

BEBAUUNGSPLAN IN MÜNCHSMÜNSTER "WÖHRER STRASSE-WESTERFELD" 1.ÄNDERUNG GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER LANDKREIS PFAFFENHOFEN

M 1:1000



Die Gemeinde Munchsmunster Landkreis Pfaffenhofen erläßt aufgrund

des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB, Verordnungsermächtigung) der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung

den Bebauungsplan „Wöhrer Straße - Westerfeld“ 1. Änderung in Munchsmunster als Satzung

BESTANDTEILE

- I. Bebauungsplanzeichnung
- II. Festsetzung durch Planzeichen und Text
- III. Begründung

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Wohneinheitenregelung Pro freistehendes Wohngebäude sind max. 4 Wohneinheiten zulässig. Zusätzlich muß das Baugrundstück (= Flurstück gemäß Katasterwesen) pro Wohneinheit mind. 300 m² Grundstücksfläche aufweisen. Die Mindestgrundstücksgröße bei Doppelhäuser beträgt pro Doppelhaushälfte 350 m²
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise
	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Zahl der Vollgeschoße z.B. 1 Vollgeschoß, das Dachgeschoß darf nur im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBo werden
	2 Vollgeschoße, Dachgeschoss kein Vollgeschoss

- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Firstrichung
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Pflanzgebot für Ortsrandeingrünung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HINWEIS DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Gebäude
- bestehende Gebäude
- Maßangabe in Metern
- Flurnummer
- Parzellennummer

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Bauweise**
 - 1.1 Der Grundriß des Baukörpers, einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.
 - 1.2 Die Umfassungswandhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnitt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren), darf max. 6,20 m betragen. Die zulässige sichtbare Sockelhöhe, gemessen von der fertigen Straßenhöhe bis Oberkante Rohdecke Erdgeschoß ist max. 0,50 m. Der Kniestock, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren ist max. 0,50 m.
 - 1.3 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden, die Länge von Grenzgaragen einschl. Nebenräumen darf 6,50 m nicht überschreiten.
- 2. Gestaltung**
 - 2.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschälte Mauerflächen auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig.
 - 2.2 Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert so sind sie mit gleicher Dachdeckung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen.
- 3. Dächer**
 - 3.1 Als Dachform sind ausschließlich symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer festgesetzt.
 - 3.2 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, ohne Abschragungen oder Ausklinkungen.
 - 3.3 Die zulässige Dachneigung wird für "I+D" mit 35° - 42°, für "II" mit 24° - 30° festgesetzt.
 - 3.4 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.
 - 3.5 Pro Einzelhaus sind max. 3, pro Doppelhaushälfte sind max. 2 Dachaufbauten in Form von Satteldach-, Schleppgauben oder Zwerchgiebeln mit einer Breite von je max. 2,00 m zulässig.
- 4. Stellplätze und Zufahrten**
 - 4.1 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze sind so versickerungsfähig wie möglich zu halten (z.B.: wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterterrassen).
 - 4.2 Die Zufahrten bei Grenzgaragen sind einheitlich zu gestalten.
- 5. Einfriedungen**
 - 5.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzaune mit Betonsockel mit einer Höhe von 1,20 m zulässig (Sockelhöhe max. 20 cm).
 - 5.2 Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.

6. Grünordnung

- 6.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen (siehe 6.3).
Nadelgehölzhecken (heimisch und fremdlandisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.
- 6.2 Ortsrandeingrünung
Zur Eingrünung des Ortsrandes ist mind. eine zweireihige Strauchbepflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu bepflanzen (siehe 6.3).
- 6.3 Pflanzqualifikation und Artenauswahl
Folgende heimische Pflanzen sind beispielsweise zu verwenden:
a) Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
Acer plantanoides Spitzahorn
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Betula pendula Sandbirke
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Obstbäume als Halb- und Hochstamm
b) Sträucher
Mindestpflanzgröße: Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
Acer campestre Feldahorn
Cornus max Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartnigel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundsrose
Salix caprea Salweide
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

7. Wasserwirtschaftsamt

- 7.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 7.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

8. Sonstiges

Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlußkästen im Keller an der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschranke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert und auf Privatgrund gesetzt.

GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

Nr. 2
BP „WÖHRER STRASSE - WESTERFELD“ 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

ING.-BÜRO K. WIPFLER
HOHENWARTER STR. 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM

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