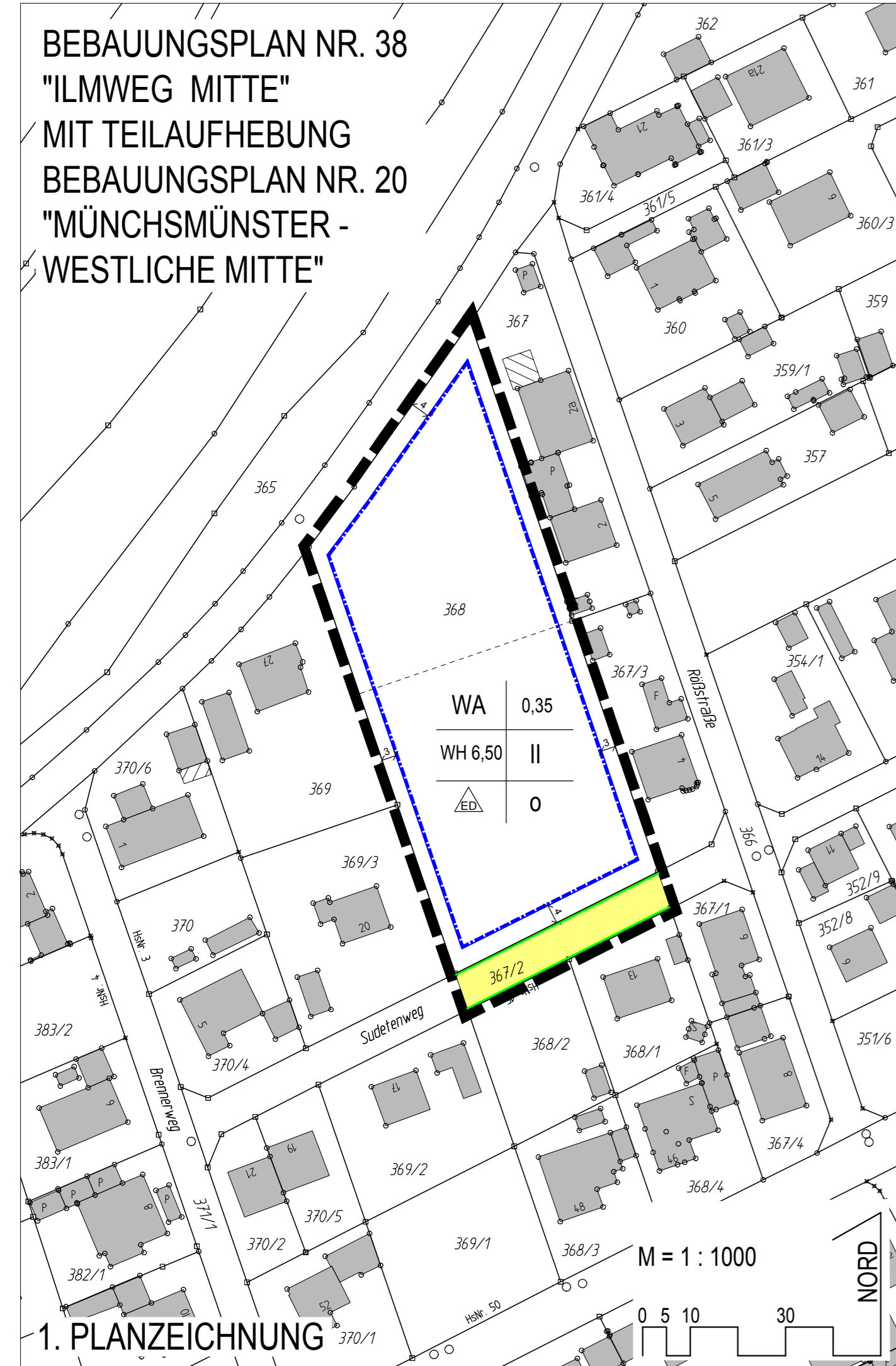


**BEBAUUNGSPLAN NR. 38  
"ILMWEG MITTE"  
MIT TEILAUFLÖSUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 20  
"MÜNCHSMÜNSTER -  
WESTLICHE MITTE"**



**1. PLANZEICHNUNG**

**PRÄAMBEL**

Der Gemeinde Münchsmünster erlässt aufgrund  
- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 13a des Baugesetzbuches (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. 38 "Ilmweg Mitte"  
mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 20 "Münchsmünster - westliche Mitte"**

als Satzung

**BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung. Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

**2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Geltungsbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**2. Art der Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet WA

**3. Maß der Nutzung**

**0,35** höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,35  
**II** höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II)  
**WH 6,50** höchstzulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 6,50 m

**4. Baugrenzen, Bauweise**

Baugrenze

**O** offene Bauweise

**5. Verkehrsflächen**

öffentliche Verkehrsfläche

**6. sonstige Planzeichen**

Maßzahl in Metern, z.B. 3,0 Meter

**3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Straßenbegrenzungslinie

Flurstücksnummer, z.B. 368

**4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs ersetzt der vorliegende Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 "Münchsmünster - westl.-Mitte" i.d.F. vom 21.12.1994, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 24.03.1995, zur Gänze.
- Bei Einzelhausbebauung sind pro Wohngebäude max. vier (4) Wohnungen zulässig, bei Doppelhausbebauung ist pro Doppelhaushälfte ist eine (1) Wohnung zulässig.
- Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6)
- Die zulässigen Wandhöhen sind traufseitig, von der Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, zu messen. Die OK RFB darf maximal 0,50 m über dem höchsten angrenzenden Straßenniveau liegen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis auf Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken ist das natürliche Gelände innerhalb eines mind. 1,0 m breiten Streifens zu erhalten. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:2 (Höhe:Breite) auszubilden, Stützmauern werden mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m (auch außerhalb der Baugrenzen) zugelassen. Stützmauern müssen zur Grundstücksgrenze und zueinander einen Abstand von mind. 1,00 m aufweisen, sie sind vorzupflanzen. Für die Anlage von ordnungsgemäßen Garagenzufahrten dürfen Stützmauern auch auf die Grenze gesetzt werden.
- Einfriedigungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m ohne sichtbaren Zaunsockel zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sowie Einfriedigungen aus Thujenhecken sind unzulässig.
- Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine u.s.w.).

**5. HINWEISE DURCH TEXT**

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell zu Tage kommende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu melden.
- Auf die Bestimmungen des Art. 47ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) bzgl. der Grenzabstände (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen) wird hingewiesen.
- Auf die Notwendigkeit eines Freiflächengestaltungsplans gem. den Vorgaben § 7 Bauvorlageverordnung (BauVorV) bei den Bauantragsunterlagen wird hingewiesen.
- Wärmepumpen  
Wärmepumpen sind immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen der §§ 22 – 24 BImSchG unterliegen. Eine Wärmepumpe, die dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, weist einen Schalleistungspegel von 50 dB(A) auf (siehe Bayerisches Landesamt für Umwelt: Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Teil III)). Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führen. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.
- Es wird darauf hingewiesen dass mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (gem. § 44 BNatSchG) vor baulicher Nutzung der Grundstücke Beachtung finden müssen.

**6. VERFAHRENSVERMERKE**

(Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2017 bis 19.05.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.04.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2017 bis 19.05.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Münchsmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.07.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.07.2017 als Satzung beschlossen.

Münchsmünster, den 07.07.2017

.....  
Andreas Meyer  
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Münchsmünster, den 07.07.2017

.....  
Andreas Meyer  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 12.07.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Münchsmünster, den 12.07.2017

.....  
Andreas Meyer  
Erster Bürgermeister

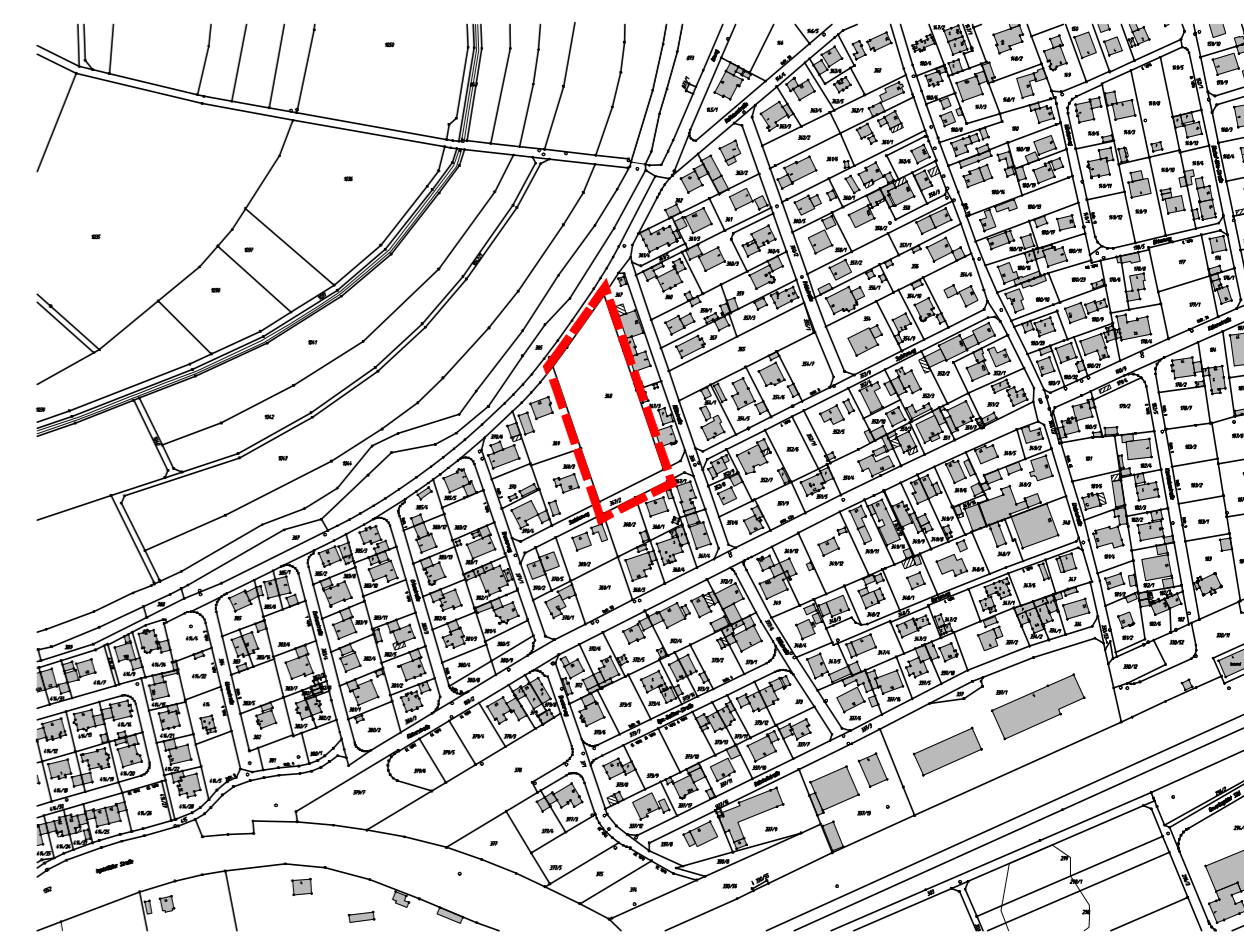
**GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER  
LANDKREIS PFAFFENHOFEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 38  
MIT TEILAUFLÖSUNG  
"MÜNCHSMÜNSTER WESTLICHE MITTE"**

**"ILMWEG MITTE"  
BEBAUUNGSPLAN NR. 20**

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN**

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 06.04.2017  
GEÄNDERT, DEN 06.07.2017

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

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