

# 4. ÄNDERUNG

# BP NR. 12 "WALDSIEDLUNG - WEST"

# IN MÜNCHSMÜNSTER



- Wasserwirtschaft
  - Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
  - Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.
  - Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.
  - Die Keller sind wasserdicht zu erstellen.
- Bodendenkmäler
  - Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich der vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Oberbayer Nord - kartierten Bodendenkmäler. Daher muß vor Beginn der Erdarbeiten eine Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt werden. Der Antrag auf Erteilung der Erlaubnis nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen.

### HINWEISE DURCH TEXT

- Wasserwirtschaft
  - Im Zuge von Baumaßnahmen notwendige Grundwasserabsenkungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
  - Alllastenverdrachtsflächen bzw. ein konkreter Alllastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen sind im Einvernehmen mit dem WWA Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der "e-on" angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandrischen an der der Straßenseite zugewandten Hausäußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund aufgestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.04.2013 die Aufstellung der vierten Änderung des Bebauungsplanes "Waldsiedlung-West" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2013 bis 19.08.2013 öffentlich ausgelegt.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2013 bis 18.08.2013 beteiligt.
  - Die Gemeinde Münchsmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.09.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.09.2013 als Satzung beschlossen.
  - Ausgefertigt Münchsmünster, den .....
- .....  
Andreas Meyer  
1. Bürgermeister
- .....  
Andreas Meyer  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Münchsmünster erläßt aufgrund  
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
- der Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90)  
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)  
- der Bauutzungsverordnung (BauNVO)

### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Waldsiedlung - West"

als  
Satzung

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

Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 "Waldsiedlung - West" einschließlich dessen bisherigen Änderungen vollständig.

- ### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- Geltungsbereich
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Art der Nutzung
    - allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
    - Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Zusätzlich muß das Baugrundstück pro Wohneinheit mind. 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche aufweisen. Die Mindestgrundstücksgröße bei Doppelhäusern beträgt pro Doppelhaushälfte 350 m<sup>2</sup>. Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
  - Maß der Nutzung
    - 0,3 Grundflächenzahl z.B. 0,3
    - 0,5 Geschosflächenzahl z.B. 0,5
    - E+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 - ohne Dachgeschoßausbau

- ### 4. Bauweise, Baugrenzen
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- ### 5. Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
  - Wege
- ### 6. Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
  - Kinderspielfeld
  - Lärmschutzwall, 2,00 m hoch, mit bodenständigen Gehölzen bepflanzt

- ### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
- bestehende Grundstücksgrenze
  - geplante Grundstücksgrenze
  - Flurstücknummer
  - Parzellennummer
  - vorhandene Gebäude
  - Maßangabe in Metern

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Dächer
  - Dachform: Gleichneigtes Satteldach mit mittigem First, Walmdach, Pultdach, Flachdach  
Für Garagen werden auch begrünte Flachdächer (Gründach) zugelassen.
  - Dachneigung: für E+D : max. 45°  
für II : max. 35°
  - Dachaufbauten: Die max. Gaubenbreite, die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) darf max 1/2 der Gebäudelänge betragen.  
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 36° zulässig.  
Dacheinschnitte (z. Bsp. Dachbalkone) sind nicht zulässig.
- Abstandsflächenrelevante bauliche Anlagen
  - Bauliche Anlagen gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen und unter Berücksichtigung der folgenden Festsetzung zulässig.
  - Entsprechende bauliche Anlagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten. Der Stauraum vor Garagenzufahrten darf nicht eingezäunt werden.
- Höhenlage und Höhen
  - Wandhöhe: für E+D : maximal 4,50m traufseitig  
für II : maximal 6,80m traufseitig  
Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Wandhöhe firstseitig 9,00 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK natrliches Gelände bis zum Schnittpunkt Außenanteils Umfassungswand mit Unterkante Dachhaut.
  - Kniestockhöhe: für E+D : maximal 0,50m  
für II : maximal 0,25m  
Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von der OK Rohecke bis UK Fußplatte zu messen.
  - Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Strassenhöhen sind im Bauantrag in den Ansichten und Schnitten darzustellen.
- Einfriedungen
  - Einfriedungen sind nur mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER      LANDKREIS PFAFFENHOFEN

### BP NR. 12 "WALDSIEDLUNG - WEST" 4. ÄNDERUNG



ENTWURFSVERFASSER:  
**WipflerPLAN**  
Architekten  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail: ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 17.04.2013  
FASSUNG VOM 05.09.2013