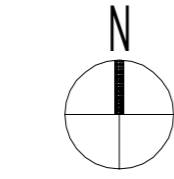




B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich (9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art und Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete (4 BauNVO), Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig
 - Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern z.B.: II z.B.: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - GR Grundfläche max. in m²
 - GF Geschossfläche max. in m²
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 22 u. 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - nur Einzelhaus zulässig
 - geschlossene Bauweise, hier: Riegelbebauung
 - SD Satteldach 20-30°
 - FD Flachdach, begrünt
 - Firstlinie
- Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 4.11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - öffentlicher Fuß- und Radweg
 - private Erschließungsfläche
 - Einfahrt



Maßstab 1 : 1.000
 Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern!
 Maßgebend ist die Baumutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.1990 (BGBl. IS. 132)
 Stand der Planunterlagen: 12.05.2016

5. Grünflächen
 (5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Spielfeld

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 (5 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrünzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses / Regenrückhaltebecken

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- bestehende Bäume und Sträucher außerhalb Geltungsbereich
- zu pflanzender Baum
- zu erhaltender Baum
- zu entfernter Gehölzbestand
- Streubstwie

8. Sonstige Planzeichen
 (9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- öffentliche Stellplätze
- Linie für vorgeschlagene Grundstücksteilung
- GA Flächen für Garagen, Carport nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig
- NA Flächen für Nebengebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrünzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Lärmschutzwand

PLANER
 lab landschaftsarchitektur brener
 Partnerschaft mbB
 Am Buchenhang 10 | 84036 Landshut
 Telefon 0871 976978 0 | Fax 0871 976978 20
 info@buero-brener.de

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestand Gebäude
- bestehend Grundstücksgrenzen
- z.B. 127 Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- M1 Nummerierung schalltechnische Untersuchung
- Fläche Bodendenkmal (Nr. 76549, D-1-7236-0017, Siedlung vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung)

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 1 Wohngebäude

- Gebäudeform: Es sind rechteckige Baukörper zulässig.
- Wohnheiten: Im WA-1 (Einfamilienhäuser) sind max. 2 Wohnheiten pro Einzelhaus zulässig. Im WA-1 (Riegelbebauung) sind max. 2 Wohnheiten pro Parzelle zulässig.
- Wände: Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfasadens oder Panelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen. Fassadenbegrünungen sind zulässig.
- Dachflächen: WA-1: Die Dachfläche des Hauptbaukörpers ist durchlaufend ohne Abstufungen als gleichgeneigtes Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 20-30° auszuführen. Terrassenflächen dürfen überdacht werden, mit einer Dachneigung von bis zu 4°.
- Dachdeckung: Jedes Gebäude ist mit einer einheitlichen Dachdeckung auszuführen. Zulässig sind Ziegel- und Betonsteindeckungen sowie Blechdeckungen.
- FD: Die Bepflanzungen der begrünter Flachdächer sind dauerhaft zu unterhalten. Eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm ist nachzuweisen.
- Die Errichtung von Terrassen mit einer Größe von 30 m² ist auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- Die max. zulässigen Vollgeschosse, Grundflächen und Geschossflächen sind im Plan eingetragen.

§ 3 Abstandsflächen

- Für die Abstandsflächen innerhalb des Bebauungsplans gilt Art.6 BayBO.

§ 4 Höhenlage und Höhen

- Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 50 cm über der angrenzenden Straßenhöhe liegen.
- Wandhöhen jeweils bezogen auf die Mitte der an den Straßenraum angrenzenden Grundstücksgrenze:
 Im WA-1 (Einfamilienhäuser): Wandhöhe traufseitig max. 6,30 m.
 Im WA-1 (Riegelbebauung): Wandhöhe traufseitig mind. 5,80 m, max. 6,30 m.
- Wandhöhen der Doppelturnhalle (WA-2) max. 10,0 m, Wandhöhen des Eingangsgebäudes (WA-2) max. 5,0 m.
- Abgrabungen sind unzulässig. Auffüllungen sind ausschließlich bis max. auf Höhe des angrenzenden Straßenniveaus zulässig.

§ 5 Garagen und Nebenanlagen

- Garagen, Carports, Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Schuppen und Nebengebäude sind gemäß BayBO zulässig, auch außerhalb festgesetzter Flächen siehe Punkt (1).

§ 6 Einfriedungen

- Einfriedungen zum Straßenraum sind mit einer Gesamthöhe bis max. 1,20 m zu verwenden. Ebenso sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Laubgehölzen zulässig.
- Einfriedungen zu Nachbarn und zu öffentlichen Grünflächen sind mit einer Gesamthöhe bis max. 1,20 m zulässig. Ebenso sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Laubgehölzen zulässig.

E HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Gehölzplantagen: Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Die Bestimmungen des Art. 47ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBG) bzgl. der Grenzabstände sind einzuhalten (Gehölze über 2m Höhe: 4m Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen).
- Es dürfen in keinem Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist insbesondere im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwassererkerkungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplans 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.
- Ver- und Entsorgungsstrassen: Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden.
- Die im WA 1 dargestellten Gebäudekörper sind als Planungsvorschlag zu sehen.
- Gemäß den Vorgaben § 7 Abs. 2 Nr. 9 Bauvorschriftenverordnung (BauVorfV) ist ein Freiflächengestaltungsplan bei den Bauantragsunterlagen einzureichen.

F TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- Schutz des Oberbodens: Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenablagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3m und einer Kronenbreite von 1 m und mit einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.
- Bodendenkmäler: Aufgrund der besonderen Eigenart einer solchen Siedlung ist zu vermuten, dass sich das Bodendenkmal bis in das Plangebiet hinein erstreckt. Bodeneingriffe bedürfen, auf Grundlage dieser Vermutung für das gesamte Planungsgebiet eine denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz umgehend dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die im Erläuterungsbericht aufgeführten Nebenbestimmungen zu Baumaßnahmen im Bereich von Bodendenkmälern wird verwiesen.
- Naturschutz: Rechtzeitig vor der Rodung von Bäumen oder Hecken ist die Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Rodung darf nur außerhalb der Brutzeit für Vögel, d.h. zwischen Mitte August bis Mitte März, erfolgen.
- Gehölzverwendung: Pflanzliste 1 - Hausbäume Für Neupflanzungen von Hausbäumen Pflanzqualität H 3xv, STU 18-20 sind heimische Bäume geeignet. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten. Pflanzliste 2 - Straßebäume Für straßenbegleitende Neupflanzungen Pflanzqualität H 3xv, STU 18-20 sind nachfolgende Arten geeignet: - Wild-Kirschen, Prunus avium (Pflanz) - Chinesische Birne, Pyrus calleryana 'Chanticleer' Der Wurzelraum für Straßebäume ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Pflanzliste 3 - Streubstwie Für Neupflanzungen in den Streubstwie Pflanzqualität H 3xv, STU 14-16 sind heimische standortgerechte Obstgehölze geeignet.

Münchsmünster, den 12.05.2016
 Baureferat

§ 7 Stellplätze

- Pro Wohnheit sind bis einschließlich 50 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnheiten größer 50 m² sind laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Münchsmünster 2 Stellplätze pro Wohnheit zu errichten.

§ 8 Immissionsschutz

- Bevor die Parzellen Nr. 1 - 10 realisiert werden dürfen, muß die Riegelbebauung Parzellen 11 - 18 vollständig fertiggestellt sein.
- Die Lärmschutzwand muss lückenlos geschlossen zwischen den Wohngebäuden mit einer Mindesthöhe von 5,8 m ausgeführt werden. Die Lärmschutzwand muss Fenster der Süd- und Nordfassaden vollständig abschirmen, d.h. östlich stehen.
- An den, den Sportanlagen zugewandeten Ostfassaden der Riegelbebauung sind schutzbedürftige Räume wie Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer unzulässig, sofern sie nicht über zusätzliche Fenster an Fassaden ohne Überschreitung belüftbar sind. Die Fassadenpunkte mit Überschreitung sind den Gebäudeplankarten der Anlage 1.1 und Anlage 1.2 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer *4491.2 / 2013 - TM* des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster vom 24.06.2013 zu entnehmen.

§ 9 Wasserwirtschaft

- Die Gebäude sind an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgung anzuschließen.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser kann auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwasserunterfanganlage) genutzt werden.
- Regenwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist zu vermeiden.
- Die Keller und Heizöltank müssen wasserdicht erstellt und gegen Auftrieb gesichert werden. Die Bauwerke sind vor hohem Grundwasserstand und extremen Überschwemmungsereignissen zu sichern.

§ 10 Öffentliche und private Flächen

- Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen. Grünflächen sind als Wiesen, Rasen oder Pflanzflächen anzulegen und zu gestalten.
- Die Fahrwege des neuen Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen.

§ 11 Baumpflanzungen

- Je angefangene 200 m² privater Grünfläche, jedoch mind. pro Einzelgrundstück ist ein standortgerechter Baum mind. III. Wuchsordnung gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. Hinweise zur Grünordnung Nr. 4).
- Die gemäß Ziff. 6.3 der Festsetzungen durch Planzeichen als "zu erhalten" gekennzeichneten Bäume sind zu sichern. Bei Ausfall sind heimische, standortgerechte Arten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nachzupflanzen. Pflanzqualitäten für Ersatzpflanzungen mind. H 3 xv STU 20-25.
- Neupflanzungen für straßenbegleitende Pflanzungen mit mind. III Wuchsordnung gem. Pflanzliste 2 (s. Hinweise zur Grünordnung Nr. 4).
- Neupflanzungen in den Streubstwie mit mind. III Wuchsordnung gem. Pflanzliste 3 (s. Hinweise zur Grünordnung Nr. 4).
- Bäume sind so zu pflanzen, dass sie gem. Bauschutzverordnung zu Versorgungsstrassen mind. 2,50 m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.
- Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßebäume sind so anzulegen, dass für einen Baum mind. 6 m² Vegetationsfläche gesichert werden.
- Die Ausgleichsflächen befinden sich in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde auf der Fl.Nr. 1849 (neue Fl.Nr. aufgrund des Flurbereinigerungsverfahrens „Schwaig II“), Gemarkung Schwaig. Ziel ist es, eine abgemagerte, artreiche Extensivwiese zu initiieren. Eine Initialbegrünung soll durch Ausbringen einer mit der Naturschutzbehörde abzustimmenden artreichen Saatmischung, alternativ durch Mulchsaat oder Ausbringen von Heudrusch aus Extensivwiesen stattfinden. Die Fläche wird durch mindestens 2x jährliche Mahd ab Mitte Juni nach dem Ausfällen der Samen ausgegert. Das Mähgut ist abzuführen. Die Ausgleichsfläche soll zu einer extensiv genutzten Obstwiese entwickelt werden. Es sind heimische, standortgerechte Obstgehölze (Pflanzqualität: Hochstamm 3xv) zu pflanzen und artgerecht durch Schnitt und Pflege zu entwickeln. Entwicklungspflege: Jährlich artgemäßer Erziehungsschnitt sowie jährliche Kontrolle der Pflanzverankerung. Weitere Pflege: Regelmäßiger Schnitt zur Erhaltung der Kronenform, Nachpflanzung bei Ausfällen.

Münchsmünster, den 12.05.2016
 Baureferat

§ 12 Öffentlichkeitsbeteiligung

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat am gefasst und ortsüblich am bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Münchsmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den (Siegel)
 (Gemeinde)

1. Bürgermeister
 den (Siegel)
 (Gemeinde)

1. Bürgermeister
 den (Siegel)
 (Gemeinde)

Münchsmünster, den 12.05.2016
 Baureferat

Münchsmünster, den 12.05.2016
 Baureferat

§ 13 Bauberrat

- Bauberrat

....., den (Siegel)
 (Gemeinde)

1. Bürgermeister
 den (Siegel)
 (Gemeinde)

1. Bürgermeister
 den (Siegel)
 (Gemeinde)

Münchsmünster, den 12.05.2016
 Bauberrat

Münchsmünster, den 12.05.2016
 Bauberrat

§ 14 Bauberrat

- Bauberrat

....., den (Siegel)
 (Gemeinde)

1. Bürgermeister
 den (Siegel)
 (Gemeinde)

1. Bürgermeister
 den (Siegel)
 (Gemeinde)

Münchsmünster, den 12.05.2016
 Bauberrat

Münchsmünster, den 12.05.2016
 Bauberrat

§ 15 Bauberrat

- Bauberrat

....., den (Siegel)
 (Gemeinde)

1. Bürgermeister
 den (Siegel)
 (Gemeinde)

1. Bürgermeister
 den (Siegel)
 (Gemeinde)

Münchsmünster, den 12.05.2016
 Bauberrat

Münchsmünster, den 12.05.2016
 Bauberrat

§ 16 Bauberrat

- Bauberrat

....., den (Siegel)
 (Gemeinde)

1. Bürgermeister
 den (Siegel)
 (Gemeinde)

1. Bürgermeister
 den (Siegel)
 (Gemeinde)

Münchsmünster, den 12.05.2016
 Bauberrat

Münchsmünster, den 12.05.2016
 Bauberrat

§ 17 Bauberrat

- Bauberrat

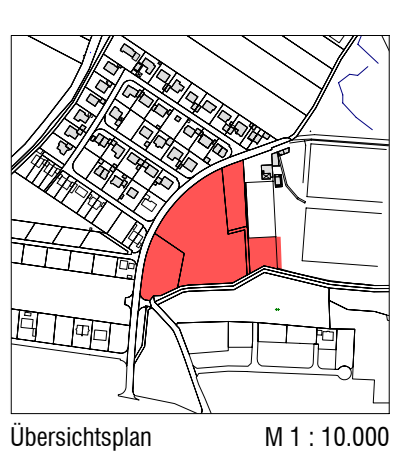
....., den (Siegel)
 (Gemeinde)

1. Bürgermeister
 den (Siegel)
 (Gemeinde)

1. Bürgermeister
 den (Siegel)
 (Gemeinde)

Münchsmünster, den 12.05.2016
 Bauberrat

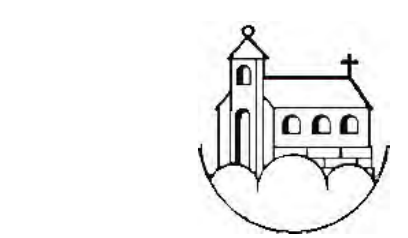
Münchsmünster, den 12.05.2016
 Bauberrat



Übersichtsplan
 M 1 : 10.000

Die Gemeinde Münchsmünster erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 32 "Münchsmünster Westerfeld-Mitte" als Satzung.

GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER
LANDKREIS PFAFFENHOFEN



Bebauungsplan NR. 32
"Münchsmünster - Westerfeld Mitte"
mit integriertem Grünordnungsplan

Für die Aufstellung des Entwurfs

Münchsmünster, den 12.05.2016
 Baureferat

Münchsmünster, den 12.05.2016
 Baureferat

Bauberrat

Bauberrat