

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GDE. KLOSTERBERG NORD WEST IM LANDKREIS PFAFFENHOFEN/JLM — M.=1:1000 —

Die Gemeinde Klosterberg 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 14.6.1972 (GVBl. 1972 S. 349), Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 21.8.69 (GVBl. S. 263), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BaunVO-) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237, ber. 1969 S. 11) und der Verordnung über Festsetzungen vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) den vom Ing.-Büro A. Wipfler gefertigten Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Klosterberg vom 23.11.1972 als Satzung.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

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

A) Festsetzungen

- Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BaunVO) festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist zulässig:

I E	Höchstgr. 1 Vollgeschoß Satteldach, Dachneigung 24°- 30°, max. Umfassungswandhöhe 3,40 m, zulässige Sockelhöhe 0,50 m.
04	Grundflächenzahl
04	Geschoßflächenzahl
I/II E-1	1 Vollgeschoß mit teilweise ausgebautem Kellergeschoß (Hanghaus), Satteldach, Dachneigung 24°- 30°, max. Umfassungswandhöhe 3,40 m bzw. 6,20 m, zul. Sockelhöhe 0,50 m.
II E-1	Höchstgrenze 2 Vollgeschoße, Satteldach, Dachneigung 24°- 30°, max. Umfassungswandhöhe 6,20 m, zul. Sockelhöhe 0,50 m.
04	Grundflächenzahl
08	Geschoßflächenzahl
Zulässig sind nur Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser. Bei Bedarf kann das Dachgeschoß ausgebaut werden. Dachgauben und die Ausbildung eines Kniestockes sind jedoch nicht zulässig.	

Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer in der Unterkante an der Traufenseite. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis OK fertigen Fußboden des Erdgeschosses.

- Soweit sich bei der Ausnutzung der bebaubaren Flächen Abstandflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 und 7 BayBO verlangen, werden diese mit der Einschränkung ausdrücklich für zulässig erklärt, daß die nachbarschützenden Mindestabstandflächen des Art. 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO noch gewahrt bleiben müssen.
- Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune zulässig, die eine Höhe von 1,10 m (Sockel u. Zaun) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.
- 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.
- Wenn die für Garagen bestimmten Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Doppelgaragen müssen an der Grenze zusammengebaut werden. Garagen dürfen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- Die Ausbildung der Garagen wird mit Pultdach, Traufhöhe bis 2,75 m festgesetzt. Bei Bungalow und Hanghäusern können die Garagen in Verbindung mit dem Dach des Hauptgebäudes (Dachneigung 24°- 30°) ausgeführt werden. Grenzgaragen sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn in Bezug auf die Auffahrtsrampen die Verordnung eingehalten werden kann.

B. Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baulinie (zwingend)
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Firstrichtung (Satteldach)
	Maßangaben in Metern
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Offene Bauweise
	Garagen
	Trafostation
	Allgemeines Wohngebiet
	Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen.
	Das im Bebauungsplan eingezeichnete Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1,00 m gemessen von der Fahrbahnoberkante haben. Das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern, sowie Ablagerungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen von der Fahrbahnoberkante zulässig.
	Anbauverbot an der Staatsstraße 2043

Genehmigt mit Beschluß
vom 16.4.73 Nr. 7/73
Pfaffenhofen a.d. Jlm, der
Landratsamt L.A.
(A. Neumeier)
Kreis-Angeh.



B) Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Geplante Grundstücksgrenzen
	Zufällige Grundstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Verhandene Wohngebäude
	Verhandene Garagen
	Stellung der baulichen Anlagen
	Höhenschichtlinien

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 15. Januar 1973 bis 25. Februar 1973 in der Gemeindekanzlei Klosterberg ausgestellt.
Klosterberg, den 16. Februar 1973
... Altmann, H. ...
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Klosterberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.2.1973 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Klosterberg, den 16.2.1973
... Ammer, H. ...
1. Bürgermeister

Der Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Jlm hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 16.4.73 Nr. 7/73 gem. § 11 BBauG i.V. mit § 2 der Verordnung über die Vertretung von Aufgaben der Regierung nach dem BBauG auf die Kreisverwaltungsbehörden vom 23.10.1968 (GVBl. S. 327) i.d.F. der VO vom 25.11.1969 (GVBl. S. 170) genehmigt.
Pfaffenhofen, den 16.4.73
... A. Neumeier ...
(A. Neumeier)
Kreis-Angeh.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 18. Mai 1973 bis 29. Mai 1973 in der Gemeindekanzlei Klosterberg gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 18. Mai 1973 ... ortsöffentlich durch Auslegung auf der Ausb. Tafel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 1 BBauG rechtsverbindlich.

Der Entwurfsverfasser: Die Gemeinde.
Pfaffenhofen, den 18.5.1972 Klosterberg, den 16.1973
gezeichnet: 23.11.1972
BAUING. BÜRO
Ing. K. Wipfler
... Ammer, H. ...
1. Bürgermeister

