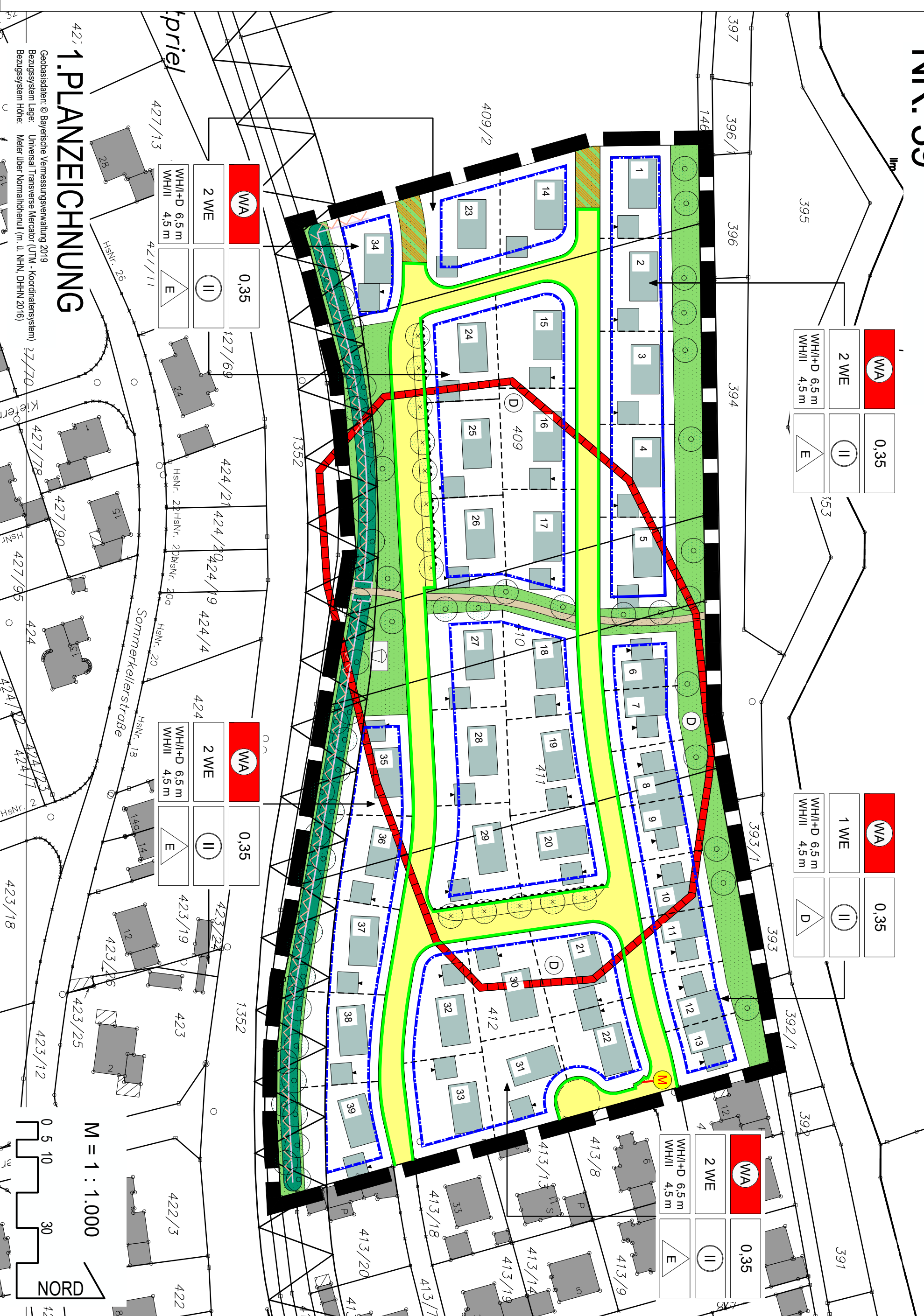


BEBAUUNGSPLAN NR. 39

101/9

SANDÄCKER II



M = 1 : 1 000
NORD

1. PLANZEICHNUNG

Geodätische Ebene/Deutsche Vermessungsweltung 2019 (Kontinentalplan)
Bezugssystem UTM, Projektion Transversal Mercator (UTM, Zone 48U)
Bezugspunkt UTM: 630000, 5100000, 5500000
Bezugshöhe UTM: 5500000

PRÄAMBEL

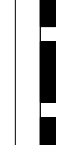
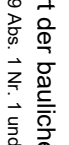


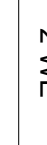

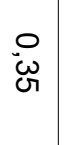
Die Gemeinde Münchsmünster erdacht aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzonenverordnung (PlanZV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GG),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BjNatSchG)

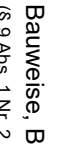
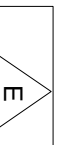
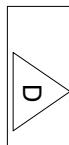
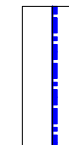
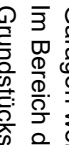




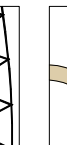

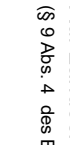
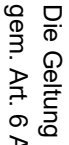
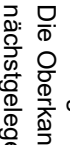
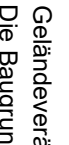

den Bebauungsplan Nr. 39 "Sandäcker II" als Satzung.

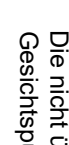

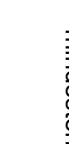


Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beifolgt.

2. FESTSETZUNGEN



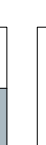
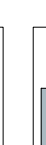
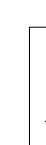
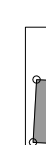

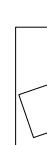
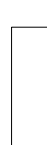



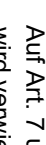
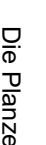
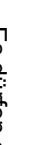
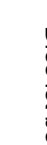
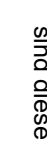
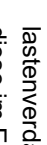
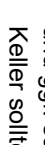
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauNVO)
-  Allgemeines Wohnungsbau (§ 4 BauNVO)
Alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausweisweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
-  2 WE
max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohnfläche z. B. zwei
Beide Doppelwohneinheiten zusammen bilden ein Wohngebäude
-  0.35
Grundflächenzahl z. B. 0,35
zuzüglich zwei Vollgeschosse
-  II
I - das Dach ist kein Vollgeschoss
II - das Dach ist kein Vollgeschoss
Wandhöhe bei II max. 4,50 m
Wandhöhe bei II max. 6,50 m
-  III
Wandhöhe bei III max. 6,50 m

Die Wandhöhe ist freistehend von der Oberkante des Erdgeschoss-Randbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schrägpunkt der verjüngten Ausmauerung. Bei Flachdächern ist die Höhe bis zur OK-Attika zu messen. Die Wandhöhe darf bei Gebäuden mit Sattel-, Wal- und Flachdächern bis zu 7,0 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Putzdächern wird diese Wandhöhe freistehend auf 7,8 m begrenzt.

-  0.35
Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 22 und 23 der Bauordnung - BauNVO)
-  E
nur Einzelhäuser zulässig
-  D
nur Doppelhäuser zulässig
-  B
Baugrenzen
Balkone, Vorkächer und Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen
-  E
Garagen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
Im Bereich der Garagenzahlungen ist ab der städtebaulichen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Die Länge bzw. Breite der Garagen darf 8,00 m nicht überschreiten. Garagen müssen zum Straßenraum einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.
-  E
Verkehrsweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
-  E
öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
-  E
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  E
Fuß- / Radweg
-  E
Anbauzone an der B 16A
-  E
Auf Landersrecht beruhende Regelungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
-  E
Abgrenzflächen
Die bei der Vorzeichen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
-  E
Höhenlagen von Wohngebäuden
Die Oberkante des Erdgeschoss-Randbodens (OK-EG-RFB) darf max. 20 cm über dem der Gebäude mit der angrenzenden Straßenebene liegen. Bei Erdgrundstücken ist die Gebäudekante der angrenzenden Straßenebene maßgebend.
-  E
Gehänderänderungen und Stützmauern
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeführt bzw. abgegraben werden. Die Gehänderänderung darf im Umfeld der Gebäude, an Zufahrten und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschoss-Randbodens (OK-EG-RFB) geführt werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten.
-  E
Dächer
bei II, III
gleichwertige Sattel- und Walndächer mit mäßigem First
-  E
Dachform
bei II, III
gleichwertige Sattel- und Walndächer mit mäßigem First sowie Pul- und begrünte Flachdächer

-  E
Öffentliches Grün
Öffentliches Grünfläche
Je angelegten 50 m Länge der Ortsrandbegrenzung sind mindestens 20 m² öffentliches Grün vorzusehen. Für Straßenzufahrten in 250 m langen Gruppen im Planzonenfeld von max. 15 x 15 m zu pflanzen.
Mindestpflanzqualität Strauch: V, Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm
Die Flächen sind mit autochthonen, extensiven Blühenwiesen-Satgüt der Gattung Festuca oder mit extensiven Pflanzengemeinschaften zu versehen. Die Pflanzengemeinschaften sind durch eine Artenvielfalt von mind. 50 Arten pro Jahr) mit Mähgutabfuhr extensiv zu pflegen.
zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche:
Standort geringfügig (bis 5 m) veränderbar, zulässig sind heimische, standortgerechte, klimaresistente Laubbäume und Obstbäume des Vorkontinentalraums 16 (Unterartenreich: Hage- und Palmenregener), Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
-  E
Verkehrsweg
zu pflanzender Baum in Verkehrsfläche:
Standort innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche geringfügig (bis max. 5 m) parallel zur Straßenecke veränderbar.
zulässig sind standortgerechte und klimaresistente Laubbäume
Bei der Pflanzung der Bäume muss die offene oder mit einem dauerhaft Luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der unterirdische durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-20 cm
-  E
Bodenrecht
Der Flächenwertnach durch Umpflanzung und Verfestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Belegte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Abstellflächen o. ä., außer Terrassen sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserundurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicher- bzw. Rasenringle, Schotterrasen, wasserige Decke).
-  E
Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst oberflächlich zu versickern.
-  E
Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Lärm durch Wahlkampf-Kombination
Ein Lärmquellen wird zum folgenden Beteiligungsverfahren erstellt und im Bebauungsplan berücksichtigt

3. HINWEISE

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
-  Bauparzellennummer
-  Flurstücknummer
-  Gebäudestand
-  Gebäudevorschlag
-  vorgeschlagene Garagenanzahl
-  Höhenrichtlinien
-  Aufstellplätze für Müllbehälter
-  Vorkerbalken zur Erschließung einer möglichen Baugebietsverflechtung
-  Bodenkennzahl Aken N.-D.-1-726-0003
Steuerung und Bestimmungszweck vorgeschalteter Zuleitung
-  D
Auf Art 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes - BayDSchG (Erlaubs- und Meldepflicht) wird verwiesen.
-  Die Planzeichnung ist für Maßstabrahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
-  Es dürfen auf keinem Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
-  Sollen sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranhebungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
-  Sollen im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Umgrundungsvermutungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt München zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
Keller sollen wasserrecht abgesperrt und Heizbatterien gegen Auftrieb gesichert werden.
-  Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen.
Die Flächen sind mit Regenwasser in Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.
-  Hinsichtlich der Grenzabstände von Bepflanzungen vor auf die Bestimmungen des Art. 47 ff Gesetz zur Ausübung des Bürgerlichen Besitzrechtes (ABGB) hingewiesen.
-  Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freibleibungsplan in 4-facher Ausfertigung mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einflüssen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächeneingriffen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung anzuzureichen.

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 b BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Ausfertigung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Ausfertigungsbeschluss wurde am 27.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Münchsmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Münchsmünster, den
- Andreas Meyer
Erster Bürgermeister

Das Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt und Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Münchsmünster, den

Andreas Meyer
Erster Bürgermeister

Seigel


GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER LANDKREIS PFaffenHOEHN

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 SANDÄCKER II

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER: Wipfler PLAN

PAFFENHOEHN, DEN 18.02.2021
GEMENDERT, DEN 15.04.2021

Architekten Stadplaner
Bauingenieur
Vermessungsingenieur
Erschließungsplaner

Helmwipfler, Straße 124
85276 Pfaffenhoehn
Tel.: 09441 504622
Fax: 09441 504629
Mail: mail@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3017.003