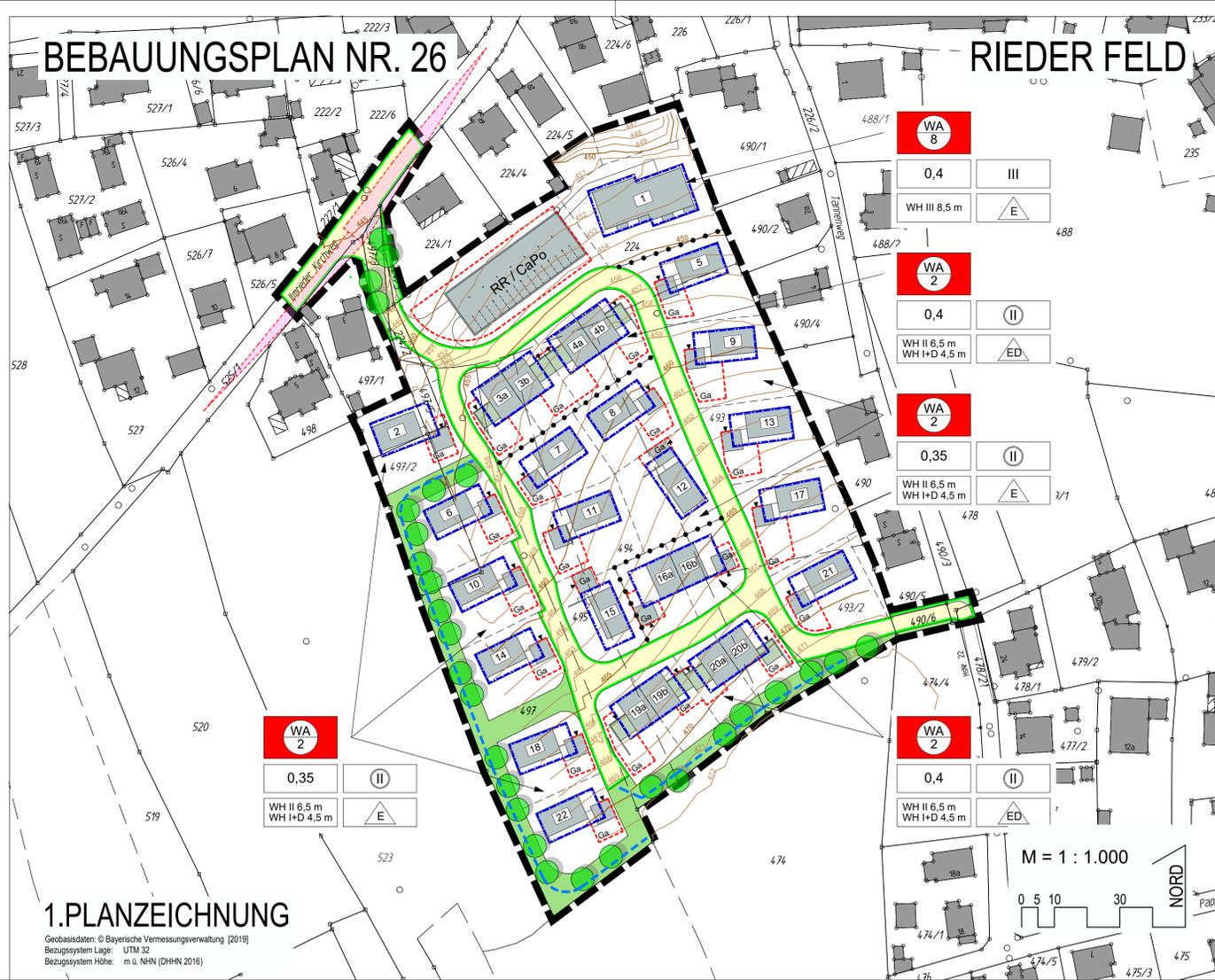


BEBAUUNGSPLAN NR. 26

RIEDER FELD



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]
 Bezugsystem Lage: UTM 32
 Bezugsystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ilmmünster erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

Bebauungsplan Nr. 26 "Rieder Feld"

als

SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
 Doppelhäuser sind als ein Gebäude zu betrachten d.h. je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig
- je Wohngebäude sind max. 8 Wohneinheiten zulässig
- gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
- 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- 3.1 Grundflächenzahl z.B. 0,35
- 3.2 zwingend zwei Vollgeschosse
- 3.2 maximal drei Vollgeschosse
- 3.3 Wandhöhe
- max. 6,5 m bei II - zwei Vollgeschosse (das Dach ist kein Vollgeschoss)
 max. 4,5 m bei I+D - ein Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dach

- Wandhöhe bei 3 Vollgeschossen (das Dach ist kein Vollgeschoss) max. 8,5 m
- Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- 4 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- 4.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3 Baugrenzen
- 4.4 Bauraum für Garagen
 Garagen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Garagen sind mit der dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform und -neigung zu errichten. Begrünte Flachdächer werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung 7.2 zu gestalten ist. Die Länge und Breite der Garagen darf 8,00 m nicht überschreiten.
- 4.4 Bauraum für Bauwerke zum Regenrückhalt mit aufgesetzten Carports
- 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie mit unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Verkehrsgrün, Straßenbäume etc.)
- 5.2 Sichtflächen
 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- 6 Sonstige Planzeichen
- 6.1 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung / Bauweise (§1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

- 7 Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 7.1 Öffentliches Grün
-
- 7.2 Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Rasenluge u.s.w.).
- 8 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- 8.1 Abstandsflächen
 Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
- 8.2 Geländeänderungen
 Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgeraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden. Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen. Stützmauern werden nur mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen, sie müssen zu Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Der Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen gilt auch für Böschungsfüße. Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden.
- 8.3 Höhenlagen von Gebäuden
 Die Oberkante des Erdgeschossrofußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem, der Gebäudemitte (Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite) nächstgelegenen, Straßenniveau liegen. Bei Eckgrundstücken ist die zur höhergelegenen Straße zugewandte Gebäudeseite maßgebend. Die Doppelhaushälften von Doppelhäusern sind als ein Gebäude zu betrachten
- 8.4 Dächer
- Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer (auch als Zeltdach) mit mittigem First. Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- Dachneigung: bei II / III zwei / drei Vollgeschosse das Dach ist kein Vollgeschoss 15° - 25°
 bei I+D ein Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dach 38° - 45°
- Dachaufbauten: werden erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen ihre Gesamtbreite darf je Traufseite maximal ein Drittel der Trauflänge betragen die Dachaufbauten müssen mind. 1 m unter dem First des Hauptdaches in dieses eingebunden werden
- Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen
- Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrote oder rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.
- 8.5 Doppelhäuser
 Die Doppelhaushälften von Doppelhäusern sind profilgleich zu errichten.
- 8.6 Einfriedungen
 Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
- 8.7 Nebenanlagen
 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.
- 8.8 Versorgungsleitungen
 Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

3. HINWEISE

- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3 Parzellennummer
- 4 Flurstücksnummer
- 5 Gebäudebestand
- 6 Gebäudevorschlag
- 7 vorgeschlagene Garagenzufahrt
- 8 Mulde zum abfangen des Oberflächenwassers aus dem Außengebiet
- 9 Höhenschichtlinien
- 10 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 11 Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 12 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- 13 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13b BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Ilmmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Ilmmünster, den

.....
 Anton Steinberger
 Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ilmmünster, den

.....
 Anton Steinberger
 Erster Bürgermeister

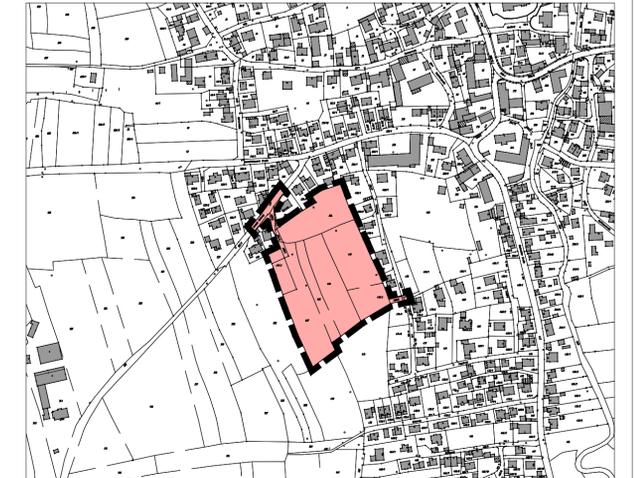
Siegel

GEMEINDE ILMMÜNSTER LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 RIEDER FELD

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 504629
 Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3015.061