

# BP NR. 13 EICHENWEG - 1. ÄNDERUNG - ERWEITERUNG

- ### 4. Bauweise, Baugrenzen
- Baugrenze
  - Bauraum für Garagen / Carports
  - nur Einzelhäuser zulässig
- ### 5. Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
  - Eigentümerweg
- ### 6. Grünflächen
- Private Grünfläche zur Ortsrandeinsparung. Geländeänderungen und Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
- ### 6. Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

## 1. PLANZEICHNUNG

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ilmmünster erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

**Bebauungsplan Nr. 13 "Eichenweg - 1. Änderung - Erweiterung"**  
als  
**SATZUNG**

### BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der Fassung vom 09.02.2015. Eine Begründung in der Fassung vom 09.02.2015 ist beigefügt.

### 2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Art der Nutzung**  
 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
  - Maß der Nutzung**  
0,30 Grundflächenzahl = 0,30  
Als Bauland im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO gilt der innerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstücksteil.  
II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- Wandhöhen s. auch Pkt 4.2 Festsetzungen durch Text
- WH 6,30 m Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) = max. 6,30 m

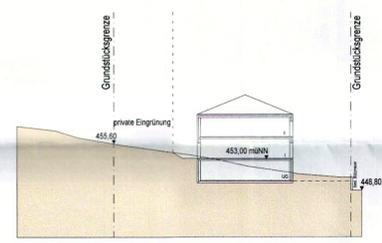
### 3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vorhandene Gebäude
- zu beseitigende Gebäude
- private Gartenflächen
- Höhenschichtlinien

### 4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**  
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO. Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art 6 Abs. 8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Bei Garagen werden abweichend gemäß Art 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO Wandhöhen bis max. 4,50 m zugelassen.
- Dächer (Hauptgebäude)**  
2.1 Dachform: gleichgeneigte Satteldächer, Walmdächer  
2.2 Dachneigung: max. 28°  
2.3 Dachaufbauten: werden nicht zugelassen  
2.4 Dachdeckung: ausschließlich ziegelrote, matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine
- Garagen**  
3.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
- Höhenlage und Höhen**  
4.1 Die Oberkante des Erdgeschosses (OK EG Rohfußboden) wird auf die Höhe 453,00 in Metern über über Normal - Null festgesetzt. Diese Höhe darf um max. 0,30 m über- bzw. unterschritten werden. Die Höhe des Erdgeschosses (OK EG Rohfußboden) ist in allen Genehmigungsplänen in Metern über Normal - Null einzutragen.  
4.2 Wandhöhen  
WH 6,30 m  
 Die Wandhöhe ist von OK EG RFB bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- Geländeänderungen - Stützmauern**  
5.1 Abgrabungen sind an der Westseite bis max. zur festgesetzten OK RFB (s. Pkt 4.1) zulässig. Aufschüttungen sind bis max. zur festgesetzten OK Rohfußboden (s. Pkt 4.1) zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrt angrenzend an den Eigentümerweg sind Abgrabungen bis max. 449,00 m ü. NN zulässig. Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.  
5.2 Stützmauern sind zur technisch einwandfreien Gestaltung der Garagenzufahrt mit einer max. sichtbaren Höhe von 3 m zulässig.

### SCHNITT ALS HINWEIS 1:500



- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Auf den gemäß Planzeichen markierten Flächen ist je angefangene 100 m² ein Hochstamm Obstbaum in der Mindestpflanzqualität von Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.
- Private Grünflächen**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.
- Stellplätze, Fußwege und Garagenzufahrten**  
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten. Garagenvorfächern sind keine anrechenbaren Stellplätze. Stellplätze, Fußwege und Garagenzufahrten sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten.
- Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen**  
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

### 5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Für das erlaubnisfreie Versickern ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, NWFreiv) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.
- Regenerative Energiequellen  
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Die Abfallbehaltens sind an der Riedermühler Straße im Einmündungsbereich zur Grundstückszufahrt zur Abholung bereitzustellen.

### 6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2015 bis 26.06.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2015 bis 26.06.2015 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Ilmmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.07.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.07.2015 als Satzung beschlossen.

Ilmmünster, den 08. Juli 2015  
  
Anton Steinberger  
Erster Bürgermeister



Ilmmünster, den 08. Juli 2015  
  
Anton Steinberger  
Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 8. Juli 2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

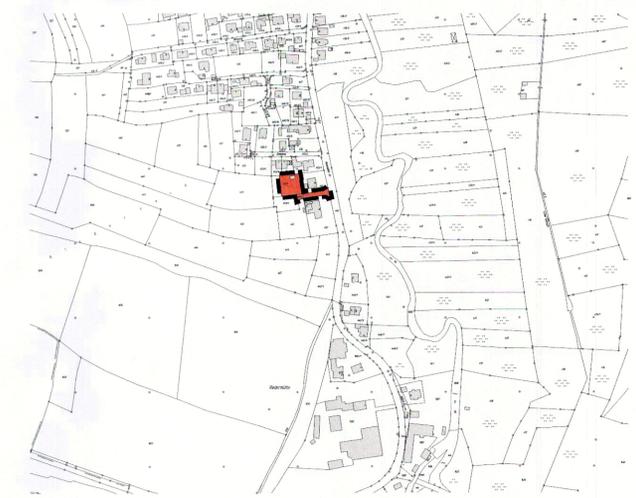
Ilmmünster, den 08. Juli 2015  
  
Anton Steinberger  
Erster Bürgermeister



## GEMEINDE ILMMÜNSTER LANDKREIS PFAFFENHOFEN

# BP NR. 13 EICHENWEG - 1. ÄNDERUNG - ERWEITERUNG

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de



PFAFFENHOFEN, DEN 09.02.2015  
GEÄNDERT, DEN 07.07.2015