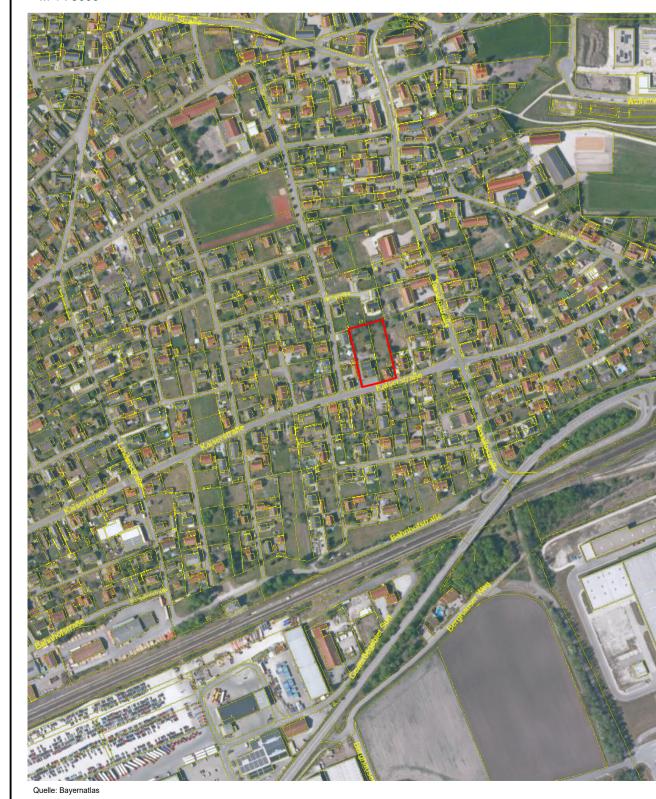
# 1.1 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 41 "Am Rosenbogen' Allgemeines Wohngebietu/ 0,5 SD, PD, WD,

# 1.2 Übersichtslageplan "Am Rosenbogen"



#### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Münchsmünster erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S.4147) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBI, S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBI, S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.05.2021 (GVBI. S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. 12.1990 (BGBI 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI I 1507) diesen Bebauungsplan "Am Rosenbogen" als Satzung.

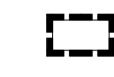
# § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ...... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

#### § 2 Bestandteile dieser Satzung Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

# 2 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO und werden hiermit ausgeschlossen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

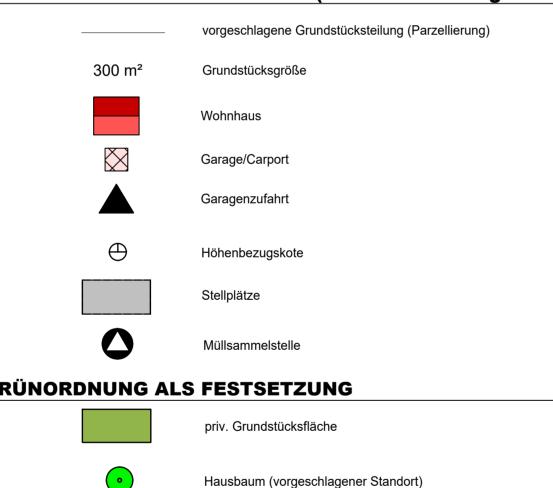
Offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser

Öffentliche Stichstraße

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

# 3. DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)



# **GRÜNORDNUNG ALS FESTSETZUNG**

# **PLANGRUNDLAGE**

best. Flurstücksgrenze best. Flurnummern

best. Nebengebäude

# best. Wohngebäude

# 4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**BEBAUUNGSPLAN** 

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 2 1 Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 i.V.m § 20 BauNVO
WA	GRZ: max. 0,50	GFZ: max. 0,80

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Garagen/Carports/Nebengebäud Bauweise: Erdgeschoss

#### 2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig Bautyp A - Erdgeschoss und Dachgeschoss. (E+D) Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen. Bautyp B - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss. (E+I) Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen. Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden.

#### max. 1 Vollgeschoss zulässig utyp C - Erdgeschoss. (E) Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Garagen/Carport/Nebengebäude: max. 3,50 m Bautyp A max. 4,80 m Wohngebäude: Bautyp B max. 6,50 m Bautyp C max. 3,50 m

> Die Wandhöhe der Gebäude ist ab FFOK-Erdgeschoss (FFOK = Oberkante Fertigfußboden ) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bis zum oberen Abschluss der

# Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) Die FFOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt = Zufahrtsbereich). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude sind auf diesen Grundstücken nur unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu errichten

#### Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) für neu gebaute Einzelhäuser max. 2 WE (WE = Wohneinheiten)

für neu gebaute Doppelhaushälften max. 1 WE pro Doppelhaushälfte für das Grundstück "Kaiserstraße 8" gilt: max. 4 WE

# Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

#### 5.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD) /

Flachdach (FD) SD/PD: max. 45°, WD/ZD: max. 25° Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/FD auch Bahnendeckung in Blech/Titanzink/Edelstahl

oder Gründach zulässig

unzulässig

# Aufgrund des voranschreitenden Klimawandels wird empfohlen helle Materialien

bzw. -farben zur Dacheindeckung zu verwenden

# Ortgang und Traufe max. 1,00 m

Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig

Dachüberstand:

Dachaufbauten:

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

# Erdgeschoss und Dachgeschoss Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Erdgeschoss SD/WD/ZD mit DN 15° - 35° SD/WD/ZD mit DN 15° - 30° SD mit DN 35° - 45°

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

# <u>Wohngebäude</u>

Satteldach (SD) Dachform: Dachneigung: max. 30° - 45° Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m

zulässig als Giebel- oder Schleppgauben. Aneinandergereihte Dachgauben sowie Einschnitte in die

Dachflächen sind unzulässig Zwerch-/ Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge: turmartige Giebel sind unzulässig

max. 4,80 m Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden mit einem Kniestock von 0,25 cm

#### Bautyp B Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD) Dachneigung: max. 15° - 35° (SD,WD,ZD), Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;

Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m Dachaufbauten: unzulässig Zwerch-/ Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind unzulässig

max. 6,50 m Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden mit einem Kniestock von 0,25 cm

Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD) Dachneigung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit; Dachdeckung: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;

Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m Dachaufbauten: unzulässig

Zwerch-/ Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind unzulässig

max. 3,50 m Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden mit einem Kniestock von 0,25 cm

# 5.2 **Private Verkehrsflächen**

Stauraum
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

### Anzahl der Stellplätze Bautyp

Stellplätze Einzelhaus/Doppelhaus 2 Stellplätze je WE Der Stellplatz vor der Garage zählt nicht als eigenständiger Stellplatz. Stellplätze sind

wasserdurchlässig zu erstellen

# Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die

Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Maßgebend für die Ermittlung

# <u>Einfriedungen</u>

Art und Ausführung: Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun max. 1,20 m ab fertigen Gelände Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig. Kleintierdruchlässig und ohne durchgehend Betonsockel.

n gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeveränderungen wie folgt zugelassen: Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 1,00 m

# Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung

pezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherren, die Detailentwässerung, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden, zu regeln. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Schneeschmelze oder Starkregen zu oberflächlich abfließenden Niederschlagswasser kommen; dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Auffanggräben)

#### Mobilfunk und vergleichbare Datenübertragungsarten nzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO. die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dienen. Hierfür sind im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorsorgekonzepts aus-

gewiesene Positivstandorte zu nutzen. <u>Niederschlagswasser</u> Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist über einen Mischwasserkanal im Baugebiet zu entwässern.

Um die abzuleitenden Wassermengen zu verringern ist auf jeder Parzelle eine geeignete Regenwasserzisterne, die ein ausreichendes Mindestrückhaltevolumen besitzt kombiniert mit einem Nutzungsvolumen (für Gartenbewässerung, Brauchwassernutzung)

hutzmaßnahmen z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau bzw. der Verzicht auf Keller werden empfohlen. Sollte Keller gebaut werden, so ist sieser wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen und ebenfalls ausreichend über Geländeniveau geführt werden

#### Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser und drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung vom Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

# <u>GRUNORDNUNGSPLAN</u>

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

# Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Bäume und Sträucher sind gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Laubgehölzen in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden. Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60% betragen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten,

Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die nichtüberbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden, standortgerecht zu pflegen und entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen zu versehen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

### Pflanzmaßnahmen

Betula pendula

#### Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1 Baum pro Grundstücksparzelle. Grundstücksgrenzen zur unbebauten Nachbarschaft müssen mit Hecken und Sträuchern eingrünt werden.

#### 2.2 <u>Pflege der Gehölzpflanzungen</u>

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind. Fällungen, auf den Stock setzen oder Schnitte von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

# Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.

Gehölze 1. Ordnung
Qualität: H, 3xv., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich) Acer platanoides

Stiel-Eiche Quercus robur Winder-Linde Tilia cordata mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich) Feld-Ahorn Hainbuche

Acer campestre Carpinus betulus Crataegus prunifolia Pflaumenblättriger Weißdorr Malus sylvestris Holz-Apfel Prunus avium Vogel-Kirsche Pyrus communis Wild-Birne Gemeine Eberesche Sorbus aucuparia Echte Mehlbeere Sorbus aria und vergleichbare Arten

Sand-Birke

# Sträucher Qualität: vStr, mind. 2-4 Tr., 60-100 (in Teilen giftige Gehölze sind mit \* gekennzeichnet)

Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Euonymus europeaus\* Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare\* Lonicera xylosteum\* Gemeine Heckenkirsche Rosa canina Hunds-Rose Rosa rubiginosa Wein-Rose Salix caprea Sal-Weide Salix purpurea Purpur-Weide Korb-Weide Salix viminalis Sambucus nigra Schwarzer Holunder Wasser-Schneeball

### Syringa vulgaris\* Viburnum opulus\* nicht vergleichbare Arten

<u>Birnen</u> Gute Graue, Gewürzluiken. Kaiser Wilhelm, Harrow Sweet, Schönberger Zwetschge, Maunzen. Converence. Wangenheimer-

Pastorenbirne Fürstzwetschge

# **TEXTLICHE HINWEISE**

Reglindis

# 1. Bodenschutz - Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor

schädlichen Umwelteinwirkungen Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite; 1,00 m Kronenbreite; 2,00 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über sechs Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen

(z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen.

## Nachbarschaftsrecht / Grenzabstände

0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe

2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen folgende Abstände einzuhalten:

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel v. a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird angeraten.

## 4. Anlagen der Bayernwerk AG

Im Geltungsbereich der Planung sind bereits 0,4-kV-Niederspannungserdkabel und Straßenbeleuchtungskabel verlegt. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über unterirdischen Anlagen der Bayernwerk AG im Zeichenbüro, Tel.-Nr. 0871/96639-338, eingeholt wird. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das "Merkblatt über Baumbestandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft in dem Zeichenbüro der Bayernwerk AG (Tel. 0871/96639-338,

Email: Planauskunf-Altdorf@bayernwerk.de) einzuholen.

Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind stets einzuhalten. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Bayernwerk AG verweist dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Kann der angefallene Müll nicht dirket durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

### Abwehrendes Brandschutz

Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung 02/2007) einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 - "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden.). Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Der Abstand der Hydranten sollte untereinander 150 m nicht überschreiten. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013. Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

#### <u>Deutsche Telekom/ Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist aus wirtschaftlichen

Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Daher ist sicherzustellen, dass - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist. - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung, der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert

- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend

erforderlich, dass rechtzeitig, mindestens-jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Kontakt

#### Regensburg Tel. 0800-3309747 Alle Vorgänge zu Bauleitplanungen sind an folgende Adresse zu senden: Deutsche Telekom Technik GmbHT NL Süd, PTI 12Bajuwarenstr. 493053 Regensburg

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

aufgenommen wird: Deutsche Telekom Technik GmbHT NL Süd, PTI 12Bajuwarenstr. 493053

## Abwasserentsorgung / Wasserversorgung

Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist, wenn möglich zu versickern. Durch ein Bodengutachten wird der Versickerungswert des Untergrundes ermittelt. Falls eine Versickerung nicht möglich ist müssen ausreichend dimensionierte Zisternen gebaut werden. Das Entwässerungskonzept ist im Zuge der Erschließungsarbeiten mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

# <u>Grundwasser/ Hangwasser</u>

Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff "Hochwasseschutzfibel"). Besonderes Augenmerk ist der Straßenentwässerung und der Ausbildung der Zufahrten zu widmen, da sich auf den hangabwärts gerichteten Straßen Niederschlagswasser sammeln kann und eine potentielle Gefahr für die Bebauung darstellt. Eigentümer stehen in der Eigenverantwortung sich gegen Hangwasser zu schützen.

#### Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigungen Im Planungsgebiet sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm

## Klimaschutz und Klimaanpassungen

Aufgrund des voranschreitenden Klimawandels wird empfohlen helle Materialien bzw. -farben zur Dacheindeckung zu verwenden



# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 41 "Am Rosenboger

MÜNCHSMÜNSTER PFAFFENHOFEN AN DER ILM **OBERBAYERN** 

# Aufstellungsbeschluss Die Gemeinde Münchsmünster hat in der Sitzung vom 28.07.2022 die Aufstellung des Bebauungs-und Grünordnungsplanes "Am Rosenbogen" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss

wurde ortsüblich bekannt gemacht

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vobis 23.09.2022 öffentlich ausgelegt.

Münchsmünster, den \_\_.\_\_.

Münchsmünster, den \_\_.\_.

6. VERFAHRENSVERMERKE:

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_ wurde mit Beschluss vom \_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

vom 28.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 22.08.2022 bis 23.09.2022 beteiligt.

# Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Ver-

Andreas Meyer

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Rosenbogen" wurde am \_\_.\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ingenieurbüro Martin Huber Dipl. Ing. für Bauwesen Regensburger Str. 24, 84048 Mainburg Tel: 08751 / 86 80 0 Fax: 08751 / 86 80 80, E-Mail: info@ing-huber.com

Als Planungsunterlagen wurden amtl. Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1:1000 verwendet (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!) Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

 $H/B = 594 / 1400 (0.83m^2)$ 

ERWIN FRÖSCHL DIPL. ING FH

ULMENWEG 8 93333 NEUSTADT A. D. DONAU

e-mail: erfroeschl@aol.com Prj.Nr.: 2020-423/BBP-Endfassung