

BP NR. 4 "WESTLICHE KAISERSTRASSE - 5. ÄNDERUNG" IN MÜNCHSMÜNSTER



1. PLANZEICHNUNG

Die Gemeinde Münchsmünster erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1; 9; 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Bauutzungsverordnung (BauNVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

BP Nr. 4 "Westliche Kaiserstraße - 5. Änderung" als Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

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

Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 "Westliche Kaiserstraße" und dessen bisherige Änderungen vollständig.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
 Pro Wohngebäude sind max. 4 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.

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

3. Maß der Nutzung

0,3 Grundflächenzahl z.B. 0,3

0,5 Geschosflächenzahl z.B. 0,5

E=0 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (=1) das Dachgeschloß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschloß im Sinne der BayBO werden.

II 2 Vollgeschosse als Höchstmaß - ohne Dachgeschloßausbau

WH 6,5 m maximale Wandhöhe z.B. 6,5 m s.a. Festsetzung d. Text Nr. 3.1

4. Bauweise, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5. Flächen für den Gemeinbedarf

F Gemeinbedarfsflächen mit unverbindlichem Gestaltungsvorschlag
 Anlage: Feuerwehr

6. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung z.B. Straßenbegleitgrün

— Wege

7. Grünflächen

öffentliche Grünfläche Kinderspielfeld

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze Flurstücknummer

geplante Grundstücksgrenze vorhandene Gebäude

Bodendenkmal mit Nummer anbaufreie Zone 20 m

Sichtdreieck Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1,00 m gemessen von der Fahrbahnoberkante haben. Das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern, sowie Ablagerungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen von der Fahrbahnoberkante zulässig.

Bereitstellungsplatz für Abfallsammelbehältnisse Die Abfallsammelbehältnisse der Fl.Nrn.: 377; 377/4 und 378 sind am in der Planzeichnung eingetragenen Platz (Kreuzung Brennerweg) bereitzustellen.

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Dächer

1.1 Dachform: Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First Walmdach, Pultdach
 Für Garagen sowie die Gebäude der Feuerwehr werden auch Flachdächer zugelassen.

1.2 Dachneigung: für E=0: 28° - 45°
 für II: 24° - 35°

1.3 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.

Dachschneitte (z. Bsp. Dachbalkone) sind nicht zulässig.

2. Abstandsflächenirrelevante bauliche Anlagen

2.1 Bauliche Anlagen gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen und unter Berücksichtigung der folgenden Festsetzung zulässig.

2.2 Entsprechende bauliche Anlagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten. Der Stauraum vor Garagenzufahrten darf nicht eingezäunt werden.

3. Höhenlage und Höhen

3.1 Wandhöhen
 Es gelten die gem. Festsetzungen d. Planzeichen Nr. 3 eingetragenen Höhen wie folgt:

WH 6,5 m maximal zulässige Wandhöhe = 6,5 m
 WH 8,5 m / 14,5 m maximal zulässige Wandhöhe = 8,5 m / für betriebsnotwendige Anlagen wie z.B. Schlauchtrockentürme etc. werden Wandhöhen bis 14,5 m zugelassen

Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK natürliches bzw. geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt Außenkante Umfassungsmauer mit Unterkante Dachhaut.

3.2 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Strassenhöhen sind im Bauantrag in den Ansichten und Schnitten darzustellen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

5. Wasserwirtschaft

Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

5. HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserwirtschaft

- 1.1 Im Zuge von Baumaßnahmen notwendige Grundwasserabsenkungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 1.2 Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen sind im Einvernehmen mit dem WWA Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- 1.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vortütiglich zu machen.
- 1.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABi Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.
- 1.5 Die Keller sind wasserdicht zu erstellen.

2. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der "e-on" angeschlossen. Die Hausanschlüsse enden in Wandrischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund aufgestellt. Die betreffenden Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

4. Immissionsschutz

- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Münchsmünster, Tassilostraße 20, Pfaffenhofen a. d. lfm. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivarisch hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
- Die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermaier GmbH, Altomünster Auftrags-Nr. 4492.2 / 2017 - TM vom 07.02.2017 ist Bestandteil der Satzung.
- Gewerbegebiet: Im Baugenehmigungsverfahren ist von jedem anzusehenden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben im ausgewiesenen Gewerbegebiet anhand eines schalltechnischen Gutachtens eines amtlich anerkannten Gutachters (§ 29b BImSchG-Messstelle) auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die für den jeweiligen Gebietscharakter zulässigen Immissionswerte nach TA Lärm unter Berücksichtigung möglicher Summenwirkungen eingehalten werden können. Die Notwendigkeit einer schallschutztechnischen Untersuchung ist von der Unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.
- Wärmepumpen: Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führt. Der Beurteilungspegel der Wärmepumpe muss an den nächstgelegenen Immissionsorten die für den jeweiligen Gebietscharakter zulässigen Immissionswerte nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Die Geräusche dürfen an den Immissionsorten im Sinne der TA Lärm weder tonhaltig noch tiefrequent sein.

5. Bodenkultür (s.a. Hinweis d. Planzeichen)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Oberbayern Nord - kartierten Bodenkultür:

Nr. 76594
 Benennen hergestellt, nachqualifiziert
 D-1-7236-0004
 Siedlung und Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Nr. 76606
 Benennen hergestellt, nachqualifiziert
 D-1-7238-0001
 Straße der römischen Kaiserzeit

Erdarbeiten bedürfen gem. Art. 7 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der Erlaubnis.

Der Antrag auf Erteilung der Erlaubnis nach Art. 7 DSchG ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Münchsmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.01.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.01.2017 als Satzung beschlossen.

Münchsmünster, den 24.01.2017
 Andreas Meyer
 Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
 Münchsmünster, den
 Andreas Meyer
 Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem 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

BP NR. 4 "WESTLICHE KAISERSTRASSE - 5. ÄNDERUNG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 13.10.2016
 GEÄNDERT, DEN 19.01.2017

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungssträger
 Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 504622
 Fax: 08441 504629
 Mail: us@wipflerplan.de