

Bebauungsplan Nr. 11
"Scheyerer Feld II"
4. Änderung und Erweiterung

Präambel

Die Gemeinde Ilmmünster beschließt aufgrund

- 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 die

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 „Scheyerer Feld II“
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**

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

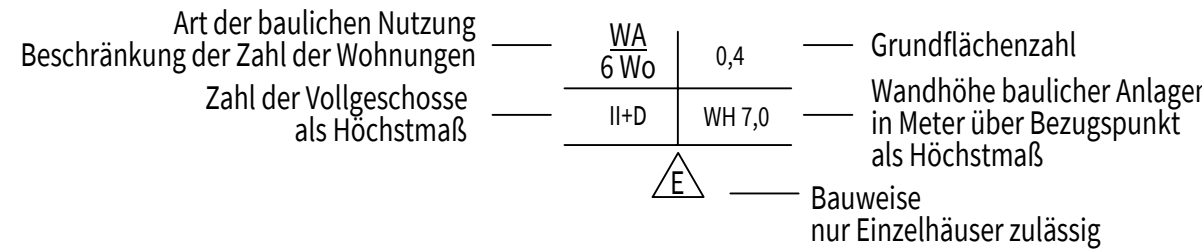
B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2  WA 6 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,4 Grundflächenzahl
- 2.2 II+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
Zwei Vollgeschosse mit Dachgeschossausbau als Vollgeschoss zulässig
- 2.3 WH 7,0 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß
- 2.4 E 470.0 Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull Fertigfußboden Erdgeschoss
- 2.5 Nutzungsschablone



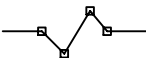
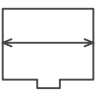
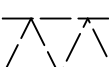
3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1  E nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2  Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

-  Grenz des räumlichen Geltungsbereichs

C.) Hinweise durch Planzeichen

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2. z.B. 1742 Flurstücksnummer
3.  geplante Gebäude mit Firstrichtung
4.  geplante Stellplätze und Garagen
5.  bestehende Gebäude
6. z.B.  Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
7.  Anbauverbotszone Staatsstraße St 2084 gemäß Festsetzungen durch Text
8. z.B. 10,0  Maßangaben in Meter

D.) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Fertigfußbodens Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten wird. Eine Unterschreitung ist ohne Beschränkung zulässig. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Fertigfußbodens Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag der Einzelbauvorhaben maßgebend.
- 2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu max. 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Die Ermittlung der Abstandsfläche erfolgt zum geplanten Gelände.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Gartenhaus), sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- 4.1 **Dachgestaltung**
Dachform Hauptdach
Es sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von bis zu 38° zulässig.
Dachform Nebenanlagen
Nebenanlagen (z. B. Garagen, Carports, Nebengebäude, Anbauten, etc.) sind in anderer Dachform und -neigung zulässig.
Dachdeckung Hauptdach/Nebenanlagen
Es sind Dachziegel in naturrot, rotbraun, grau oder anthrazit, begrünte Dächer und Metalleindeckungen zulässig. Metaldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Flachdächer sind nur in begrünter Ausführung zulässig.
- 4.2 **Dachaufbauten/-einschnitte**
Dachaufbauten/-einschnitte sind in anderer Form, Neigung und Deckung als das Hauptdach zulässig. In Summe sind diese auf maximal die Hälfte der Gebäudelänge zu begrenzen.
- 4.3 **Fassadengestaltung**
Zulässig sind weiße oder pastellfarbene Anstriche bzw. Bekleidungen sowie naturbelassene oder braun lasierte Holzverschalungen. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sowie Glasfassaden sind unzulässig.
- 4.4 **Außengestaltung**
Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrassen auszuführen.
Einfriedungen
Als Einfriedungen sind nur sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit Holzlatzung und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,2 m.
Terrassen, Balkone und Vordächer
Terrassen, Balkone sowie Vordächer sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese dürfen die Baugrenzen jedoch nur um maximal 2,0 m überschreiten. Die Festsetzung gilt für die Tiefe der Überschreitung; in der Länge wird die Überschreitung nicht begrenzt.
- 4.5 **Geländeveränderungen**
Stützmauern und Anlagen zur Geländeabfangung sind auch außerhalb der Baugrenzen und bis zu 1,0 m Ansichtshöhe allgemein zulässig.
- 4.6 **Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie**
Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

5. Anbauverbotszone entlang der St 2084

- 5.1 **Anbauverbotszone**
Der Abstand der Hauptgebäude sowie Garagen und Nebengebäude zur Staatsstraße St 2084 muss mindestens 13,5 m ab tatsächlichem Fahrbandrand betragen. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der Anbauverbotszone zulässig; müssen jedoch mit einem Abstand von mindestens 4,5 m ab tatsächlichem Fahrbandrand errichtet werden.
- 5.1 **Einfriedungen/Zaunanlagen**
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten vom Grundstück zur Staatsstraße St 2084 sind nicht zulässig. Einfriedungen sind lückenlos und mit einem Abstand von mindestens 4,5 m ab tatsächlichem Fahrbandrand zu errichten.

6. Grünordnung

- 6.1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen:
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Außer für max 2,5 m breite Wege, max. 50 cm breite "Traufstreifen" und Erschließungsflächen am Straßenraum (z. B. Garagenzufahrten) werden Schotter- und Kiesflächen (sog. Stein-/Schottergärten) nicht zugelassen.
- Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbaum).
Mindestpflanzqualität Laubbaum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Mindestpflanzqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Artenauswahl Pflanzliste - Obstgehölze

- Apfel in Sorten
- Birne in Sorten
- Zwetschge in Sorten
- Kirsche in Sorten
- Walnuss
- Pflanzliste - andere Gehölze
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Betula pendula (Hängebirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Tilia cordata (Winterlinde)

- 6.2 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

7. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

E.) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
3. 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.
4. Rettungswege
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.
5. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal abzuleiten. Sollte ein Anschluss an den Regenwasserkanal nicht möglich sein, so ist eine gedrosselte Ableitung über den Schmutzwasserkanal möglich. Die Einleitbedingungen sind mit der Gemeinde Ilmmünster abzuklären.
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.

F.) Verfahrensvermerke

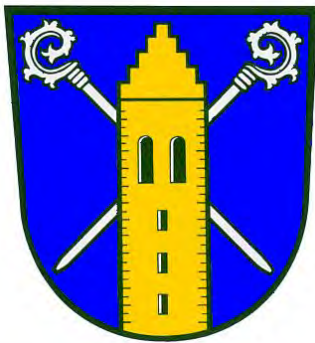
1. Die Gemeinde Ilmmünster hat in seiner Sitzung am 05.10.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.05.2022 bis 17.06.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 25.04.2022 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).
3. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.04.2022 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 02.05.2022 bis 17.06.2022 beteiligt.
4. Die Gemeinde Ilmmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.08.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.08.2022 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Ilmmünster, _____
(Georg Ott, 1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss vom 02.08.2022 wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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.

Ilmmünster, _____
(Georg Ott, 1. Bürgermeister)

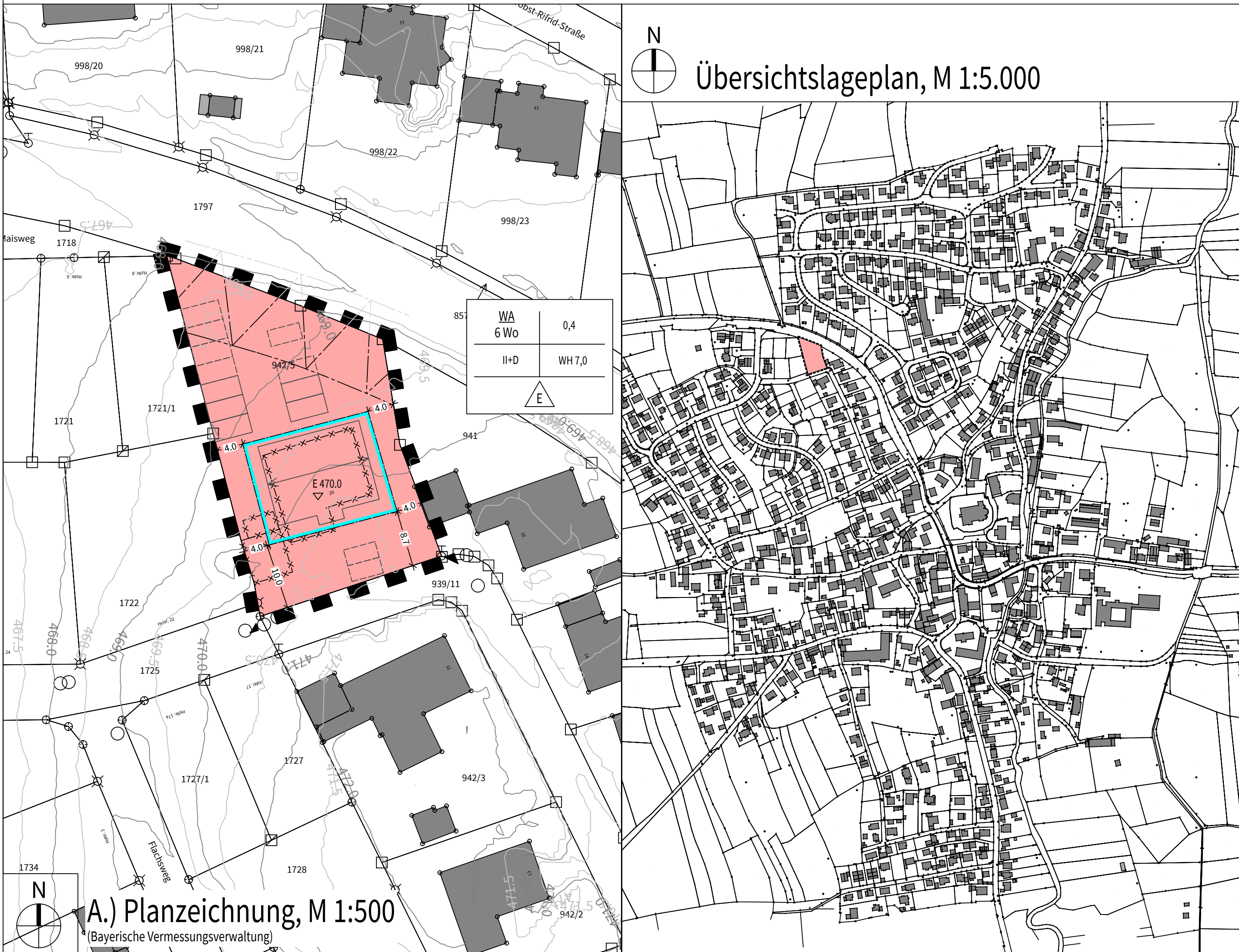
Gemeinde Ilmmünster



Bebauungsplan Nr. 11
"Scheyerer Feld II"
4. Änderung und Erweiterung

DER ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 02.08.2022

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



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