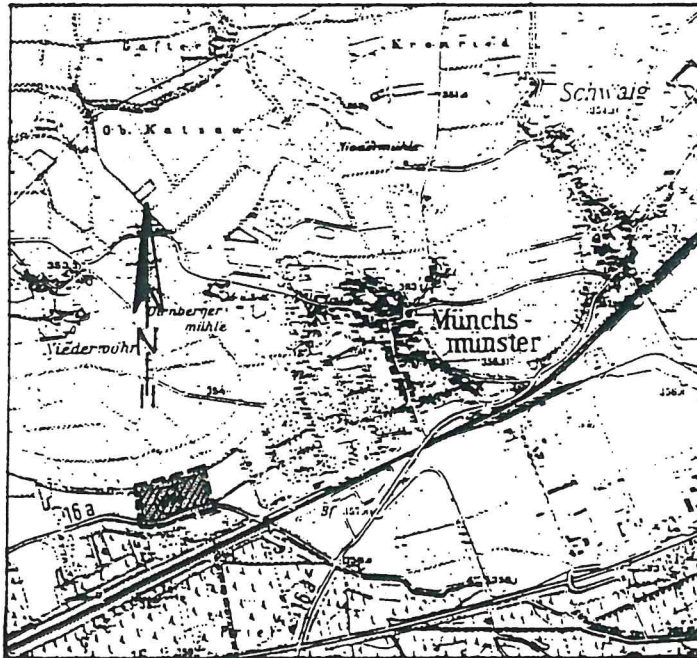


GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER
LANDKREIS PAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN

"Sandäcker I"

Übersichtslageplan M = 1:25000



Entwurfsverfasser:
Ing.-Büro Wipfler
Hohenwarter Str. 124 8080 Pfaffenhofen
Beratender Ingenieur
Tel. 08441/4011 + 4012

geändert, 18.01.1993 | geändert, 21.06.1993
geändert, 01.04.1993 | geändert, 13.09.1993

1023

Geländehöhe 354,08

JLM

Wasserleitung 353,70

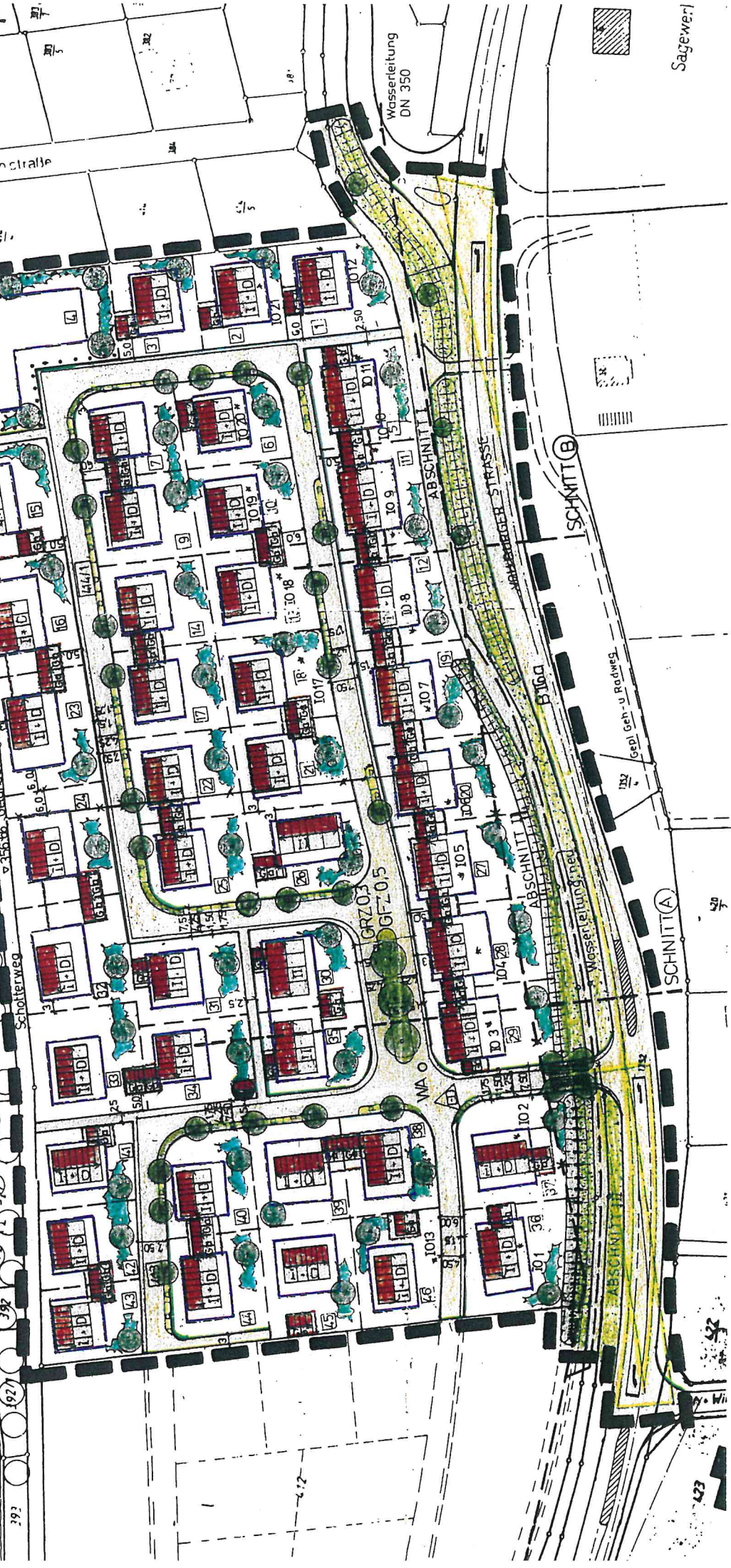
Schotterweg

JLM

Parzelle 8
eröffnet nach
Änderung vom
21.06.1993

Gemeinbedarfsfläche
II
gepl. Kindergarten

Geländehöhe 356,66



Wasserleitung
DN 350

Hilmsstraße

MAYREISER STRASSE

B16a

ABSCHNITT I

ABSCHNITT II

ABSCHNITT III

ABSCHNITT IV

Wasserleitung

gepl. Geh- u. Radweg

SCHNITTA

SCHNITTA

Sagewerl

1023

Die Gemeinde Münchsmünster, Landkreis Pfaffenhofen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den Bebauungsplan "Münchsmünster Sandäcker I" als Satzung.

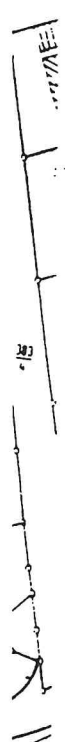
SATZUNG

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile
 - 1.1 Die Bebauungsplanzeichnung des Ing.-Büro Wipfler, Pfaffenhofen vom in der letztgültigen Fassung vom mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.
 - 1.2 Das Lärmschutzgutachten der Firma Demko-Umweltschutz hinsichtlich Verkehrslärm vom 27.08.1992
2. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

II. Festsetzungen durch Text

1. Zahl der Vollgeschoße und Grundstücksgrößen
 - 1.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschoße wurde in der Planzeichnung festgesetzt.
 - 1.2 Bei der Festsetzung "I+D" darf das Dachgeschoß im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden. Die Höhe des Kniestocks darf, an der Außenwand, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette höchstens 50 cm betragen.
 - 1.3 Die Baugrundstücke für künftige Doppelhäuser müssen mind. 700 m² groß sein, damit sich bei späterer Grundstücksteilung je Wohnhaushälfte eine Mindestfläche von 350 m² ergibt. Bei Zweifamilienhäusern wird die Mindestgrundstücksfläche auf 300 m² je Wohnung festgesetzt.
2. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.



3. Gebäudestellung, Baukörper

- 3.1 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Staßenbegrenzungslinie liegen.
- 3.2 Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Der Grundriß des Baukörpers einschl. möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

4. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 4.1 Werden zwei Garagen an der Grundstücksgrenze anein-
andergelagert, so sind sie mit gleicher Dachneigung,
gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außen-
wänden zu versehen.
- 4.2 An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude ge-
stalterisch anzugleichen.
- 4.3 Grenzgaragen dürfen eine Länge von 6,50 m an der
Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
- 4.4 Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen in der gleichen Flucht angeordnet
werden.

5. Dächer

- 5.1 Die zulässige Dachneigung wird mit 35° - 40° fest-
gesetzt. Ausgenommen sind die Parzellen 5, 11, 12, 19,
20, 27, 28 und 29, bei diesen wird eine Dachneigung
mit 40° festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zu-
lässig.
- 5.2 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegel oder gleich-
farbigen Betonziegeln zu decken.
- 5.3 Der First des Satteldaches muß in Gebäudemitte ver-
laufen. Schräg zulaufende Ort-, bzw. Traufgänge sind
nicht zugelassen.
- 5.4 Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig.
Dachgauben sind als einzelstehende Satteldach bzw.
Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,50 m ab
einer Dachneigung von 35° zulässig.

6. Außenwände

- 6.1 Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene Wand-
flächen oder Flächen mit senkrechter Holzschalung vor-
zusehen. Andere Materialien wie Kunststoffe, Asbest-
zementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.
- 6.2 Die Putzflächen sind hell zu streichen, grelle Farben
sind zu vermeiden. Die Holzflächen sind mittelbraun,
auf keinen Fall schwarzwirkend zu streichen.

7. Grünordnung

- 7.1 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.

Artenauswahl:

Eiche, Linde (besonders im öffentlichen Bereich)
Ahorn, Birke, Hainbuche, Mehlbeere, Eberesche, Obstbäume usw.

Stäucher:

Schneeball, Hartriegel, Kornelkirsche, Liguster,
Strauchrosen, Schlehe, Vogelkirsche, usw.

- 7.2 Mit dem Bauantrag ist unaufgefordert ein Pflanzplan vorzulegen.

8. Zufahrten und Einfriedungen

- 8.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit Sockel max. 20 cm und die eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig.
- 8.2 Jede Garagenzufahrt ist unmittelbar anschließend an die öffentliche Verkehrsfläche ein Stauraum von 5,0m x 5,0m uneingefriedet an der Straße zuzuordnen.
- 8.3 Die Zufahrten zu den Grundstücken sind versickerungsfähig herzustellen (wassergebundene Decken, Rasensteine Schotterrassen, usw.) und bei Doppelgaragen einheitlich zu gestalten. Hausdrainagen dürfen an die Kanalisation nicht angeschlossen werden.

9. Lärmschutz

Entlang der Südseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Lärmschutzeinrichtung (Wall, Wand oder Kombination von beidem) erforderlich. Die Lage und Länge der einzelnen Abschnitte ist der Untersuchung zu entnehmen.

Abschnitt 1: 3,0 m über OK Gelände,
auszuführen als Lärmschutzwand

Abschnitt 2: 4,0 m über OK Gelände,
auszuführen als Wall-, Wand oder
Kombination von beidem

Abschnitt 3: 4,0 m über OK Gelände,
auszuführen als Wall-, Wand oder
Kombination von beidem

Die Lage, Länge und die Abschnitte der Lärmschutzeinrichtungen sind im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Für den Erdgeschoßbereich wird festgesetzt:

Die Orientierung der Schlaf- und Ruheräume in westlicher, nördlicher, südlicher bzw. östlicher Richtung ist möglich.

Davon ausgenommen sind:

- a) IO 2 in östlicher und südlicher Richtung
- b) IO 3 in westlicher und südlicher Richtung
- c) IO 12 in südlicher Richtung

Für den Dachgeschoßbereich wird festgesetzt:

Die Schlaf- und Ruheräume der Immissionsorte IO 1 bis IO 12 und IO 14 sind auf die verkehrslärmabgewandte Fassadenseite (= nördliche Richtung) zu orientieren.

Ist eine entsprechende Grundrißorientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in allen Fällen möglich, so sind Schallschutzfenster einzubauen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

10. Auffüllungen und-Höhen

- 10.1 Die Grundstücke sind im Zuge der Bebauung einheitlich auf Straßenniveau aufzufüllen.
- 10.2 Die Sockelhöhe darf max. 30 cm über Straßenniveau betragen.
- 10.3 Bei Garagen ist die Traufhöhe gemessen vom Straßenniveau der Straßenbegrenzungslinie max. 2,75m im Mittel zulässig.

11. Sonstiges

- 11.1 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Hecken integriert.
- 11.2 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 11.3 Niederschlagswasser von Dachflächen sind zu versickern oder in privaten Regenwassersammelanlagen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.
- 11.4 Für die Versickerung der Niederschlagswasser wird von der Gemeinde eine wasserrechtliche Genehmigung für das ganze Gebiet des Bebauungsplanes beantragt.
- 11.5 Für eine Bebauung im Abstandsbereich von 60 m der Uferlinie der Ilm ist eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 59 BayWG erforderlich. Diese wird einheitlich für die betroffenen Grundstücke von der Gemeinde beantragt.

Festsetzung durch Planzeichen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

I+D

Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß

II

zwei Vollgeschosse

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschoßflächenzahl

Ga

Umgrenzung von Flächen für Garagen



Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten

3. Bauweise

O

offene Bauweise



Baugrenze

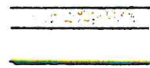


Firstrichtung



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus o. Doppelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte somit 1 Wohneinheit

4. **Verkehrsflächen**



P

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Parkfläche

5. **Flächen für Versorgungsanlagen**



Trafostation

Trafohäuschen sind wenn möglich an best. Gebäude anzuschließen und mit geeigneten Dächern (Sattel- bzw. Pultdach) zu versehen.

6. **Grünordnung**



Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



geschlossene, private Pflanzfläche mit Sträuchern und mind. 20 % Baumanteil als Ortsrandeingrünung



öffentliche Grünfläche



Lärmschutzwand und Wall bepflanzt. Lärmschutzwandmitte bei Parzelle 19, 20, 27, 28, 29, 36 und 37 zugleich Grundstücksgrenze.

7. **Sichtdreieck**



Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeglichen Baulichkeiten, Anpflanzungen und Zäunen die sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahn erheben, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m. Soweit der Planungsbereich berührt wird, werden die Sichtdreiecke in die Planung mit aufgenommen.