

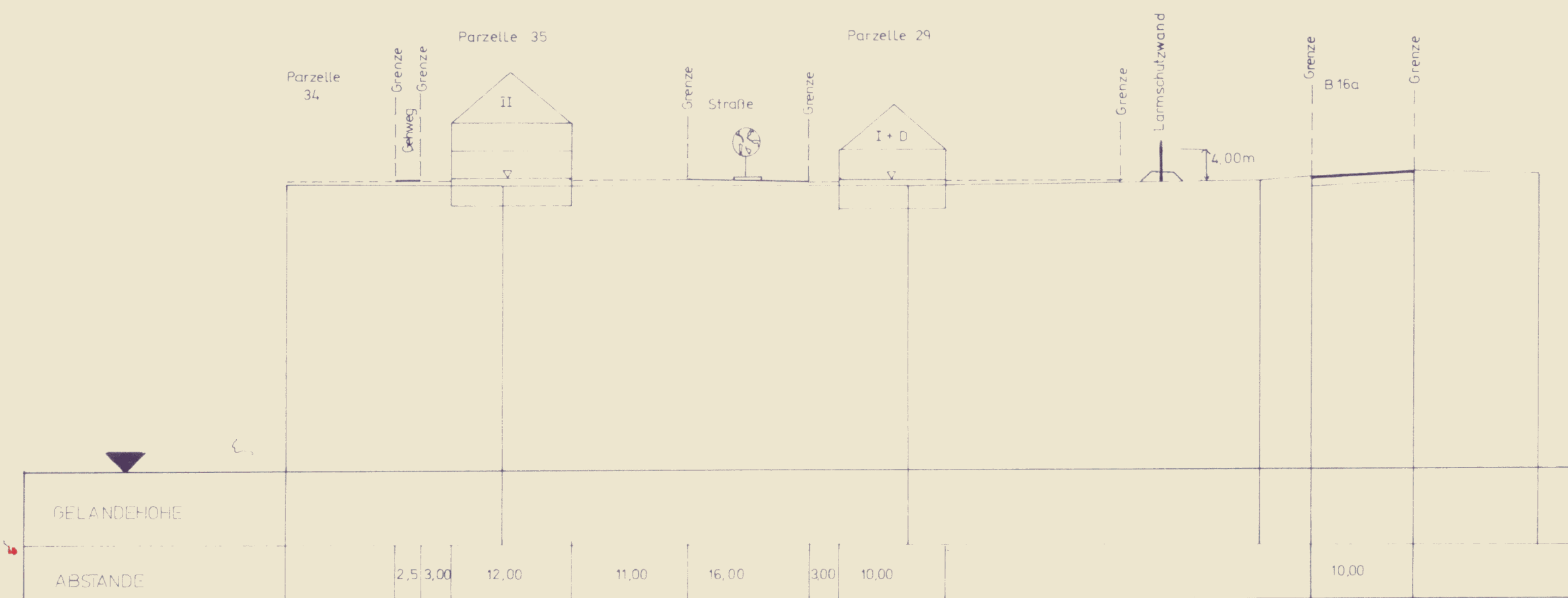
BEBAUUNGSPLAN MUENCHSMUENSTER - "Sandäcker I"

GDE. MUENCHSMUENSTER, LKR. PFAFFENHOFEN M 1:1000

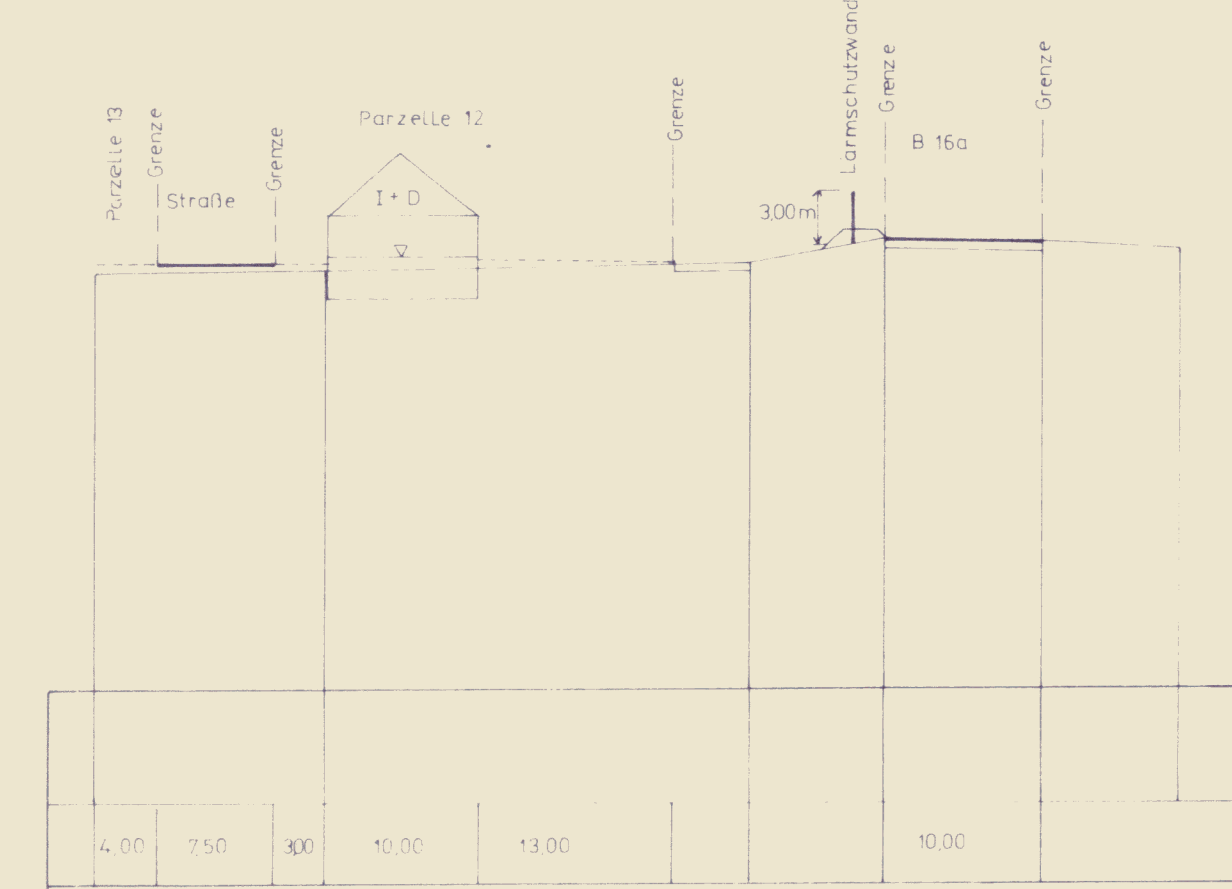


ERLAUTERENDE BEIPLANE FÜR LÄRMSCHUTZWALL

SCHNITT A
M 1:1.500



SCHNITT B
M 1:1.500



Die Gemeinde Münchsmünster, Landkreis Pfaffenhofen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichnungsverordnung den Bebauungsplan "Münchsmünster Sandäcker I" als Satzung.

SATZUNG

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile
- 1.1 Die Bebauungsplanzeichnung des Ing.-Büro Wipfler, Pfaffenhofen vom 12.09.93 in der letztgültigen Fassung vom 12.09.93 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.
- 1.2 Das Lärmschutzgutachten der Firma Demko-Umweltschutz hinsichtlich Verkehrslärm vom 27.08.1992

II. Festsetzungen durch Text

1. Zahl der Vollgeschosse und Grundstockgrößen
- 1.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.2 Bei der Festsetzung "I+D" darf das Dachgeschoss im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden. Die Höhe des Kniestocks darf, an der Außenwand, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, höchstens 50 cm betragen.
- 1.3 Die Baugrundstücke für künftige Doppelhäuser müssen mind. 700 m² groß sein, damit sich bei späterer Grundstücksteilung je Wohnhaushälfte eine Mindestfläche von 350 m² ergibt. Bei Zweifamilienhäusern wird die Mindestgrundstücksfläche auf 300 m² je Wohnung festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

3. Gebäudestellung, Baukörper

- 3.1 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Stäbenbegrenzungslinie liegen.
- 3.2 Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Der Grundriß des Baukörpers einschließlich möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

4. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 4.1 Werden zwei Garagen an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen.
- 4.2 An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.
- 4.3 Grenzgaragen dürfen eine Länge von 6,50 m an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
- 4.4 Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen in der gleichen Flucht angeordnet werden.

5. Dächer

- 5.1 Die zulässige Dachneigung wird mit 35° - 40° festgesetzt. Ausgenommen sind die Parzellen 5, 11, 12, 19, 20, 27, 28 und 29, bei diesen wird eine Dachneigung mit 40° festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 5.2 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegel und gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.
- 5.3 Der First des Satteldaches muß in Gebäudemitte verlaufen. Schräg zulaufende Ort- bzw. Traufgänge sind nicht zugelassen.
- 5.4 Dachneubauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Dachgauben sind als einzelnstehende Satteldach bzw. Schieppgauben mit einer Breite von max. 1,50 m ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

6. Außenwände

- 6.1 Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter Holzschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.
- 6.2 Die Putzflächen sind hell zu streichen, grelle Farben sind zu vermeiden. Die Holzflächen sind mittelbraun, auf keinen Fall schwarzzirkend zu streichen.

7. Grünordnung

- 7.1 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbau heimischer Art zu pflanzen.
Artenauswahl:
Eiche, Linde (besonders im öffentlichen Bereich)
Ahorn, Birke, Hainbuche, Mehlbeere, Eberesche, Obstbäume usw.
Stäucher:
Schneeball, Hartriegel, Kornelkirsche, Liguster, Strauchrosen, Schlehe, Vogelkirsche, usw.
- 7.2 Mit dem Bauantrag ist unaufgefordert ein Pflanzplan vorzulegen.

8. Zufahrten und Einfriedungen

- 8.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit Sockel max. 20 cm und eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig.
- 8.2 Jede Garagenzufahrt ist unmittelbar anschließend an die öffentliche Verkehrsfläche ein Stauraum von 5,0m x 5,0m uneingefriedet an der Straße zuzuordnen.
- 8.3 Die Zufahrten zu den Grundstücken sind versickerungsfähig, wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen, usw.) und bei Doppelgaragen einheitlich zu gestalten. Hausdrainagen dürfen an die Kanalisation nicht angeschlossen werden.

9. Lärmschutz

- Entlang der Südkante des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Lärmschutzeinrichtung (Wall, Wand oder Kombination von beidem) erforderlich. Die Lage und Länge der einzelnen Abschnitte ist der Untersuchung zu entnehmen.
Abschnitt 1: 3,0 m über OK Gelände, auszuführen als Lärmschutzwand
Abschnitt 2: 4,0 m über OK Gelände, auszuführen als Wall-, Wand oder Kombination von beidem
Abschnitt 3: 4,0 m über OK Gelände, auszuführen als Wall-, Wand oder Kombination von beidem

Die Lage, Länge und die Abschnitte der Lärmschutzeinrichtungen sind im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.
Für den Erdgeschossbereich wird festgesetzt:
Die Orientierung der Schlaf- und Ruheräume in westlicher, nördlicher, südlicher bzw. östlicher Richtung ist möglich.

Davon ausgenommen sind:
a) IO 2 in östlicher und südlicher Richtung
b) IO 3 in westlicher und südlicher Richtung
c) IO 12 in südlicher Richtung
Für den Dachgeschossbereich wird festgesetzt:
Die Schlaf- und Ruheräume der Immissionsorte IO 1 bis IO 12 und IO 14 sind auf die verkehrslärmabgewandte Fassadenseite (= nördliche Richtung) zu orientieren.
Ist eine entsprechende Grundrißorientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in allen Fällen möglich, so sind Schallschutzfenster einzubauen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

10. Auffüllungen und Höhen

- 10.1 Die Grundstücke sind im Zuge der Bebauung einheitlich auf Straßenniveau aufzufüllen.
- 10.2 Die Sockelhöhe darf max. 30 cm über Straßenniveau betragen.
- 10.3 Bei Garagen ist die Traufhöhe gemessen vom Straßenniveau der Straßeneingangslinie max. 2,75m im Mittel zulässig.
11. Sonstiges

11.1 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschranke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen. Die Verteilerschranke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Hecken integriert.

11.2 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

11.3 Niederschlagswasser von Dachflächen sind zu versickern oder in privaten Regenwassersammelanlagen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

11.4 Für die Versickerung der Niederschlagswasser wird von der Gemeinde eine wasserrechtliche Genehmigung für das ganze Gebiet des Bebauungsplanes beantragt.

11.5 Für eine Bebauung im Abstandsbereich von 60 m der Uferlinie der ILM ist eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 59 BayWVG erforderlich. Diese wird einheitlich für die betroffenen Grundstücke von der Gemeinde beantragt.

Festsetzung durch Planzeichen

1. Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art und Maß der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
I+D Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss
II zwei Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschosflächenzahl
Umgrenzung von Flächen für Garagen
Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten

3. Bauweise

- offene Bauweise
Baugrenze
Firstrichtung
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus o. Doppelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte somit 1 Wohneinheit

4. Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- Trafostation
Trafostation sind, wenn möglich an best. Gebäude anzuschließen und mit geeigneten Dächern (Sattel- bzw. Pultdach) zu versehen.

6. Grünordnung

- Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
geschlossene, private Pflanzfläche mit Sträuchern und mind. 20 % Baumenteil als Ortsrandeinguordnung
Öffentliche Grünfläche
Lärmschutzwand und Wall bepflanzt. Lärmschutzwand mit bei Parzellen 19, 20, 27, 28, 29, 36 und 37 zugleich Grundstücksgrenze

7. Sichtdreieck

- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeglichen Baulichkeiten, Anpflanzungen und Zäunen die sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahn erheben, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m. Soweit der Planungsbereich berührt wird, werden die Sichtdreiecke in die Planung mit aufgenommen.

Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

- Entfallende Grundstücksgrenze
Bestehende Grundstücksgrenzen
Geplante Grundstücksgrenzen
Flurstücknummern
Parzellenummer
Stellung der baulichen Anlagen
bestehende Gebäude
bestehende Wasserleitung DN 350 wird verlegt

Maßangaben in Meter

- Immissionsort II, Lärmschutzgutachten
Höhenkote über NN

IV. Verfahrenshinweise

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.92... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.08.92... örtlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.09.93... bis 20.09.93... in der Gemeindekanzlei Münchsmünster öffentlich ausgestellt.
Münchsmünster, den 11.09.94.
Bürgermeister

Die Gemeinde Münchsmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.93... diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Münchsmünster, den 11.09.94.
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 6 des BauGB-MaßnahmenG genehmigungs- und anzeigepflichtig.
Der Satzungsentwurf wurde am 18.03.94 örtlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei zu jedermann Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Münchsmünster
Münchsmünster, 11.04.94
Vaas
Bürgermeister



GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN "Sandäcker I"

Übersichtslageplan M 1:25000



Entwurfsverfasser:
Ing.-Büro Wipfler
Höhenwarter Str. 124, 8068 Pfaffenhofen, Tel. 08441 4011 + 4012

ING. BÜRO WIPFLER BOB
Planungsbüro
85276 Höhenwarter Straße 124
Tel. 08441 4011 12, Telefax 81341
Pfaffenhofen, den 01.12.1992
geändert: 18.01.1993 geändert: 21.06.1993
geändert: 01.04.1993 geändert: 13.05.1993