

Bebauungsplan Nr. 28 "Fuchsberg"

Präambel

Die Gemeinde Ilmünster beschließt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 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 jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 28 „Fuchsberg“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) **Planzeichnung**
- B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) **Hinweise durch Planzeichen**
- D.) **Festsetzungen durch Text**
- E.) **Hinweise durch Text**
- F.) **Verfahrensvermerke**

Stand jeweils vom 03.11.2020

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beigefügt.

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,5 Grundflächenzahl
- 2.2 z.B. TH 459,9 maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull
- 2.3 z.B. FH 465,9 maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull

3. Baugrenzen

 Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

- 4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 4.2  Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1.  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.  480/1 Flurstücksnummer
- 3.  geplante Gebäude
- 4.  bestehende Gebäude

D.) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
Die Traufhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Firsthöhe wird als oberer Schnittpunkt der Dachschenkel definiert. Die Trauf- und Firsthöhe ist jeweils in Meter über Normalhöhennull festgesetzt und in der Nutzungsschablone für die jeweilige Teilfläche angegeben.

3. Baukörper

Zulässig sind weiße oder pastellfarbene Anstriche bzw. Bekleidungen sowie naturbelassene oder braun lasierte Holzverschalungen. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

4. Dächer

- 4.1 Dachform
Hauptgebäude:
Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 45° zulässig.
Nebengebäude/ An- bzw. Zwischenbauten:
Dachform wie Hauptgebäude bzw. Pult- oder Flachdächer bis max. 15° zulässig.
- 4.2 Dachdeckung
Hauptgebäude:
Als Dachdeckung dürfen nur rote Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine verwendet werden.
Nebenanlagen/ An- bzw. Zwischenbauten:
Die Dachflächen dürfen als Ziegelddeckung bzw. Metalldeckung, Folien- und bekieste oder begrünte Flachdächer ausgeführt werden. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden.

4.3 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

4.4 Dachaufbauten sind in anderer Form, Neigung und Deckung als das Hauptdach zulässig. In Summe sind diese auf maximal die Hälfte der Gebäudelänge zu begrenzen. Einzelne Dachgauben dürfen eine maximale Gesamtbreite von 3,5 m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlatzung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,2 m. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.

6. Nebenanlagen/Stellplätze/Stützmauern/Balkone/Terrassen

- 6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Plangebiet allgemein zulässig.
- 6.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.3 Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind bis zu einer Ansichtshöhe von bis zu 2,5 m zulässig.
- 6.4 Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.5 Balkone und Vordächer sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Balkone und Vordächer dürfen die Baugrenzen um maximal 2,0 m überschreiten. Die Festsetzung gilt für die Tiefe der Überschreitung; in der Länge wird die Überschreitung nicht begrenzt.

7. Unterirdische Bauwerke (z.B. Tiefgaragen, Behälter)

Unterirdische Bauwerke, deren Zufahrten mit Überdachungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß Festsetzungen durch Text Punkt 6.

Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Unbefestigte Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 10-12 cm).

9. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

F.) Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Ilmünster hat in seiner Sitzung am 04.02.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 28 "Fuchsberg" im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.07.2020 bis 07.09.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 08.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2020 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2020 bis 07.09.2020 beteiligt.
- Die Gemeinde Ilmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.11.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.11.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

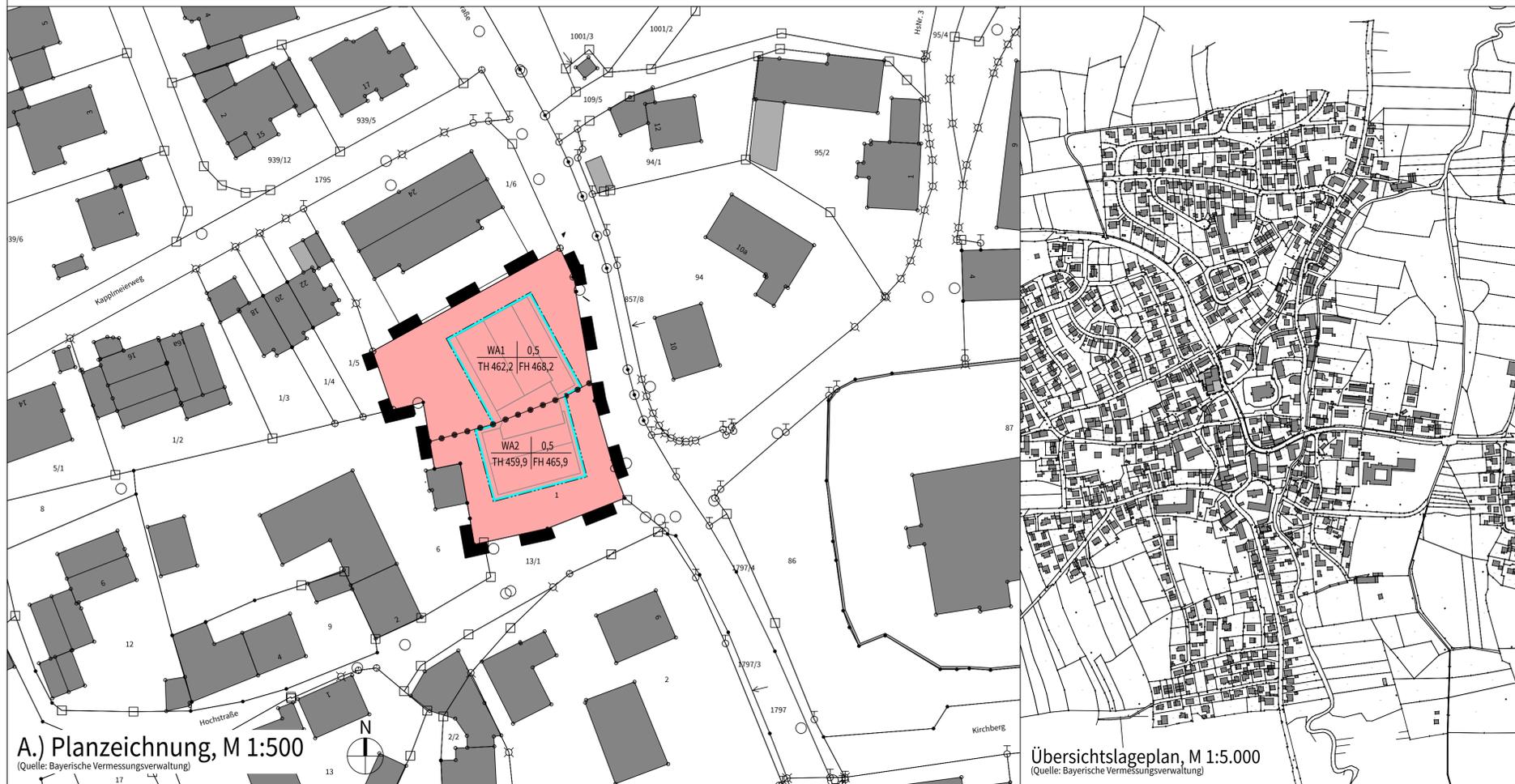
Ilmünster, ___/___/2020

(Georg Ott, 1. Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss vom ___/___/2020 wurde am ___/___/2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 28 "Fuchsberg" und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ilmünster, ___/___/2020

(Georg Ott, 1. Bürgermeister)



A.) Planzeichnung, M 1:500
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Übersichtslageplan, M 1:5.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

E.) Hinweise durch Text

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
- Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.
- Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremddteile (Z0-Material) bzw. mit geprüften, güteüberwachten und zertifizierten Recyclingbaustoffen, die die Anforderungen des bayerischen Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen (RC-Baustoffe) in technischen Bauwerken" vom 15.06.2005 erfüllen, erfolgen. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
- Rettenngswege
Eine Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr nach Art. 31 Abs. 3 ist nicht möglich, da die entsprechenden Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge nicht zur Verfügung stehen. Für Aufenthaltsräume über 8 m Brüstungshöhe ist daher ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.
- Fledermausvorkommen als auch Gebäudebrüter in den bestehenden Gebäuden können nicht ausgeschlossen werden. Um das Auslösen von artenschutzrechtliche Verbotbeständen (§ 44 BNatSchG) zu vermeiden ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Hinblick auf Fledermausvorkommen und Gebäudebrütern zu erstellen.
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.
Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist zu prüfen, ob eine erlaubnisfreie Versickerung möglich oder eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.
Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) zu finden. Somit kann geprüft werden, ob eine Einleitung in das Grundwasser erlaubnisfrei ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind.

Gemeinde Ilmünster



Bebauungsplan Nr. 28 "Fuchsberg"

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 03.11.2020

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

W. Eichenseher
Mitglied
33783
Bayrischer Bauingenieurverein