

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 3. ÄNDERUNG

"WÖHRER STRASSE - WESTERFELD"



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, matte (nicht glänzende) Dachziegel, bzw. Betondachsteine
- 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 Erdgeschoßrohußbodens 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss am
 - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am
 - Öffentliche Auslegung am
 - Satzungsbeschluss am
 - Bekanntmachung am
- Münchsmünstern, den
- Andreas Meyer
Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

- Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am
- gefaßten Satzungsbeschluss wird bestätigt.
- Münchsmünstern, den
- Andreas Meyer
Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Münchsmünster erläßt aufgrund

- der §§ 2 : 9 und 10 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

3. 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
WA 1
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
- Maß der Nutzung
0,6
Geschosflächenzahl = 0,6
0,3
Grundflächenzahl = 0,3
II
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
o
offene Bauweise
Baulinie. Die Längen der Hauptbaukörper entlang der Baulinie können um max. 2,0 m verkürzt werden.
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
- ZzGH
Bauraum für geschlossene Zaunanlagen und Gerätehäuschen
- 5. Öffentliche Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Strassenraumes - Stellplätze, Strassenbegrünung
Fußwege
- 6. Private Flächen am Straßenraum / an öffentlichen Verkehrsflächen
Garagenzufahrt
Gartenflächen an öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen
- 6. 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

- Grünordnung
- Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum 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 Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

Diese 3. Änderung gilt nur für den dargestellten Änderungsbereich.
Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen
Bebauungsplanes Nr. 2 "Wöhrer Straße - Westerfeld"

GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER LANDKREIS PFAFFENHOFEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "WÖHRER STRASSE - WESTERFELD" 3. ÄNDERUNG



ENTWURFSVERFASSER:
WipflerPLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

PFAFFENHOFEN, 30.06.2011
GEÄNDERT 29.09.2011