

*MAT*  
*Münchsmünster*

GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

# BP NR.25 "AN DER WEIDE-WEST" IN MÜNCHSMÜNSTER

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN

14.01.1999

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

HOHENWARTER STR. 126,  
85276 PFAFFENHOFEN

TEL.: 08441/ 84011 - 84013  
FAX.: 08441/ 81341

BP NR.25 "AN DER WEIDE-WEST" IN MÜNCHSMÜNSTER



Die Gemeinde Münchsmünster erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

## Bebauungsplan Nr. 25 „An der Weide-West“ in Münchsmünster

als

### SATZUNG

#### BESTANDTEILE DER SATZUNG

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

#### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Bebauungsplanänderung

2. Art der Nutzung



allgemeines Wohngebiet: gem. § 4 BauNVO  
pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten (WE),  
pro Doppelhaushälfte max. 1 WE zulässig

Die Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus mit einer Wohneinheit wird auf 300 m<sup>2</sup>, je Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten auf 600 m<sup>2</sup> und je Doppelhaushälfte auf 350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

3. Maß der Nutzung

0,3

Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl

I+D

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung werden.

#### 4. Bauweise, Baugrenzen

O

offene Bauweise



Baugrenze



Bauraum für Garagen (siehe Festsetzungen 2.3 und 2.4) und Stellplätze (St)



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



Firstrichtung

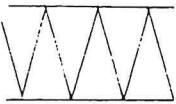
#### 5. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

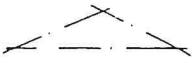


Verkehrsflächen, verkehrsberuhigt ausgebaut



Anbauverbotszone:

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand errichtet werden.



Sichtdreieck

Die Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3 m/70m sind frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenoberkante zu halten. Die Schenkellänge von 3 m muß vom Fahrbahnrand der Kreisstraße gewährleistet sein.

#### 6. Grünflächen



öffentliche Grünfläche



zu erhaltender Gehölzbestand, bei Ausfall zu ersetzen (Pappeln können durch Eschen ersetzt werden)



Pflanzgebot



Ortsrandeingrünung

Strauchpflanzung mit einzelnen Überhältern (Bäume 1. oder 2. Ordnung); Als Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen genügen hier 2m.

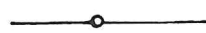

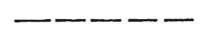



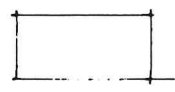
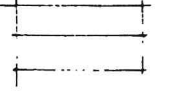




Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Pufferflächen entlang des Grabens; Hochstaudenfluren entwickeln, natürliche Sukzession zulassen; nur sporadische Mahd im Rahmen der Gewässerunterhaltung

- Grünfläche an der Ilm und der Flur-Nr. 877 extensive Pflege (2x Mahd/Jahr) oder natürliche Sukzession

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Flurstücknummer
	Parzellennummer
	vorhandene Gebäude
	Gebäudevorschlag
	Graben
	Böschung

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Dächer

- 1.1 Dachform : Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First  
(gilt auch für Garagen und Nebengebäude)
- 1.2 Dachneigung: 38 ° - 45 °
- 1.3 Dachaufbauten: Pro Gebäude sind je Dachfläche maximal 2 Satteldach- bzw. Schleppgauben oder Zwerchgiebel mit einer Breite von maximal 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

### 2. Garagen

- 2.1 Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen profilgleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.
- 2.2 Die Giebelbreite bei giebelständigem Grenzausbau darf maximal 6,50 m betragen.
- 2.3 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der nicht eingezäunt werden darf.
- 2.4 Bei Garagenstandorten näher als 5,0 m an der Straße muß die Garagenzufahrt von der Seite erfolgen.

### 3. Höhenlage und Höhen

- 3.1 Die maximale Umfassungswandhöhe beträgt 4,0 m.  
Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der OK Erschließungsstraße bis zum Schnitt von Außenkante Umfassungsmauer zur Unterkante Dachhaut.
- 3.2 Kniestockhöhe: maximal 50 cm.  
Die Kniestockhöhe ist von der OK Rohdecke bis UK Fußpfette zu messen.
- 3.3 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.

### 4. Abstandsflächen

Im gesamten Baugebiet gelten die Abstandsflächenregelungen gem. §6 Abs. 4 u. 5 BayBO.

### 5. Wasserwirtschaft

- 5.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 5.2 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.
- 5.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.

### 6. Grünordnung

#### Private Grünflächen

Bei den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ein heimischer Laubb Baum zu pflanzen (siehe nachfolgende Listen).  
Nadelgehölzhecken sind nicht zugelassen.

#### Artenauswahl

##### Liste Laubbäume:

1. Ordnung: Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Birke (*Betula pendula*)  
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Obstbaum als Hochstamm

##### Liste Sträucher:

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Linguster (*Lingustrum vulgare*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Hundrose (*Rosa canina*)

Als naturfördernde Maßnahmen werden durchgeführt:

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

- Bei Flur-Nr. 881 (Eigentümer Gemeinde Münchsmünster) wird im Südosten des Grundstücks eine ca. 500 – 1000 m<sup>2</sup> große Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.  
Entwicklungsziel: bachbegleitender Pufferstreifen an der Ilm bzw. Staudensäume entlang des vorhandenen Gehölzes.  
Maßnahmen: Pflanzung standortgerechter heimischer Gehölze v. a. von Erlen, Weiden und Eschen.  
Pflege: keine Pflege nötig (natürliche Entwicklung)
- Südliche Fortsetzung von Flur.-Nr. 866 (Eigentümer Gemeinde Münchsmünster) mit einer Fläche von ca. 850 m<sup>2</sup> wird mit Gehölzgruppen bepflanzt.  
Entwicklungsziel: auwaldartiges Gehölz.  
Maßnahmen: Pflanzung standortgerechter, auentypischer, heimischer Laubgehölze v. a. Erlen, Weiden und Eschen.  
Pflege: keine Pflege nötig (natürliche Entwicklung)

## 7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen straßenseitig: Höhe max. 1,20 m; nur senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel.
- 7.2 Sonstige Einfriedungen: Höhe max. 1,20 m; auch Maschendrahtzäune ohne Sockel. Betonmauern und Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

## 8. Immissionsschutz

Die Wohn- und Schlafräume der Parzellen 9 und 10 sind nach Westen bzw. Norden oder Süden zu orientieren.

## 9. Zu- und Abfahrtverbot

Zufahrten von der geplanten Erschließungsstraße zu den Flurstücken 866/14 und 866/16 sind nicht zulässig.

## HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW 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 gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
4. Niederschlagswasser von Dachflächen soll soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.
5. Die Mülltonnen sind am Abfuhrtag zur Kreisstraße zu verbringen.