) Wohngebäude
  - b) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
  - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
  - d) Der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.
  - e) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - a) Betriebe des Beherbergungswesens.
    - b) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
    - c) Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke.
    - d) Gartenbaubetriebe.
    - e) Tankstellen.

3. Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen geringere Abstände ergeben, als Art. 6 und 7 BayBO vorschreiben, werden diese für ausdrücklich zulässig erklärt. Dies gilt jedoch nur, wenn best. Grundstücksgrenzen nicht verändert und geplante Grundstücksgrenzen eingehalten werden.
4. Als Einfriedung an der Straßenseite sind Lattenzäune mit Betonsockel zu errichten, die eine Höhe von 1,10 m (Sockel und Zaun) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune vom max. 1,10 m Höhe zulässig. Die Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden. Die weitergehenden Beschränkungen innerhalb der Sichtdreiecke bleiben unberührt.
5. Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
6. Soweit eine Baugrenze auf der vorhandenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenze verläuft, ist Grenzbebauung festgesetzt. Dies gilt jedoch nur, wenn die im Bauplan beibehaltenen oder vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen bei der Bildung der Baugrundstücke eingehalten werden. Doppelgaragen müssen an der Grenze zusammengebaut werden.

#### 7. Zeichenerklärung

	Grenze des Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie
	Baulinie (zwingend)
	Baugrenze
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz
	Firstrichtung der Hauptgebäude Maßangaben in Metern
WA	Allgemeines Wohngebiet
Ga	Garagenflächen
	Offene Bauweise
	Geplante Trafostation

8. Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur freien Strecke der Staatsstraße dürfen von den einzelnen Häusern nicht angelegt werden. Die Einfriedungen entlang der freien Strecke der Staatsstraße dürfen nur ohne Tür und Tor errichtet werden.

Z.B.



### Sichtdreieck

Das Sichtdreieck ist von allen baulichen Anlagen, auch von genehmigungsfreien Anlagen, freizuhalten. Ausgenommen sind Einfriedungen. Soweit nach Ziff. 4 Einfriedungen zulässig sind, dürfen sie keine größere Höhe als 1,00 m von der Fahrbahnoberkante der ausgebauten Straße erhalten. Die Lagerung von Materialien das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern ist nur bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen von der Fahrbahnoberkante zulässig.

II E+1

Höchstgrenze 2 Vollgeschosse, Satteldach, Dachneigung  $24^{\circ}$  -  $30^{\circ}$ , Traufhöhe 6,20 m, zul. Sockelhöhe 0,50 m. Die Ausbildung eines Kniestockes ist nicht zulässig.

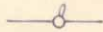
0,4

Grundflächenzahl

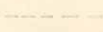
0,8

Beschußflächenzahl

### B) Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



entfallende Grundstücksgrenzen

508

Grundstücknummern



vorhandene Wohngebäude



vorhandene Nebengebäude



Stellung der baulichen Anlagen