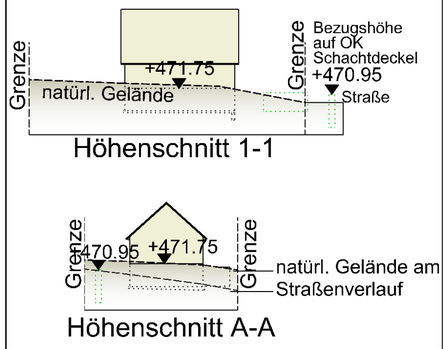
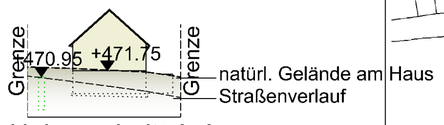
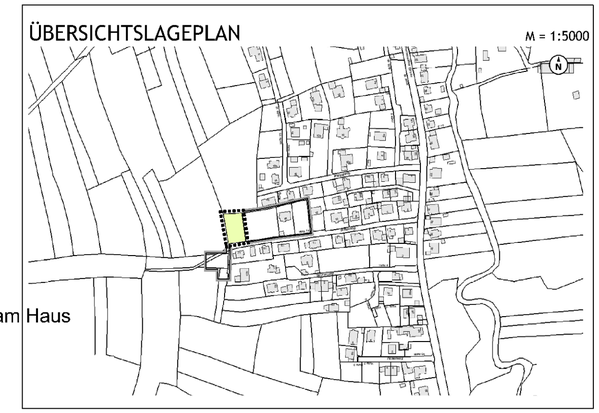


Höhenschnitt 1-1



Höhenschnitt A-A

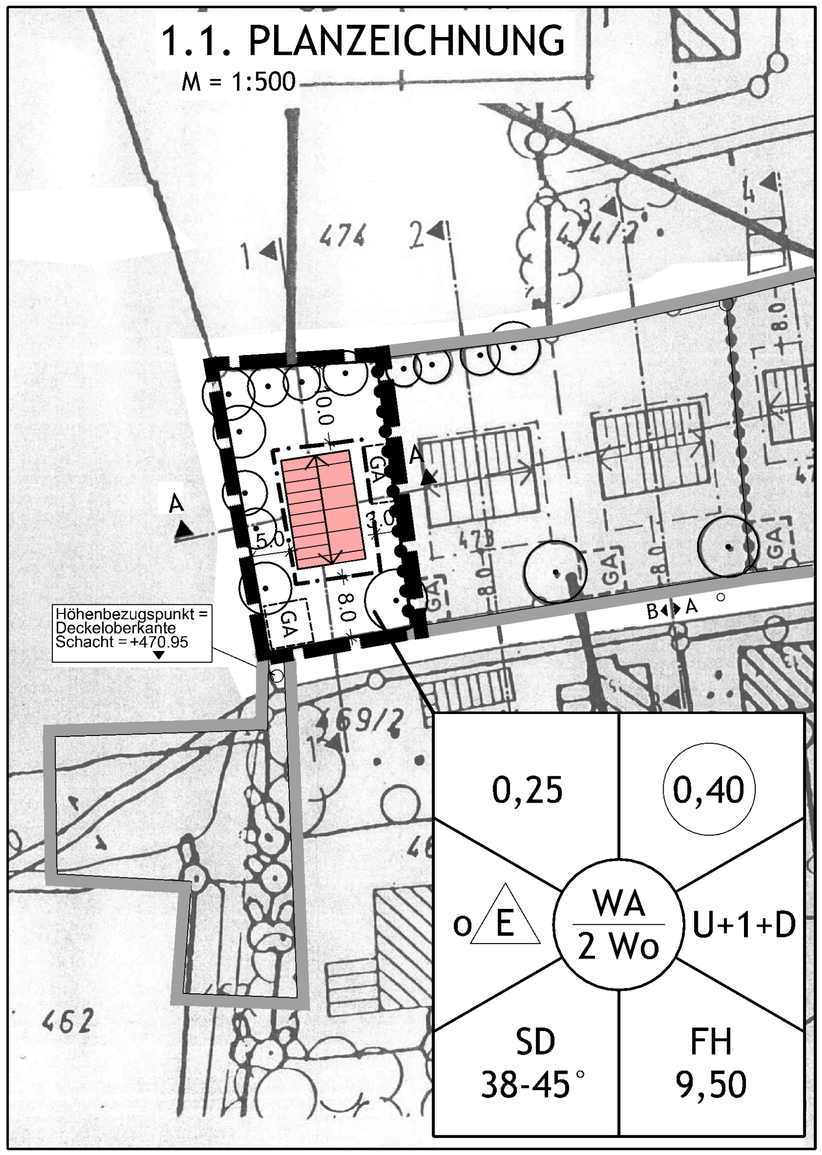


1.2. GELÄNDE- UND GEBÄUDESCHNITTE

M = 1:500

1.1. PLANZEICHNUNG

M = 1:500



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ilmmünster erläßt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§9 und 10 BauGB
- des Art. 23 der Gemeindeordnung
- des Art. 81 der BayBO
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 "Birkenweg" als Satzung

Bestandteile der Satzung sind die Planzeichnung, die Gelände- und Gebäudeschnitte, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Hinweise durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text sowie die Übernahmen in der Fassung vom 29.03.2017. Eine Begründung in der Fassung vom 24.03.2017 ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
2.2		Baugrenze Hauptgebäude
2.3		Baugrenze Garage, Nebengebäude
2.4		Firstrichtung
2.5		Verlauf Geländeschnitt
2.6	0,25	Grundflächenzahl
2.7	(0,40)	Geschossflächenzahl
2.8	FH 9,50	Firsthöhe
2.9	SD 38-45°	Dachform: symmetrisches Satteldach mit 38 bis 45° Dachneigung
2.10	U+1+D	maximale Geschossentwicklung: 1 Vollgeschoss; Das Keller- oder das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen als zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBo ausgebildet werden.
2.11	o E	Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise
2.12	WA 2 Wo	Allgemeines Wohngebiet; zulässig sind Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus.

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

3.1		Gebäudebestand
3.2		Gebäudevorschlag
3.3	1581/34	Flurstücknummern
3.4		Flurstücksgrenze
3.5		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO wird auf 0,25 festgesetzt.

4.3 Die maximal zulässigen Wandhöhen werden hangoberseitig auf 3,50 m und hangunterseitig auf 6,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird - abweichend von Art. 6 BayBO - gemessen von OK natürl. Gelände bis UK Sparren an der Aussenwand.

4.4 Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf hangunterseitig 9,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird von OK natürl. Gelände gemessen. Das natürliche Gelände ist in den dargestellten Schnitten eindeutig festgelegt und dargestellt. Den Eingabeplänen ist eine tatsächliche Bezugshöhe ü NN bezufügen.

4.5 Es sind bei den Fensterflächen von Dachaufbauten neben stehenden Fensterformaten auch liegende und quadratische Fensterformate zulässig.

4.6 Es sind bei Wandöffnungen neben stehenden Rechtecksformaten auch liegende Rechtecksformate sowie quadratische Formate zulässig.
Zudem müssen unterschiedliche Fensterformate keine gleichen Proportionen aufweisen.

4.7 Die Errichtung von Garagen ist nur in den dafür vorgesehenen Baufenstern zulässig.

4.8 Als Dachform bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer mit obenseitiger Terrasse zulässig, sofern die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden. Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig.

4.9 Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.

5. HINWEISE DURCH TEXT

5.1 Gemäß den Vorgaben laut § 7 Abs. 2 Nr. 9 BauVorlV ist es notwendig, den Bauantragsunterlagen einen Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

5.2 Gemäß den Vorgaben laut Art. 8 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Desweiteren sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort laut Art. 8 Abs 2. bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.3 Durch die Erweiterung des Leitungsnetzes der Energienetze Bayern GmbH &Co.KG ab der Riedermühler Straße wird die Erdgasversorgung für das Planungsgebiet sichergestellt.

5.4 Bedingt durch die Lage ist auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsemmissionen auch Nachts und an Wochenenden zu rechnen.

6. ÜBERNAHMEN

Die Festsetzungen dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Birkenweg" ersetzen die entsprechenden Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7 "Birkenweg" innerhalb des Geltungsbereichs.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 "Birkenweg" gelten unverändert fort.

7. VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

7.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Ilmmünster hat in der Sitzung vom 04.04.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 7 "Birkenweg" 3. Änderung in der Fassung vom 24.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. bzw. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 29.04.2017 bis 06.06.2017 beteiligt.

7.3 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 7 "Birkenweg" 3. Änderung in der Fassung vom 24.03.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. bzw. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2017 bis 06.06.2017 öffentlich ausgelegt.

7.4 Die Gemeinde Ilmmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.07.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Birkenweg" gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.07.2017 als Satzung beschlossen.

Ilmmünster, den 04.07.2017

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

7.5 Ausgefertigt

Ilmmünster, den 05.07.2017

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

7.6 Der Satzungsbeschluss zur 3. Bebauungsplanänderung wurde am __.__.____ gem. §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans ab diesem Zeitpunkt im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt dort auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplans gem. §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ilmmünster, den __.__.2017

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

GEMEINDE ILMMÜNSTER

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "BIRKENWEG" 3. ÄNDERUNG

(Entwurf gem. § 13a BauGB bzw. § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Ilmmünster, den 04.07.2017

Planfertiger:

gerlsbeck architekten

gerlsbeck architekten - Metzgerberg 8 - 85298 Scheyern - Fax: 8 14 85
Tel.: 0 84 41 / 5911 o. 1 85 85 - www.gerlsbeck.com - email: info@gerlsbeck.com