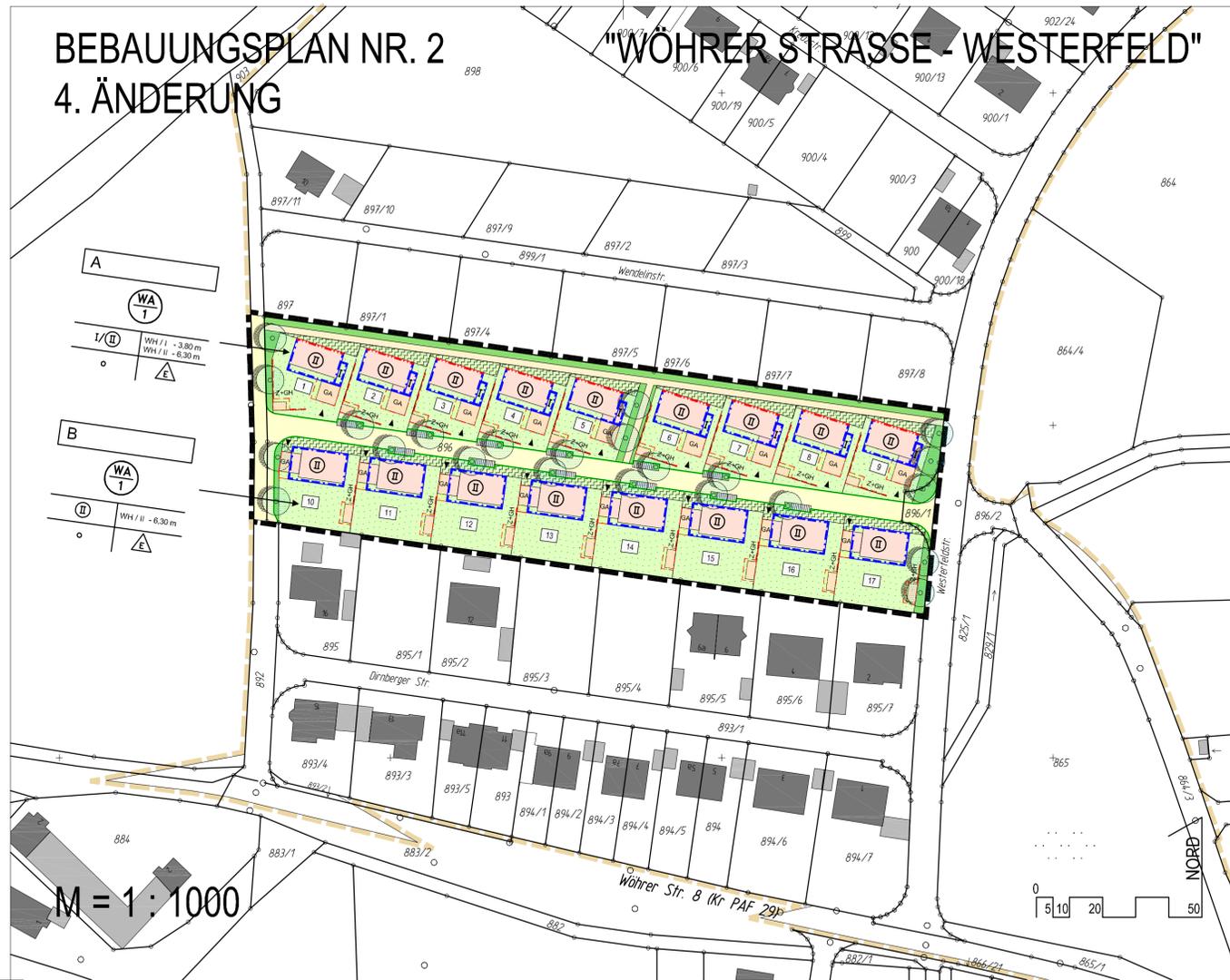


# BEBAUUNGSPLAN NR. 2 4. ÄNDERUNG

# "WÖHRER STRASSE - WESTERFELD"



Die Gemeinde Münchsmünster erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Wöhrer Straße - Westerfeld" als SATZUNG

### BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplanänderung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Art der Nutzung**  
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
- Maß der Nutzung**  
Geschoßflächenzahl = 0,6  
Grundflächenzahl = 0,3  
zwei Vollgeschosse zwingend  
I ein Vollgeschoss als Höchstmaß  
WH / I - 3,80 m Wandhöhe bei einem Vollgeschoss = max. 3,80 m  
WH / II - 6,30 m Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen = max. 6,30 m
- Bauweise, Baugrenzen**  
offene Bauweise  
Baulinie  
Baugrenze  
Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.3 BayBO), werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen.  
nur Einzelhäuser zulässig

- GA Bauraum für Garagen / Carports
- Z-GA Bauraum für geschlossene Zaunanlagen und Gerätehäuschen

- Öffentliche Verkehrsflächen**  
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Strassenraumes - Stellplätze, Strassenbegrünung  
Fußwege

- Private Flächen am Straßenraum / an öffentlichen Verkehrsflächen**  
Garagenzufahrt  
Gartenflächen an öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen
- Grünordnung**  
zu pflanzende Bäume  
Standorte veränderbar

### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wöhrer Straße - Westerfeld"
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- private Gartenflächen
- Baufeldbezeichnung z.B.: A

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**  
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6 Abs.4 und 5)  
Hiervon ausgenommen sind die Parzellen 1 bis 9
- Dächer (Hauptgebäude)**  
2.1 Dachform: gleichgeneigte Satteldächer (SD)  
2.2 Dachneigung: 25° - 30°  
2.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nicht zulässig  
2.4 Dachdeckung: ausschließlich ziegelrote / rotbraune und schwarze, matte (nicht glänzende) Dachziegel, bzw. Betondachsteine, außerdem Materialien für Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaik-Anlagen
- Garagen**  
3.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen 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 Garagen und Nebengebäude sind mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.
- Höhenlage und Höhen**  
4.1 Höhenlage  
Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf max. 25 cm über dem angrenzenden Straßenniveau liegen.  
4.2 Wandhöhen  
bei I : 3,80 m  
bei II : 6,30 m  
Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- Einfriedungen**  
5.1 Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.  
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.  
Zaunsockel sind mit einer Höhe von max. 0,20 m zulässig.  
5.2 Innerhalb der entsprechend durch Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ( s. Festsetzungen durch Planzeichen Pkt. 4 ) sind geschlossene Zaunanlagen mit Gerätehäuschen zulässig.  
Die Zäune und Gerätehäuschen sind einheitlich aus Holz zu errichten.  
Die Höhe der Zäune darf max. 1,80 m betragen.

- Grünordnung**
- Private Grünflächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.  
Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau 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 Maßnahmen 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 Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.  
Regenerative Energiequellen  
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

Diese 4. Änderung gilt nur für den dargestellten Änderungsbereich.  
Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Wöhrer Straße - Westerfeld"

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Münchsmünster hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der vierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Wöhrer Straße - Westerfeld" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... angehört.
- Die Gemeinde Münchsmünster hat am 21.02.2013 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.02.2013 gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Münchsmünster, den .....  
Andreas Meyer  
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Münchsmünster, den .....  
Andreas Meyer  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

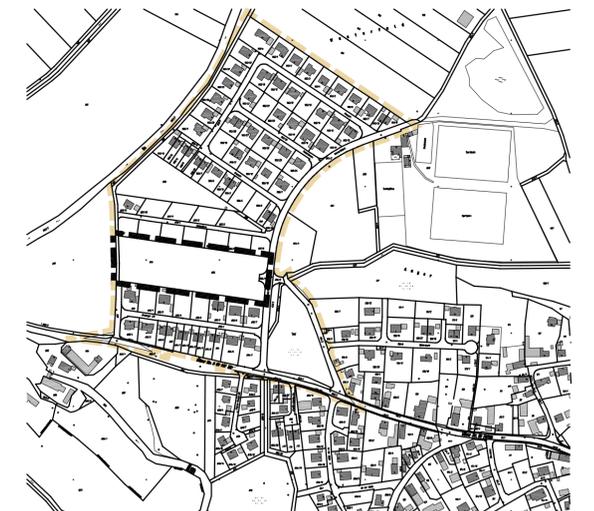
Münchsmünster, den .....  
Andreas Meyer  
Erster Bürgermeister

## GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER LANDKREIS PFAFFENHOFEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "WÖHRER STRASSE - WESTERFELD" 4. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, 06.09.2012  
GEÄNDERT, 21.02.2013

**Wipfler PLAN**

Architekten  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail: ue@wipflerplan.de