

### 3. ÄNDERUNG BP NR. 5

### "WALDSIEDLUNG"

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

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Waldsiedlung"

als  
 Satzung

Diese 3. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Waldsiedlung" und dessen bisherige Änderungen vollständig.

#### BESTANDTEILE DER SATZUNG

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

#### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der Nutzung**  
 allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO  
 Pro Wohngebäude sind max.2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Zusätzlich muß das Baugrundstück pro Wohneinheit mind. 300 m² Grundstücksfläche aufweisen. Die Mindestgrundstücksgröße bei Doppelhäusern beträgt pro Doppelhaushälfte 350 m². Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
- Maß der Nutzung**  
 Grundflächenzahl z.B. 0,3  
 Geschosflächenzahl z.B. 0,5  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (=1); das Dachgeschosß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschosß im Sinne der BayBO werden.  
 2 Vollgeschosse als Höchstmaß - ohne Dachgeschosßausbau

- Bauweise, Baugrenzen**  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 offene Bauweise
- Verkehrsflächen**  
 öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
 kartiertes Biotop (Biotop Nr. 7236-0110-002 "Mulden längs der Eisenbahnlinie südlich Forstspriet")

#### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vorhandene Gebäude
- Anbauzone B 16a alt
- Maßangabe in Metern

#### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Dächer**
  - Dachform**: Gleichgeneigtes 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 Gebäudelänge erreichen. 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 natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt Außenkante Umfassungsmauer mit Unterkante Dachhaut.
  - Kniestockhöhe**: für E+D: maximal 0,50m  
 für II: maximal 0,25m  
 Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von der OK Rohdecke 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.

- 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 MABI 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 Oberbayern 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.
  - Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht 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 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.

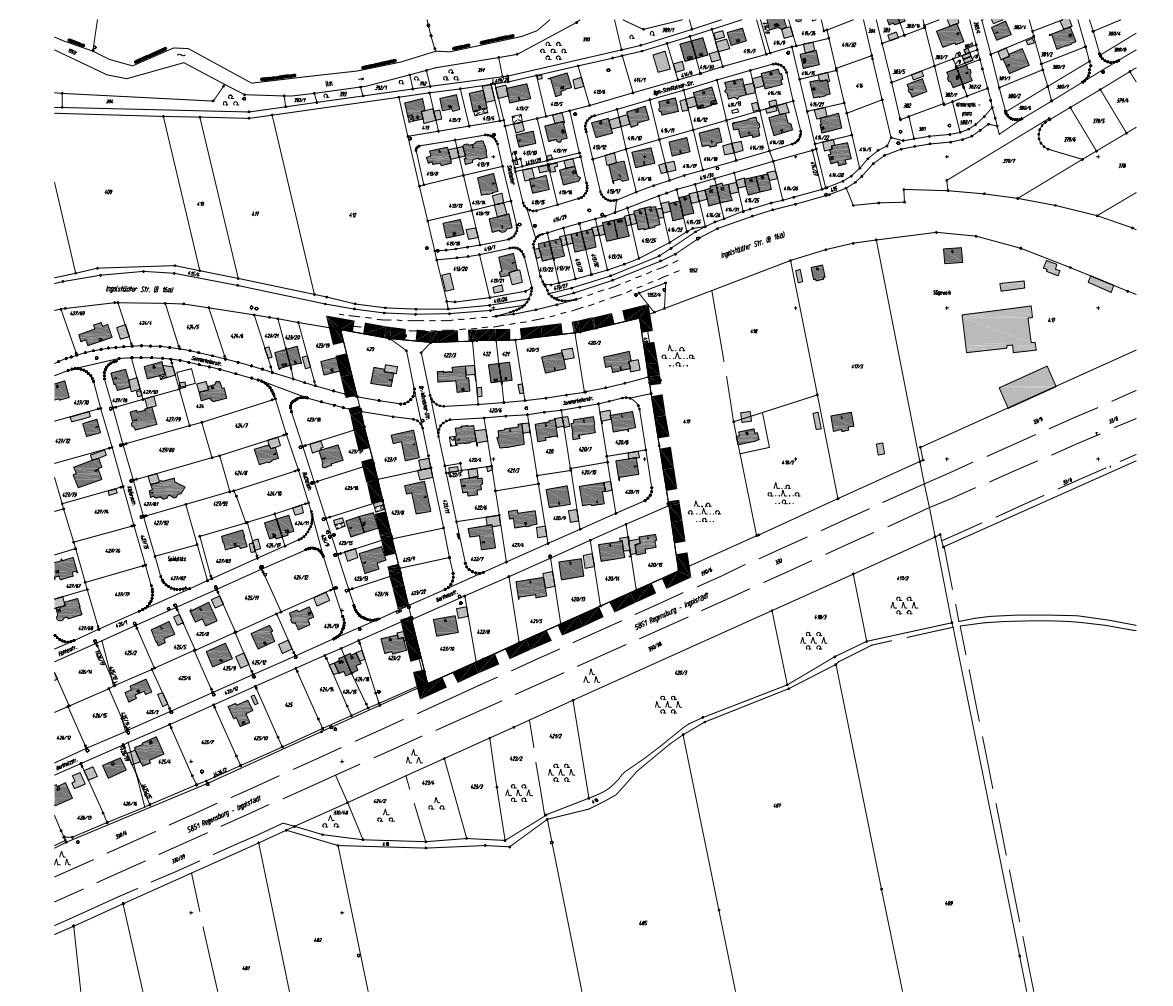
#### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.04.2013 die Aufstellung der dritten Änderung des Bebauungsplanes "Waldsiedlung" 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 19.08.2013 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
- .....  
 Siegel
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Münchsmünster, den .....
- .....  
 Andreas Meyer  
 1. Bürgermeister
- .....  
 Siegel

GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER LANDKREIS PFAFFENHOFEN

### BP NR. 5 "WALDSIEDLUNG" 3. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

**Wipfler PLAN**  
 Architekten  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger  
 Hohenwarter Straße 124  
 85276 Pfaffenhofen  
 Tel.: 08441 504622  
 Fax: 08441 504629  
 Mail ue@wipflerplan.de  
 Proj.-Nr. 3017.029\

PFAFFENHOFEN, DEN 17.04.2013  
 FASSUNG VOM 05.09.2013