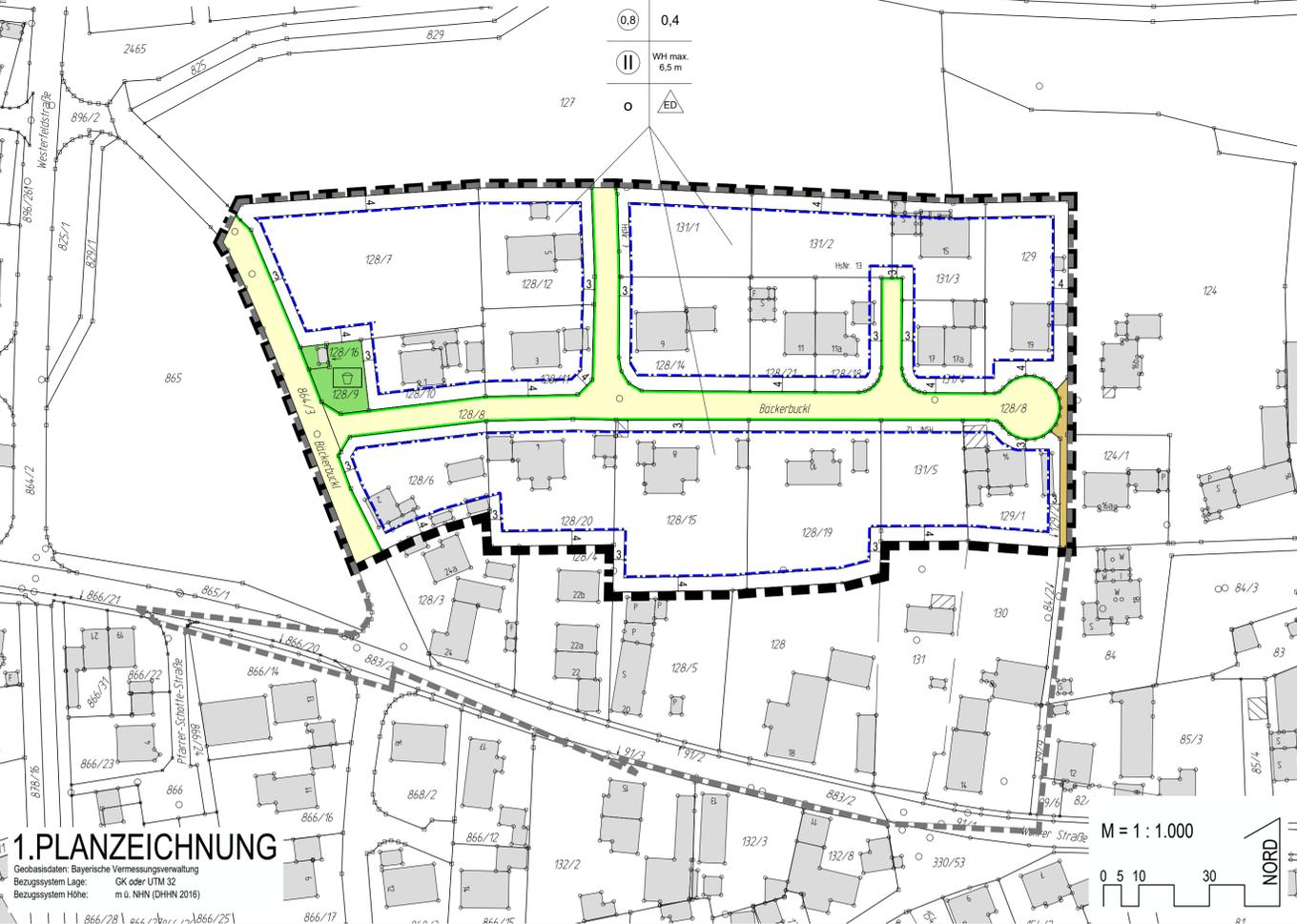


# BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "BÄCKERBUCKL" - 1. ÄNDERUNG



## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung  
 Bezugssystem Lage: GK oder UTM 32  
 Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Münchsmünster erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a; 9; 10 und 13a 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)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

**Bebauungsplan Nr. 16 "Bäckerbuckl" - 1. Änderung**

als **SATZUNG**.

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des besteh. Bebauungsplans Nr. 16 "Bäckerbuckl"
- Art der Nutzung**
  - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; Die Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheit beträgt 200 m². Pro Gebäude sind max. 6 Wohneinheiten (WE) zulässig.
- Maß der Nutzung**
  - Geschosflächenzahl = 0,8
  - Grundflächenzahl = 0,4
  - zwei Vollgeschosse zwingend
  - max. zulässige Wandhöhe = max. 6,50 m
- Bauweise, Baugrenzen**
  - offene Bauweise
  - Baugrenze  
Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.3 BayBO), werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen.
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## 5. Öffentliche Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg

## 6. Grünordnung

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich des besteh. Bebauungsplanes Nr. 16 "Bäckerbuckl"
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Flurstücknummer z. B. 128/8
- vorhandene Gebäude
- Maßzahl in Metern, z. B. 4 m

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6 Abs.4 und 5).
- Dächer (Hauptgebäude)**
  - 2.1 Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer
  - 2.2 Dachneigung: 22° - 45°
  - 2.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig
  - 2.4 Dachdeckung: ausschließlich nicht hochglänzende Dachziegel bzw. Belondachsteine, außerdem Materialien für Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaik-Anlagen; Flachdächer sind zu begrünen
- Garagen und Nebengebäude**
  - 3.1 Garagen (auch Carports) sind auch außerhalb der Baugrenzen im Rahmen der Regelungen der BayBO zulässig.
  - 3.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der nicht eingezäunt werden darf.
  - 3.3 Nebengebäude, Anbauten und Terrassen, auch überdacht, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 3.4 Für Garagen und Nebengebäude gelten die gleichen Festsetzungen zu Dachneigung und Dachdeckung wie bei den Hauptgebäuden. Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen wie z. B. Vordächer, Terrassenüberdachungen u. ä.
- Höhenlage und Höhen**
  - 4.1 Höhenlage  
Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf max. 25 cm über dem, dem Hauseingang am nächsten gelegenen Straßenniveau liegen.
  - 4.2 Wandhöhen  
Die max. zulässige Wandhöhe ist wie folgt zu messen:
    - unterer Bezugspunkt: Oberkante Rohfußboden (OKRFB) im Erdgeschoss
    - oberer Bezugspunkt bei geneigten Dächern: Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.
    - oberer Bezugspunkt bei Flachdächern: Oberkante der Attika
 Die max. zulässige Firsthöhe bei Pultdächern beträgt 7,50 m.
- Einfriedungen**
  - 5.1 Einfriedungen sind straßenseitig mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,80m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Zaunsockel sind mit einer Höhe von max. 0,20 m zulässig.
- Grünordnung**
  - 6.1 Private Grünflächen  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
- Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

## HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Münchsmünster in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die 1. Änderung gilt nur für den dargestellten Änderungsbereich und ersetzt den Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 "Bäckerbuckl" innerhalb des Änderungsbereichs vollständig.

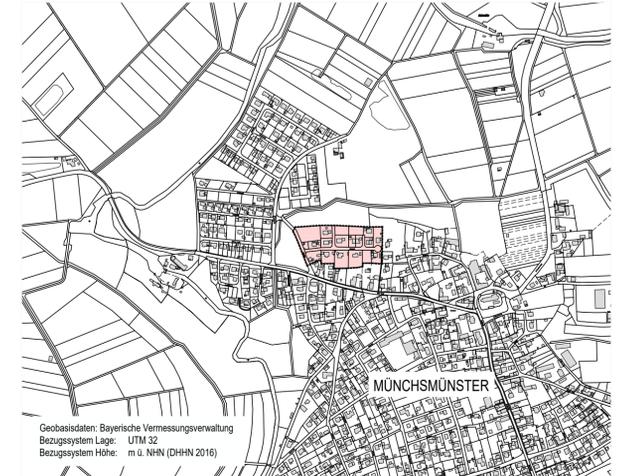
## 4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2023 bis 16.01.2024 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2023 bis 16.01.2024 öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Münchsmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.02.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2024 als Satzung beschlossen.
  - Ausgefertigt  
Münchsmünster, den .....
- .....  
 Andreas Meyer  
 Erster Bürgermeister
- .....  
 Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.03.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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.
- Münchsmünster, den .....
- .....  
 Andreas Meyer  
 Erster Bürgermeister
- .....  
 Siegel

## GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "BÄCKERBUCKL" - 1. ÄNDERUNG

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 19.10.2023  
 PFAFFENHOFEN, DEN 22.02.2024

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger

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