

1.1 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 41

"Am Rosenbogen"

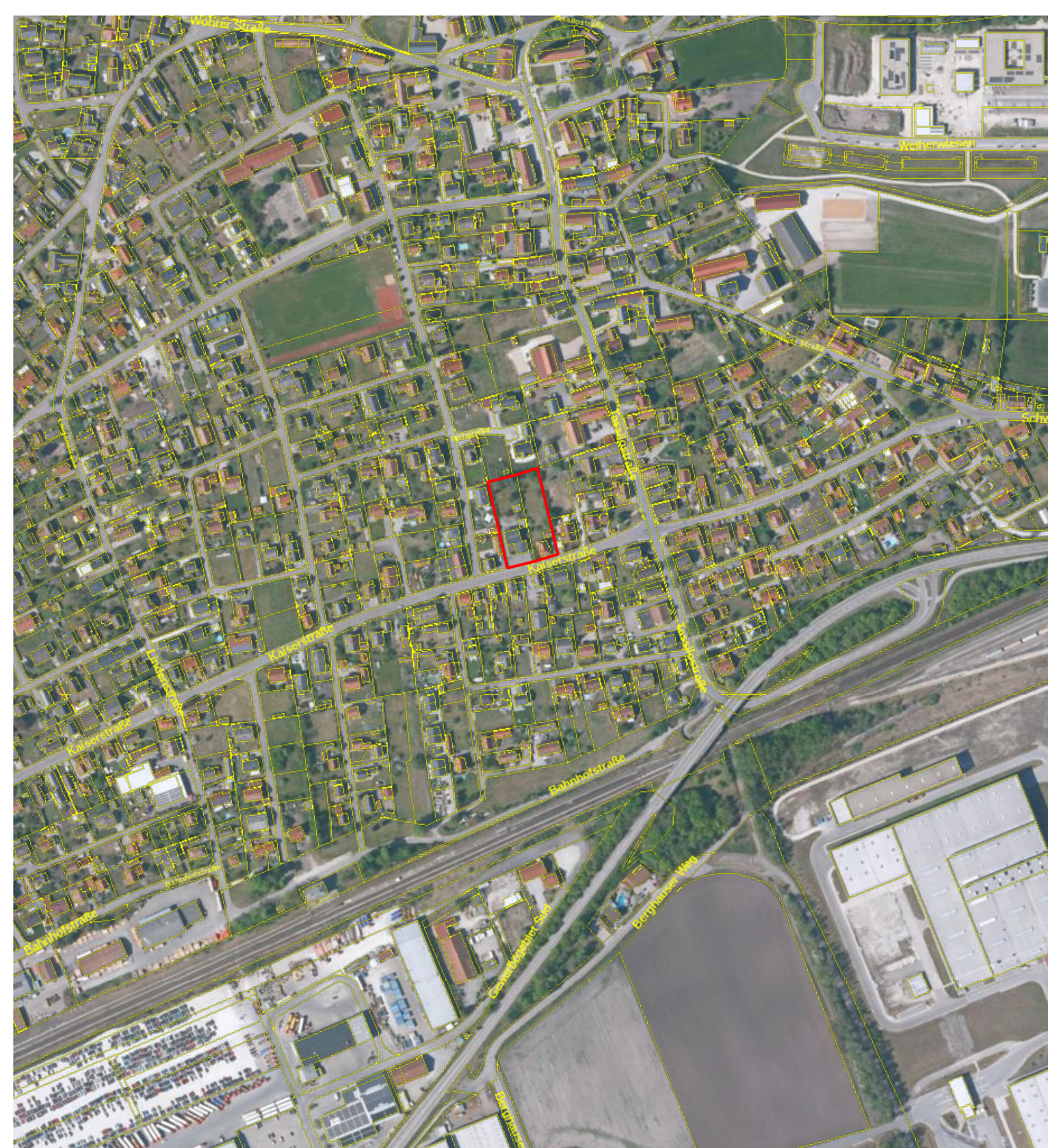


Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2 Übersichtslageplan

"Am Rosenbogen"

M 1 : 5000



Quelle: BayernLIS

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 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 1132-1-1) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 663), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798; BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.05.2021 (GVBl. S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. 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

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

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

Baugrenze gemäß § 23 BauUNVO

Offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser

Öffentliche Stichstraße

Garagenzufahrt

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

Öffentliche Stichstraße

Garagenzufahrt

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

Öffentliche Stichstraße

Garagenzufahrt

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

Öffentliche Stichstraße

Garagenzufahrt

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

Öffentliche Stichstraße

Garagenzufahrt

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

Öffentliche Stichstraße

Garagenzufahrt

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

Öffentliche Stichstraße

Garagenzufahrt

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

Öffentliche Stichstraße

Garagenzufahrt

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

Öffentliche Stichstraße

Garagenzufahrt

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

Öffentliche Stichstraße

Garagenzufahrt

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

Öffentliche Stichstraße

Garagenzufahrt

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

Öffentliche Stichstraße

Garagenzufahrt

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

Öffentliche Stichstraße

Garagenzufahrt

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

Öffentliche Stichstraße

Garagenzufahrt

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauUNVO)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauUNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzung	Grundfläche § 17 I 2 m § 16 BauUNVO	Geschossfläche § 17 I 2 m § 20 BauUNVO
WA	GRZ max. 0,50	GRZ max. 0,80

Zahl der Geschosse

Garagen/Carports/Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss

Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauform: A - Erdgeschoss und Dachgeschoss, (E+D)

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Bauform: B - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss, (E+H)

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden.

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauform: C - Erdgeschoss, (E)

Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden

Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe

Garagen/Carport/Nebengebäude: max. 3,50 m

Bauform: A max. 4,80 m

Bauform: B max. 6,50 m

Bauform: C max. 3,50 m

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:

offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauUNVO

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)

Gestaltung baulicher Anlagen

Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) /

Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD) /

Flachdach (FD)

Dachneigung: SD/PD: max. 45°, WD/ZD: max. 25°

Dachdeckung: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;

bei PD/FD auch Bahndeckung in Blech/Titanzink/Edelstahl

oder Grundach zulässig

Hinweis

Aufgrund des voranschreitenden Klimawandels wird empfohlen helle Materialien

bzw. -farben zur Dachdeckung zu verwenden

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m

Dachaufbauten: unzulässig

Zwisch-/ Ständigel: unzulässig

Hinweis:

Nebenanlagen gemäß § 14 BauUNVO und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Bauform: A: Erdgeschoss und Dachgeschoss

SD mit DN 35° - 45°

Bauform: B: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

SD/WD/ZD mit DN 15° - 35°

Bauform: C: Erdgeschoss

SD/WD/ZD mit DN 15° - 30°

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

max. 4,80

max. 6,50

max. 3,50

max. 4,80

max. 6,50

max. 3,50

max. 4,80

max. 6,50

max. 3,50

max. 4,80

max. 6,50

max. 3,50

max. 4,80

max. 6,50

Wohngebäude

Bauform: A

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: max. 30° - 45°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondecksteine; rot, braun, anthrazit;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;

bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m

unzulässig

Dachaufbauten: Aneinandergerückte Dachgauben sowie Einschnitte in die

Dachflächen sind unzulässig

Zwisch-/ Ständigel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge;

turmartige Giebel sind unzulässig

Wandhöhe: max. 4,80 m

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden mit einem Kniestock von 0,25 cm

Bauform: B

Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)

Dachneigung: max. 15° - 35° (SD/WD/ZD);

Ziegel- oder Betondecksteine; rot, braun, anthrazit;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;

bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m

unzulässig

Dachaufbauten: Aneinandergerückte Dachgauben sowie Einschnitte in die

Dachflächen sind unzulässig

Zwisch-/ Ständigel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge;

turmartige Giebel sind unzulässig

Wandhöhe: max. 3,50 m

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden mit einem Kniestock von 0,25 cm

Private Verkehrsflächen

Stauraum

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m

eingehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Anzahl der Stellplätze

Bauform: Stellplätze

Einzelhaus/Doppelhaus

2 Stellplätze je WE

Der Stellplatz vor der Garage zählt nicht als eigenständiger Stellplatz. Stellplätze sind

wasserundurchlässig zu erstellen

Abstandsflächen

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

Anwendung des Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayBO angeordnet. Maßgebend für die Ermittlung der

Abstandsflächen ist die FFOK-Erdgeschoss.

Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzelemente, Metallzaun, Maschendrahtzaun

Zaunhöhe: max. 1,20 m auf fertigen Gelände

Grenze und leuchtende Farben sind nicht zulässig. Kleintierdurchlässig und ohne durchgehend Betonsokkel.

Gestaltung des Geländes

Abtragungen und Aufschüttungen

Im gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeänderungen wie folgt zugelassen:

Abtragungen/Aufschüttungen bis max. 1,00 m

Hinweis:

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

bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bau-

herren, 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)

vorzusehen.

Mobilfunk und vergleichbare Datenübertragungsarten

Unzulässig sind bauliche Anlagen, Netzanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauUNVO,

die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten

dienen. Hierfür sind im Außenbereich, im Rahmen des gemeindlichen Vorsorgekonzepts aus-

gewiesene Poststandorte zu nutzen.

Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen

ist über einen Mischwasserkanal im Baugebiet zu entsorgen.

Um die abzuleitenden Wassermengen zu verringern ist auf jeder Parzelle eine geeignete

Regenwasserzisterne, die ein ausreichendes Mindestrückhaltelutenvolumen besitzt kombiniert mit einem

Nutzungsvolumen (für Gartenbewässerung, Brauchwassernutzung)

einzuplanen.

Grundwasser/ Hangwasser

Objektschutzmaßnahmen z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm

über Geländeebene 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 Geländeebene geführt werden

Grundwasser

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

der Freigabe vom Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG

wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

GRÜNRORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 bis 30 BauGB

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Bäume und Sträucher sind gemäß den Artenlisten

und den darin festgesetzten Laubgehölzen in Kombination mit Ziersträuchern zu ver-

wenden. Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrund-

stücken 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 auszu-

bilden, standortgerecht zu pflegen und entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen

zu versehen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

Pflanzmaßnahmen

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1 Baum pro Grundstücksparzelle.

Grundstücksgrenzen zur ungebauten Nachbarschaft müssen mit Hecken und Sträuchern

eingrünzt werden.

Pflege der Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher

sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Gölseanforderungen

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.

Artenlisten

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

Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 3xv, mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Betula pendula Sano-Birke

Quercus robur Steileiche

Tilia cordata Winter-Linde