

Satzung der Gemeinde Pfaffenhofen über einen Bebauungsplan für das Gebiet " Südlich des Friedhofes " .

Die Gemeinde erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und des Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung - BayBO - vom 1.8.1962 (GVBl. S. 179) folgende mit Bescheid des Landratsamtes Wertingen vom 19.4.1966 Nr. 5/5-610 genehmigte

S a t z u n g

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Für das Gebiet " Südlich des Friedhofes " gilt die vom Architekturbüro F. Binninger, Nördlingen, gefertigte Bebauungsplanzeichnung.
2. Außerdem gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 festgesetzt. Die im § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen sind mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungswesen, also Gaststätten und dergl., zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Werte für die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschoße. Die Geschoßzahlen I und II gelten als zwingend.

§ 4

Grundstücksgröße

Die Grundstücke für 2-geschossige Bebauungen müssen mindestens 650 qm, bei 1-geschossiger Bebauung mindestens 850 qm, für vorgesehene Doppelhäuser mindestens 400 qm groß sein.

§ 5

Bauweise

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Gebäudelänge muß die Gebäudebreite um mindestens  $1/6$  überschreiten.

§ 6

Dachform und Dachneigung

1. Zugelassen sind Satteldächer mit Ziegeleindeckung, bei Garagen Pultdächer mit zweckentsprechender Eindeckung.
2. Die Dächer der Wohngebäude müssen eine Neigung zwischen 27 und 32 Grad bei den mit II gekennzeichneten Gebäuden und zwischen 48 und 53 Grad bei den mit I gekennzeichneten Gebäuden aufweisen.
3. Die Garagendächer sind flach mit max. 8 Grad Neigung nach hinten auszubilden.

§ 7

Kniestöcke

Kniestöcke dürfen 25 cm Höhe, vom Dachgeschoß Fußboden bis Oberkante Sparren an der Außenwand gemessen, nicht überschreiten.

§ 8

Höhenkoten

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher als

35 cm über der Straßenoberkante im Bereich des Einganges gemessen liegen. Die Firsthöhe der 2-geschossigen Häuser im Bereich der Hochspannungsleitung wird hierbei auf max. 8,00 m, gemessen von Oberkante Straße, festgesetzt.

## § 9

### Garagen

1. Die Garagen sind an der im Plan eingezeichneten Stelle zu errichten.
2. Garagen, die in Verbindung mit der Nachbargarage zu errichten sind, sind gleichartig auszubilden. Eine äußerliche Unterscheidung ist nicht gestattet, sei es in Höhe oder Farbe.
3. Kellergaragen sind unzulässig.

## § 10

### Sonstige Nebengebäude

Auf jedem Baugrundstück darf nur ein sonstiges Nebengebäude mit höchstens 20 qm Grundfläche errichtet werden. Soweit möglich, ist es mit der Garage unter einem Dach zusammenzufassen.

## § 11

### Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf nicht 1,20 m überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 30 cm festgelegt.
2. Einfriedungen längs der öffentlichen Wege sind aus senkrechten Latten herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen.
3. Wenn die einheitliche Ausführung gesichert ist, können Maschendrahtzäune mit mindestens 6x6 cm Maschenweite und bis 1 1/2 " starken Eisenrohren zugelassen werden. Hinter Maschendrahtzaun oder ähnlichen Zäunen muß eine Hecke oder Buschreihe aus bodenbeständigen laubtragenden Gewächsen,

wie Hainbuche, Feldahorn, Liguster oder blühenden Sträuchern angepflanzt werden.

4. Soweit Garagen nicht weiter als 5,00 m vom öffentlichen Verkehrsgrund entfernt stehen, darf die Fläche zwischen Garage und öffentlichem Verkehrsgrund nicht eingefriedet werden.

Eingangstüren und Einfahrtstore sind in solider Holz- und Eisenkonstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen. Die Pfeiler dürfen nicht stärker als 30 x 30 cm sein. Dieses Maß darf nur überschritten werden, wenn es aus statischen Gründen erforderlich ist.

5. Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze 1 - 4 können zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
6. Die im Bebauungsplan eingetragenen Freiflächen wie z.B. Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

## § 12

### Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der vorhandene Baum- und Buschbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Das gilt insbesondere für das Grundstück " A " Pl-Nr. 320.

## § 13

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pfaffenhofen, den 21.4.1966



.....  
(Geißler)  
Bürgermeister