



1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Münchsmünster erläßt aufgrund  
 - der §§ 1; 1a; 9 und 10 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 jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 34 "Oberwöhr am Hochweg"  
 als

SATZUNG

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der Fassung vom 02.07.2015.  
 Eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 02.07.2015 ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**  
 allgemeines Wohngebiet; gem. § 4 BauNVO  
 für Einzelhäuser : pro Vollgeschoß ist eine Wohneinheit zulässig  
 pro Wohnung sind 300 m² Grundstücksfläche notwendig
- Maß der Nutzung**  
 0,3 Grundflächenzahl  
 I+D Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (=1); das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.  
 II 2 Vollgeschoße als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**  
 offene Bauweise  
 Baugrenze  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Festgesetzte Höhe des EG - Rohfußbodens in Metern über Normal - Null  
 - z.B. 354,40 mÜNN s.a. Festsetzung durch Text Nr. 4.2

5. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien, mit unverbundlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung
- öffentlicher Wirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- öffentlicher Fuß- / Radweg

6. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot zur Ortsrandeingerüstung - Standorte veränderbar  
 Artenauswahl siehe Festsetzungen durch Text Nr. 6.3
- Gehölzbestand - zu erhalten

7. Ausgleichsflächen

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Entwicklungsziel: Obstwiese zur Ortsrandeingerüstung siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 9.2
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Entwicklungsziel: Gestaltung Uferbereich durch Vorlandabtrag, Erhaltung und Pflanzung von Feuchtholz; siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 9.3

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- Vorschlag zur Straßenraumgestaltung/ Gepl. Straßenhöhen
- geplanter Zisternenstandort
- vorgeschlagene Gebäude
- private Grünfläche
- Gehölzbestand
- Höhenschichtlinien, bestehend
- Topografie, bestehend
- Vorlandabtrag Graben, geplant

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6)
- Dächer  
 2.1 Dachform : Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigen First Walmdach  
 Für Garagen werden auch begrünte Flachdächer (Gründach) zugelassen.  
 2.2 Dachneigung : für I+D : 38° - 45°  
 für II : 20° - 25°
- Dachaufbauten : für I+D : Pro Gebäude sind je Dachfläche maximal 2 Satteldach- bzw. Schleppegauben oder Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50% der Gebäudelänge betragen.  
 für II : keine Dachaufbauten zulässig
- Garagen und Nebenanlagen  
 3.1 Garagen und Nebenanlagen sind im Rahmen der Verordnungen der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen und unter Berücksichtigung der folgenden Festsetzungen zulässig.  
 3.2 Garagen und Nebenanlagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 1,0 m bzw. zu am Ortsrand gelegenen Parzellengrenzen von mind. 3,0 m einhalten. Vor den Garagenzufahrten ist ein Stauraum von 5,0 m, der nicht eingezäunt werden darf, einzuhalten.
- Höhenlage und Höhen  
 4.1 Wandhöhe: für I+D : maximal 4,50 m  
 für II : maximal 6,80 m  
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt Außenkante Umfassungsmauer mit Oberkante Dachhaut.  
 4.2 Höhenlage der Hauptgebäude  
 Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens wird auf die durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 4 ausgewiesene Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt. Die entspr. Höhe darf um um max. 0,30 m über- bzw. unterschritten werden.
- Gelände  
 Das Gelände darf bis zur Höhe der angrenzenden Straße bzw. bis zur OK der festgesetzten Höhe EG Rohfußboden aufgefüllt oder abgegraben werden. Zur Überwindung der sichtsicheren Höhenfestlegungen ergebenden Höhendifferenz werden Böschungen mit einer max. Böschungsneigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) zugelassen. Der Böschungsfuß muß einen Abstand von mind. 1,00m zur öffentlichen Grünfläche haben. Stützmauern mit einer Höhe von max. 0,80m und einem Abstand von mind. 1,00m zueinander und zur Grundstücksgrenze sind zulässig. Die für die ordentliche Anlage von Zufahrten bei grenzständigen Garagen notwendigen Stützmauern werden auch ohne Abstand zur Grundstücksgrenze zugelassen.  
 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Strassenhöhen sind im Bauantrag in den Ansichten und Schnitten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
- Einfriedigungen  
 Einfriedigungen sind mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Sichtbare Zaunsockel werden nicht zugelassen.
- Grünordnung  
 7.1 Private Grünflächen  
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 6.3). Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.  
 7.2 Öffentliche Grünflächen  
 Die dargestellten öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Artenauswahl s. Pkt. 6.3  
 7.3 Artenauswahl  
 Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden :

a) Bäume	Acer platanoides Alnus glutinosa Quercus robur Tilia cordata Sorbus intermedia Salix caprea Obstbäume als Halb- und Hochstamm	Spitzahorn Erle Stieleiche Winterlinde Schwedische Mehlbeere Salweide Hochstamm
b) Sträucher	Acer campestre Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rhamnus frangula Rosa canina Viburnum opulus	Feldahorn Kornelkirsche Hartnagel Haselnuß Liguster Rote Heckenkirsche Faulbaum Hundsrose Gemeiner Schneeball

- Mindestpflanzqualitäten und Ersatz bei Abgang  
 Festgesetzte Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in folgender Mindestqualität zu ersetzen: Laubbäume: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm; Obstbäume: 3 x verpflanzt, Halbstamm, Stammumfang 12 - 14 cm; Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.
- Wasserwirtschaft  
 Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit einem Regenrückhaltevolumen vom mindestens 3 m³ und einem Drosselabfluss von 0,5 l/s zu errichten und zu unterhalten, der das Niederschlagswasser der befestigten Flächen zugeleitet wird. Der Drosselabfluss ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Eine zusätzliche Nutzung von gesammeltem Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
- Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen sind den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung zugeordnet. Die Entwicklungsziele bestimmen sich nach den Festsetzungen durch Planzeichen.
- In der mit Buchstabe A bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 8 hochstämmige Obstbäume in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie eine Wiese mit 30 % Kräuteranteil mit Saatgut der Herkunftsregion 'Alpen und Alpenvorland' anzusäen. Die Abstände der Bäume untereinander müssen mindestens 8 m betragen. Die Fläche ist jährlich nicht vor dem 01.06. des Jahres zu mähen. Eine weitere Mahd ist ab 01.08 des Jahres zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.
- In der mit Buchstabe B bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 4 standortgerechte heimische Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen einschließlich des Vorlandabtrages sind mit einer Wiese mit 30 % Kräuteranteil mit Saatgut der Herkunftsregion 'Alpen und Alpenvorland' anzusäen. Die Fläche ist jährlich nicht vor dem 01.06. des Jahres zu mähen. Eine weitere Mahd ist ab 01.08 des Jahres zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- Wasserwirtschaft  
 1.1 Im Zuge von Baumaßnahmen notwendige Grundwasserabsenkungen sowie Gewässerausbauten sind in 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. zu sanieren.  
 1.3 Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege (Art. 8 DSchG).
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss mit Geruchs- und Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und in den Wochenenden gerechnet werden.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund aufgestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2014 hat in der Zeit vom 28.01.2015 bis 02.03.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2014 hat in der Zeit vom 28.01.2015 bis 02.03.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2015 bis 15.06.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.03.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2015 bis 15.06.2015 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Münchsmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.07.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.07.2015 als Satzung beschlossen.

Münchsmünster, den .....

.....  
 Andreas Meyer  
 Erster Bürgermeister

Münchsmünster, den .....

.....  
 Andreas Meyer  
 Erster Bürgermeister

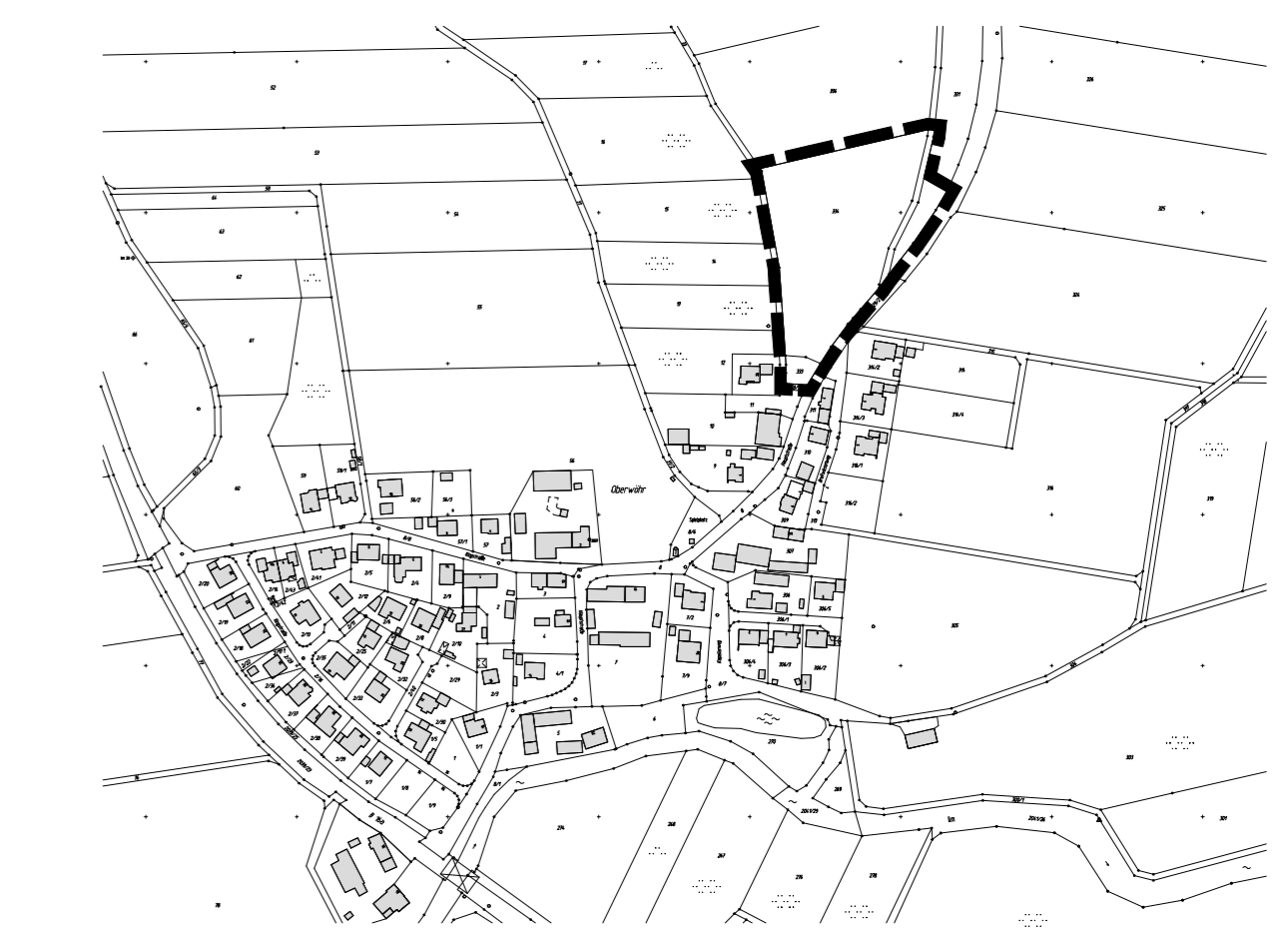
Münchsmünster, den .....

.....  
 Andreas Meyer  
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 34 "OBERWÖHR - AM HOCHWEG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 09.10.2014  
 GEÄNDERT, DEN 19.03.2015  
 GEÄNDERT, DEN 02.07.2015

Wipfler PLAN

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