

GEMEINDE ILMÜNSTER,

LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR.3 "HASELBERG" -
4. ÄNDERUNG

IN ILMÜNSTER

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER :

PFAFFENHOFEN, DEN 03.04.2001

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

HOHENWARTER STR. 126
85276 PFAFFENHOFEN

TEL.: 08441/84011-84013
FAX.: 08441/490204 bzw. 81341



24.07.2001

Die Gemeinde Immünster erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- des Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr.3 "Haselberg" - 4. Änderung

als
Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Diese 4. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.3 "Haselberg" und seine bisherigen Änderungen vollständig.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung



allgemeines Wohngebiet: gem. § 4 BauNVO
pro Einzelhaus sind maximal 2, pro Doppelhaushälfte
ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Maß der Nutzung

0,3

Grundflächenzahl

0,6

Geschoßflächenzahl

I+D

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (=1); das Dachgeschoß
darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches
Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.

U+I+D

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (=1); das Dachgeschoß
sowie das Untergeschoß (Hanggeschoß) dürfen im Rahmen der
sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne
der BayBO werden.

4. Bauweise, Baugrenzen



offene Bauweise



Baugrenze



Bauraum für Garagen



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Firstrichtung

5. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



Gehweg



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 1,0 m über OK Straße freizuhalten.

6. Grünflächen



öffentliche Grünfläche



Kinderspielplatz



Gehölzbestand, zu erhalten

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze

283

Flurstücknummer



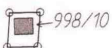
Parzellennummer



vorhandene Gebäude



Gebäudevorschlag



Trafostation

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art.6 Abs.4 und 5 BayBO).

2. Baukörper

- 2.1 Der Grundriss der Baukörper einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.
- 2.2 Untergeordnete Bauteile bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und einer Tiefe von max. 2,0m sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

3. Dächer

- 3.1 Dachform : nur gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer
- 3.2 Dachneigung : 35° - 45°
- 3.3 Dachdeckung : naturrote Dachziegel
- 3.4 Dachaufbauten etc. : max. Gaubenbreite 1,50 m
Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern - max. 1/3 der Gebäudelänge
Firsthöhe von Dachaufbauten etc. - mind. 1 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches (lotrecht gemessen)
Gesamtbreite der Gauben je Dachseite - max. 1/3 der Gebäudelänge
Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.)
-max 1/2 der Gebäudelänge
- 3.5 Kniestockhöhe max. 50 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette

4. Garagen

- 4.1 Garagen sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bauräumen zulässig
- 4.2 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
- 4.3 Grenzgaragen sind nur mit einer Länge von max. 6,50m an der Grundstücksgrenze zulässig.
- 4.4 Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- 4.5 Die Garagen sind mit Satteldächern zu errichten.
Abgeschleppte Dächer der Hauptgebäude über die Garage sind zulässig.
Die Traufhöhe ist mit max. 3,00 m im Mittel festgesetzt.

5. Höhenlage und Höhen

- 5.1 Die maximale Wandhöhe ist für I+D mit 3,50m, für U+I+D mit 6,20m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen bzw. festgesetzten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.
- 5.2 Die maximale Sockelhöhe wird mit 0,50m festgesetzt. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürlichen bzw. festgesetzten Geländeoberkante bis Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses bzw. des Untergeschosses (bei Hanghäusern).

6. Einfriedungen und Stützmauern

- 6.1 Einfriedungen straßenseitig : ausschließlich Holzzäune mit senkrechter Lattung
Höhe maximal 1,0 m
- 6.2 Zwischenzäune : auch Maschendrahtzäune zulässig
Höhe maximal 1,30 m

7. Grünordnung

- 7.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
(z.B. Linde, Bergahorn, Eiche, Buche, Obstbäume usw.)

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund aufgestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.