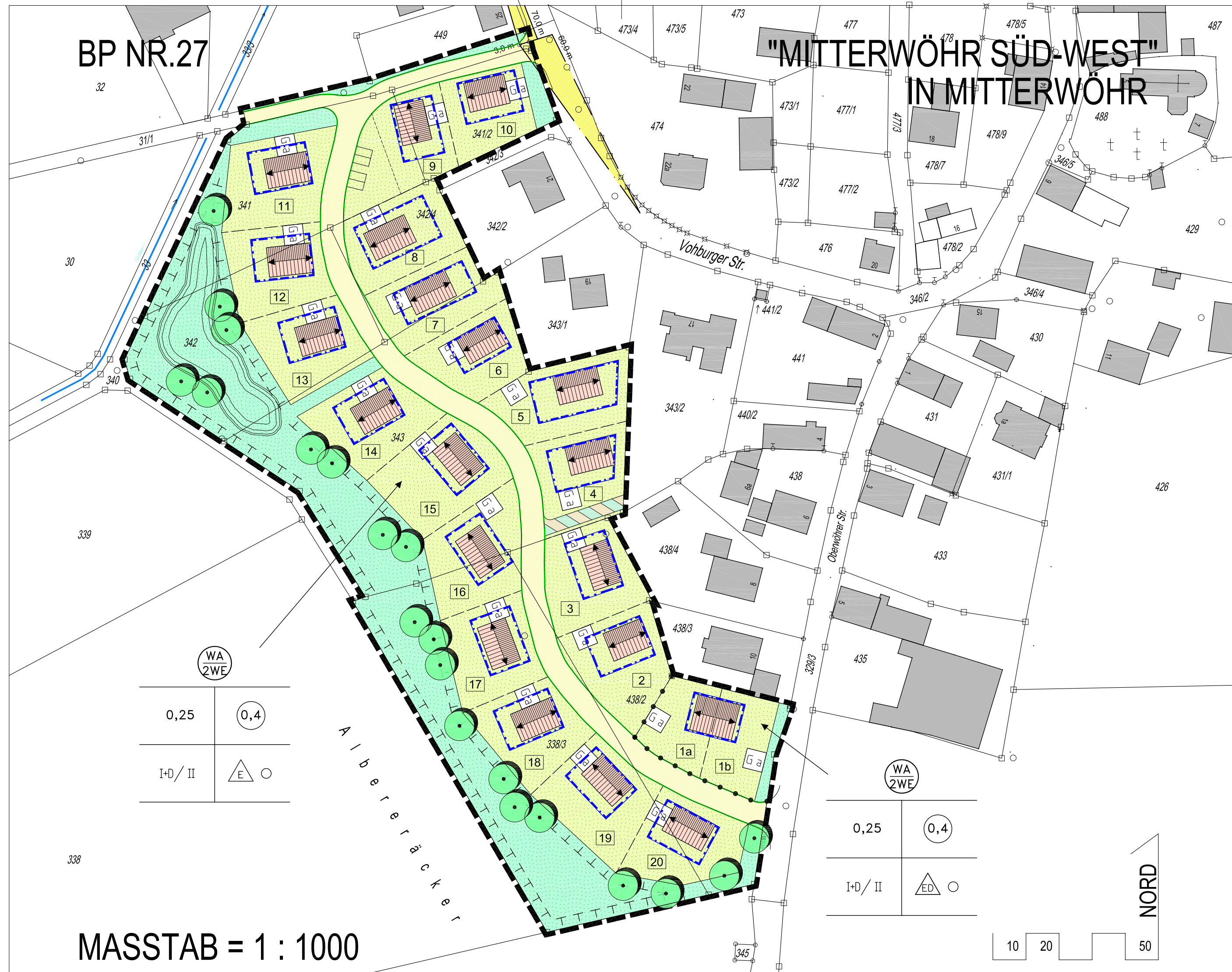


BP NR.27

"MITTERWÖHR SÜD-WEST" IN MITTERWÖHR



MASSTAB = 1 : 1000

Die Gemeinde Münchsmünster erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
 - des Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr.27 "Mitterwöhr Süd -West" als Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

- Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
 allgemeines Wohngebiet: gem. § 4 BauNVO
für Einzelhäuser : pro Vollgeschoß ist eine Wohneinheit zulässig pro Wohnung sind 300 m² Grundstücksfläche notwendig
für Doppelhäuser : pro Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Maß der Nutzung**
0,25 Grundflächenzahl
 Geschoßflächenzahl
I+D Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (=1); das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
II 2 Vollgeschoße als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
 offene Bauweise
 Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Firstrichtung

5. Verkehrsflächen
 öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie.

Sichtdreieck
Das Sichtdreieck ist frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenoberkante zu halten.

6. Grünflächen
 öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Vorbehaltsgleichfläche (Ökokonto)

Pflanzgebot zur Ortsrandeingerüstung -Standorte veränderbar
Artenauswahl siehe Hinweise durch Text Nr. 1.3

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- vorhandene Gebäude
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagene Garagenstandorte
- private Zufahrt für Fl.Nr. 343/2

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art.6 Abs.4 und 5 BayBO).
- Dächer
2.1 Dachform : Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First Walmdach
Für Garagen werden auch begrünte Flachdächer (Gründach) zugelassen.
- Dachneigung : für I+D : 38° - 45°
für II : 20° - 25°
- Dachaufbauten : für I+D : Pro Gebäude sind je Dachfläche maximal 2 Satteldach- bzw. Schlegelgauben oder Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50% der Gebäudelänge betragen. für II : keine Dachaufbauten zulässig
- Garagen und Nebenanlagen
3.1 Garagen und Nebenanlagen sind im Rahmen der Verordnungen der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen und unter Berücksichtigung der folgenden Festsetzungen zulässig.
3.2 Die max. Grundfläche der Garagen und Nebenanlagen darf insgesamt 50 m² nicht überschreiten.
3.3 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind profilliebig und mit gleicher Dachdeckung und Höhenlage zu errichten.
3.4 Die Wandlänge an der Grundstücksgrenze darf maximal 6,50 m betragen.
3.5 Garagen und Nebenanlagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,0 m bzw. von 3,0 m zu am Ortsrand gelegenen Parzellengrenzen einhalten. Der Stauraum vor den Garagenzufahrten darf nicht eingezäunt werden.
- Höhenlage und Höhen
4.1 Wandhöhe: für I+D : maximal 4,20m
für II : maximal 6,30m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK Erschließungsstrasse (höchster Punkt) bis zum Schnittpunkt Außenkante Umfassungsmauer mit Unterkante Dachhaut.
4.2 Kniestockhöhe: für I+D : maximal 0,50m
für II : kein Kniestock zulässig
Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von der OK Rohdecke bis UK Fußpfette zu messen.
- Abgrabungen sind unzulässig, Auffüllungen sind ausschließlich in einem max. 10 m tiefen Streifen entlang der Strasse bis max. auf Höhe Straßenniveau zulässig.
- Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Strassenhöhen sind im Bauantrag in den Ansichten und Schnitten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
- Einfriedungen
5.1 Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
- Gartenmauern müssen einen Abstand von mind. 0,75 m zu den Grundstücksgrenzen aufweisen. Der "Abstandstreifen" ist zu bepflanzen.
- Wasserwirtschaft
6.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
6.2 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.
- Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABi Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.
- Die Keller sind wasserdicht zu erstellen.

Versorgungsleitungen

- Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

HINWEISE DURCH TEXT

- Grünordnung**
 - Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach Landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 1.2) Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.
 - Öffentliche Grünflächen
Die dargestellten öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich mit Großbäumen zu bepflanzen Artenauswahl s. Pkt. 1.3
 - Artenauswahl
Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden :

| | | |
|----------|-----------------------------------|-----------------------|
| a) Bäume | Acer platanoides | Spitzahorn |
| | Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| | Tilia cordata | Winterlinde |
| | Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| | Obstbäume als Halb- und Hochstamm | |
 - Sträucher

| | | |
|--------------|--------------------|---------------------|
| b) Sträucher | Acer campestre | Feldahorn |
| | Cornus mas | Kornelkirsche |
| | Cornus sanguinea | Hartriegel |
| | Corylus avellana | Haselnuß |
| | Ligustrum vulgare | Liguster |
| | Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| | Rhamnus frangula | Faulbaum |
| | Rosa canina | Hundsrose |
| | Salix caprea | Salweide |
| | Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
- Wasserwirtschaft**
 - Im Zuge von Baumaßnahmen notwendige Grundwasserabsenkungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
 - Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen sind im Einvernehmen mit dem WWA Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Bodendenkmäler** die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen unterliegen der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege (Art. 8 DSchG).
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der "e-on" angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund aufgestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt / Manching - §12 Abs.3 Ziff.2b LuftVG. Unterlagen hierzu können beim Landratsamt Pfaffenhofen eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluß am
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung am
- Billigungsbeschluß am
- Öffentliche Auslegung am
- Satzungsbeschluß am
- Bekanntmachung am

Münchsmünster, den
Andreas Meyer
1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am
gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Münchsmünster, den
Andreas Meyer
1. Bürgermeister

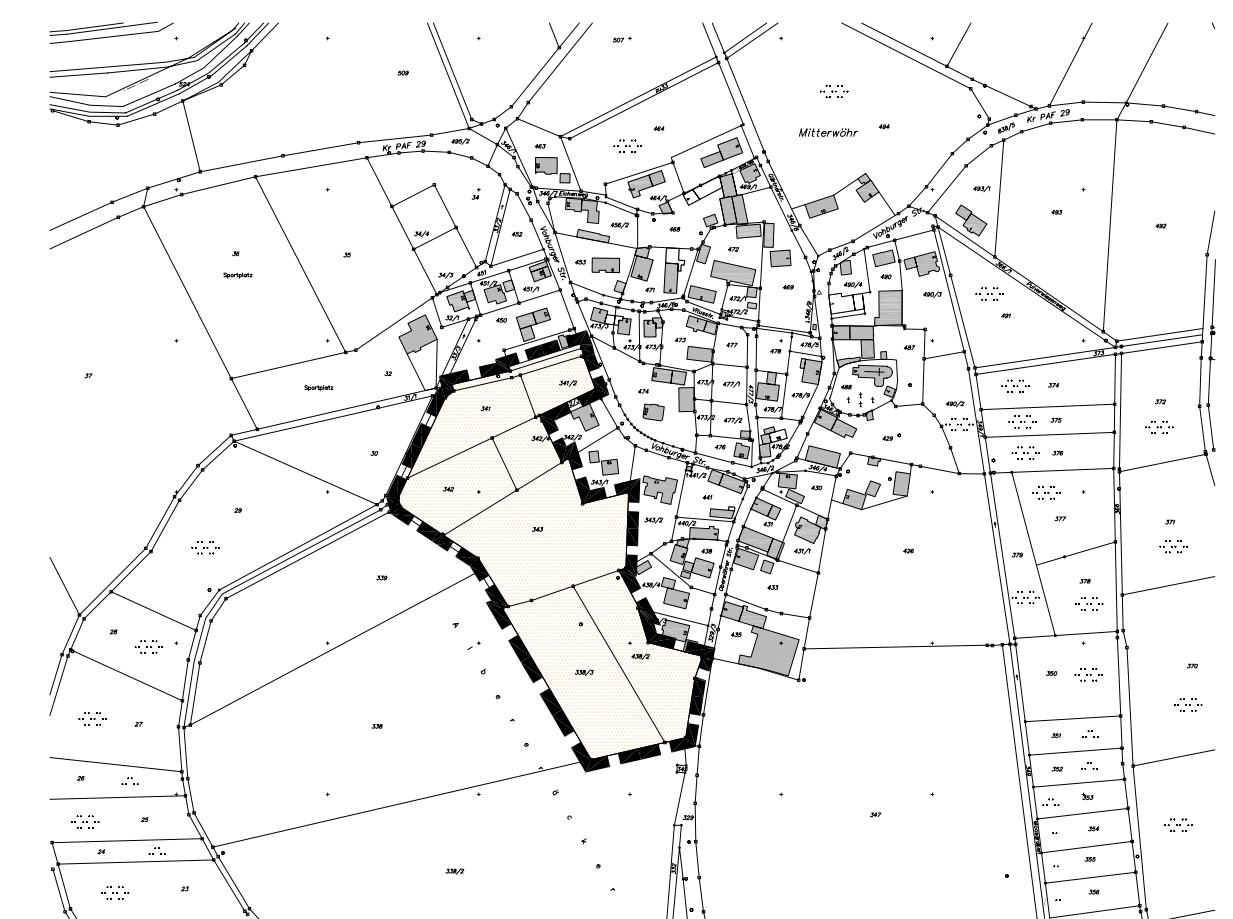
GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 27 " MITTERWÖHR - SÜD - WEST " IN MÜNCHSMÜNSTER

GENEHMIGUNGSFASSUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER : PFAFFENHOFEN, DEN 09.08.2001

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

HOHENWARTER STR. 126
85276 PFAFFENHOFEN

TEL.: 08441/5046-0
FAX.: 08441/5046-29

GEÄNDERT, DEN 17.07.2003
GEÄNDERT, DEN 06.11.2003
GEÄNDERT, DEN 11.05.2004