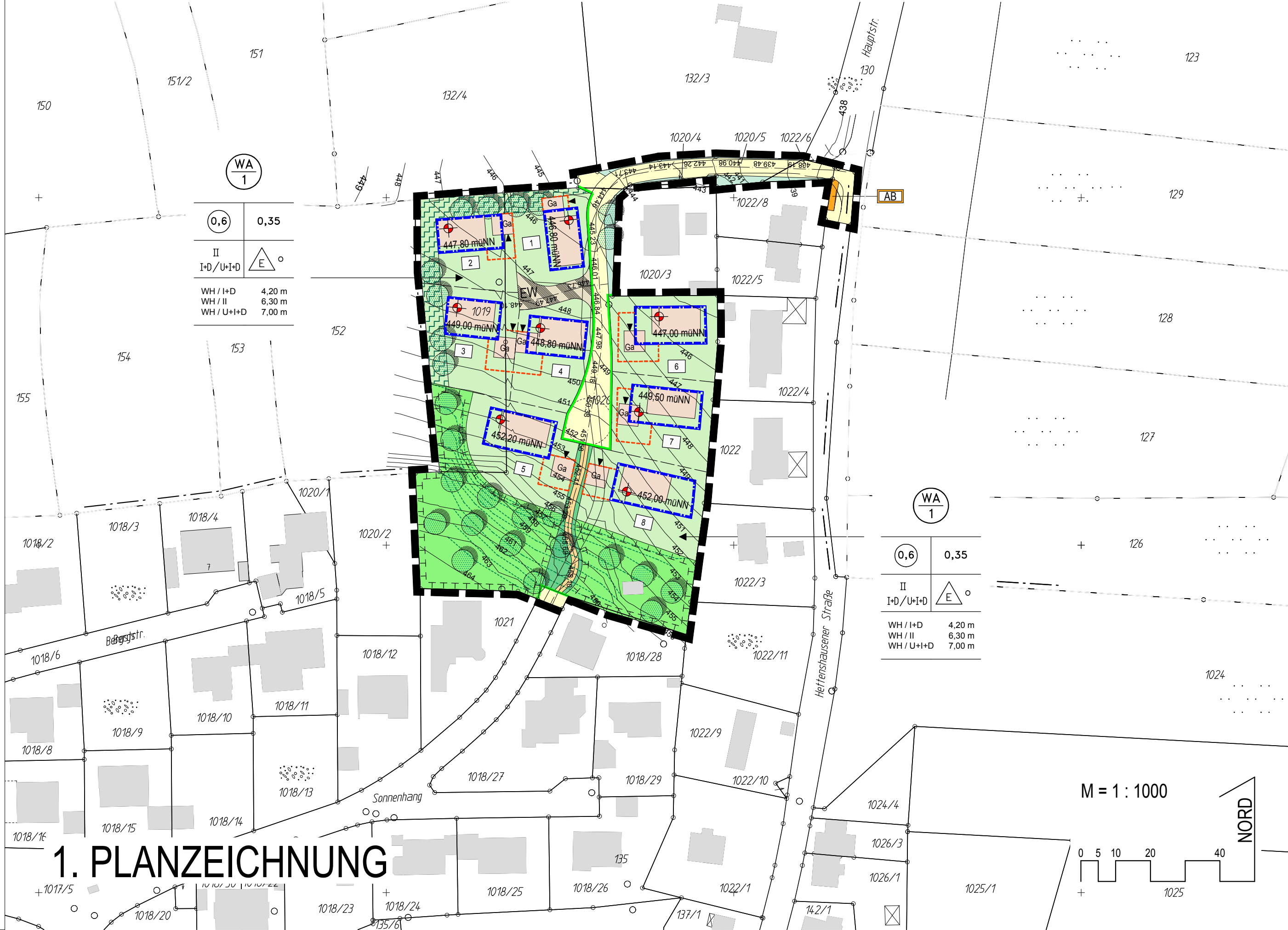


# BP Nr. 21 HETTENSHAUSENER FELD

# IN ILMMÜNSTER



## 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 Bayer. 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. 21 "HETTENSHAUSENER FELD" in Ilmmünster 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 letztgültigen Fassung.  
Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

### 2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**  
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus ist eine Wohneinheit mit einer flächenmäßig deutlich untergeordneten "Einliegerwohnung" zulässig, die "Einliegerwohnung" darf max. 50 % der Nutzfläche der Hauptwohnung aufweisen.
- Maß der Nutzung**  
Geschosflächenzahl = 0,6  
Grundflächenzahl = 0,35  
zwei Vollgeschosse als Höchstmaß ohne Dachausbau  
ein Vollgeschoss als Höchstmaß, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

Wandhöhen s. auch Pkt 5.2 Festsetzungen durch Text	Wandhöhe bei I+0 = max. 4,20 m
WH / I+0	4,20 m
WH / II	6,30 m
WH / I+II+0	7,00 m

- Bauweise, Baugrenzen**  
offene Bauweise  
Baugrenze

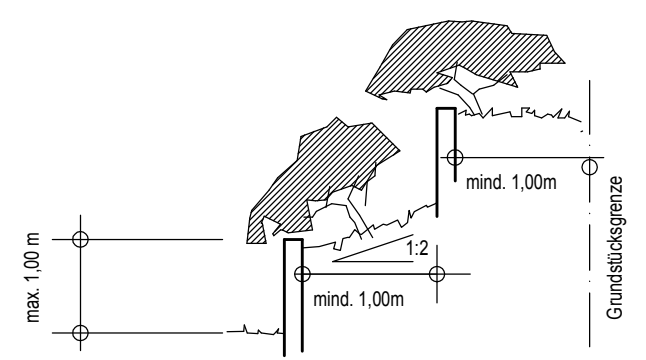
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- nur Einzelhäuser zulässig
- Bauraum für Garagen / Carports
- Max. Höhe des EG - Fertigfußbodens in Metern über Normal - Null z.B. 452,20 mÜNN s.a. Festsetzung durch Text Nr. 5.1
- Verkehrflächen**  
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag für Straßenbegleitgrün  
Eigentümerweg - Benutzung / Inanspruchnahme durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. des jeweiligen Versorgers zu sichern  
Fußweg  
Aufstellfläche für Abfallbehälter
- Private Flächen am Straßenraum**  
Garagenzufahrt
- Grünflächen**  
öffentliche Grünfläche  
private Grünfläche mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeinguirung, von baulichen Anlagen freizuhalten  
private Grünfläche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese

### 3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- private Gartenflächen
- bestehende Verkehrsflächen Geh-, StraÙe, Begleitgrün
- Höhenrichtlinien mit Vorschlag zur Geländeanpassung
- Strassen - Gradienten mit Höhen

### 4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**  
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6 Abs.4 und 5 Satz 1 und 2) Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.3 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Dächer (Wohngebäude)**  
2.1 Dachform: gleichgeneigte Satteldächer (SD) mit mittigen zur Gebäudelängsseite parallel zum First bei I+0 38° - 45°  
2.2 Dachneigung: bei II 22° - 30°  
2.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwischengebäl) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachanschnitte sind unzulässig.  
2.4 Dachdeckung: ausschließlich rot bzw. rotbraune matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine
- Garagen**  
3.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.  
3.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straÙenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 8 zu gestalten ist. Stauräume dürfen zur StraÙe hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.
- Nebengebäude**  
Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum Straßenraum - außerhalb der privaten Grünflächen zur Ortsrandeinguirung - und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² zulässig.
- Höhenlage und Höhen**  
5.1 Höhenlage der Gebäude  
Die maximale Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens wird auf die durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 4) ausgewiesene Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt. Die entspr. Höhe darf um 0,30 m überschritten werden. Als Erdgeschos gilt das im festgelegten Zufahrtsbereich zur ErschließungsstraÙe höhenmäßig nächstgelegene Geschos.
- Wandhöhen**  
bei I+0 : SD 4,20 m  
bei II : SD 6,30 m  
bei I+II : SD 7,00 m (talseitig)  
Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- Die Wandhöhe talseitig, gemessen von OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit OK Dachhaut darf maximal 8,0 m betragen.
- Sockel- bzw. Untergeschosse die aus dem Gelände herausragen, dürfen gestalterisch nicht abgesetzt werden (Putzstruktur, Farbe).
- Hauseingänge sind so zu gestalten, dass sie maximal 0,50 m über dem geplanten Gelände liegen.
- Geländeveränderungen - Stützmauern**  
6.1 Auffüllungen bzw. Abragungen sind bis max. OK StraÙe bzw. festgesetzte EG - Höhe zulässig. Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig. Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,00 m zu erhalten.  
6.2 Stützmauern sind nur mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,00 m und in einem Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Zur Überwindung größerer Geländesprünge dürfen Stützmauern auch hintereinander gebaut werden. Die sichtbare Höhe der Mauern darf hierbei max. 1,00 m betragen. Die Mauern müssen in einem Abstand von mind. 1,0 m zueinander gebaut werden. Die Stützmauern sind zu hinterpflanzen.



Bei Garagenzufahrten sind Stützmauern auch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäÙen Ausführung unerlässlich sind.

- Einfriedungen**  
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege**  
Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).
- 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.
- Grünordnung**  
10.1 Private Grünflächen  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum nach der Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 10.4 zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.  
10.2 Private Grünflächen mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeinguirung  
Die entspr. durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind je Parzelle mit mindestens 3 heimischen Laubbäumen nach der Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 10.4 zu bepflanzen.  
10.3 Öffentliche Grünflächen  
Die öffentlichen Grünflächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.  
10.4 Pflanzliste und Mindestqualität  
Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m.Db., SIU 12-14cm)  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Prunus padus  
Sorbus aucuparia  
Sorbus torminalis  
Feld-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Hainbuche  
Vogel-Kirsche  
Traubenkirsche  
Eberesche  
Eisbeere
- Grünordnerisch festgesetzte Gehölze**  
sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der festgesetzten Art und Qualität zu ersetzen. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Laubbäume und Sträucher zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche**
- Flächenzuteilung**  
Den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung werden die in der Planzeichnung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzten Flächen im Umfang von ca. 2.140 m² auf den Fl.Nr. 1019 und 1020, jeweils Gemarkung Ilmmünster, Gemeinde Ilmmünster, zugeordnet. Die westliche Teilfläche umfasst dabei eine Fläche von ca. 1.410 m², die östliche Teilfläche von ca. 730 m².
- Entwicklungsziel**  
Ziel auf den Ausgleichsflächen ist die Entwicklung einer Streuobstwiese im Übergang zwischen bestehender und geplanter Bebauung. Die Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu pflegen. Südlich der Flächen mit hoher Neigung ist die Errichtung naturnaher Mulden zum Rückhalt und zur Versickerung von Oberflächenwasser zulässig. Innerhalb der Ausgleichsflächen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Bis zur Ersterstellung sind die Grünflächen zu mähen. Das Mähen ist abzufahren. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind in den Ausgleichsflächen unzulässig.

- Herstellungsmaßnahmen**  
Obstbäume  
Es sind mind. in der festgesetzten Stückzahl heimische Obstbäume zu pflanzen. Die Baumstandorte sind innerhalb der Flächen veränderbar und erweiterbar. Der Pflanzabstand der Bäume muss 8 - 15m betragen. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Folgende Arten sind zu verwenden:  
Obstbäume (Mindestpflanzqualität: Halbstamm, 3xv, SIU 12-14cm)  
Malus domestica 'Jakob Fischer' Apfel 'Jakob Fischer'  
Malus domestica 'Ortario' Apfel 'Ortario'  
Malus domestica 'Resi' Apfel 'Resi'  
Malus domestica 'Roter Boskoop' Apfel 'Roter Boskoop'  
Prunus domestica 'Hauszweische' Kulturpflaume 'Hauszweische'  
Pyrus communis 'Clapps Liebling' Herbstbirne  
Pyrus communis 'Madame Verlé' Sommerbirne  
Pyrus communis 'Gräfin von Paris' Winterbirne  
Blumenwiesenflächen  
Vor dem Ausbringen des Saatgutes ist die bestehende Pflanznarbe zu roden. Der Oberboden ist zu lockern. Die Ansaat hat mit Saatgut 50% Blumen- und Kräuterteil, 50 % Gräseranteil der Herkunftsregion 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' zu erfolgen. Aussaatstärke: 2g/m²  
Feuchtwiesenflächen  
Vor dem Ausbringen des Saatgutes ist die bestehende Pflanznarbe zu roden. Der Oberboden ist zu lockern und entsprechend einer naturnahen Ausbildung der Feuchtmulden zu profilieren. Die Ansaat hat mit Saatgut 50% Blumen- und Kräuterteil, 50 % Gräseranteil der Herkunftsregion 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' zu erfolgen. Aussaatstärke: 2g/m²
- PflegemaÙnahmen**  
Obstbäume  
Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Die Jungbäume erhalten die ersten 5 - 8 Jahre einen jährlichen Erziehungsschnitt. Anschließend wird ein Erhaltungsschnitt alle 5 - 6 Jahre, je nach Bedarf der verschiedenen Baumarten, in unregelmäßigen Zeitabständen durchgeführt. Der Schnittzeitraum liegt zwischen Oktober und März. Das anfallende Schnittgut ist wirtschaftlich zu verwerten. Abgehende Gehölze sind in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen.  
Blumenwiesenflächen  
Die PflegemaÙ wird jährlich zweimalig durchgeführt, wobei kleinere, in der Lage jährlich abwechselnde Teilflächen, ohne Mahd belassen werden. Das Mähen wird nach erfolgter Trocknung aus den Flächen entfernt und sachgerecht entsorgt. Eine Bearbeitungsruhe vom 15. März bis mindestens Ende Juni wird eingehalten.  
Feuchtwiesenflächen  
Die PflegemaÙ wird jährlich zweimalig durchgeführt, wobei kleinere, in der Lage jährlich abwechselnde Teilflächen, ohne Mahd belassen werden. Das Mähen wird nach erfolgter Trocknung aus den Flächen entfernt und sachgerecht entsorgt. Eine Bearbeitungsruhe vom 15. März bis mindestens Ende Juni wird eingehalten. Die Feuchtmulde wird in das Pflegeregime der Feuchtwiesenflächen einbezogen. Eine Beweidung durch Schafe ist zulässig.
- Inmissionsschutz**  
Schlaf- und Kinderzimmer sind auf der larmabgewandten Seite im Westen zu errichten. Alternativ ist eine zentrale Lüftungsanlage einzubauen.
- spezieller Artenschutz**  
Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung:  
Die Gehölze am Südrand der Flur-Nr. 1019 einschließlich des Böschungsaufwuchses sind außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar des Jahres zu besetzen.

### 5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der StraÙenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
Sollten sich im Zuge von BaumaÙnahmen 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 Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Regenerative Energiequellen**  
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Denkmalpflege**  
Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.
- Landwirtschaft**  
Bedingt durch die Ortsrandlage ist auch bei ordnungsgemäÙer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Erdgasversorgung**  
Die Energie Südbayern GmbH beabsichtigt das Planungsgebiet mit Erdgas zu erschließen. Die Versorgung könnte durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes ab der Hettenshausener StraÙe sichergestellt werden. Die Details für die Erschließung würden gegebenenfalls in einer Erschließungsvereinbarung festgelegt.
- spezieller Artenschutz**  
Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist vom Bauherrn im Zuge der Baufeldräumung zu beachten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlich erheblicher Eingriffe wird insbesondere empfohlen, die Entstehung von Kleinstrukturen, die möglicherweise nach Aufgabe der bisherigen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung entstehen und die als Quartier, Nistplatz oder Unterschlupf dienen könnten, durch entsprechende PflegemaÙnahmen auszuscheiden.
- Wärmepumpen**  
Wärmepumpen sind immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen der §§ 22 - 24 BImSchG unterliegen.  
Eine Wärmepumpe, die dem Stand der LärmSchutztechnik entspricht, weist einen Schalleistungspegel von 50 dB(A) auf (siehe Bayerisches Landesamt für Umwelt: Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Teil II)).  
Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der LärmSchutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führen. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.  
Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhellig (Anhang A.3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

### 6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.11.2010 hat in der Zeit vom 29.11.2010 bis 09.12.2010 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.11.2010 hat in der Zeit vom 25.11.2010 bis 27.12.2010 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2011 bis 29.11.2011 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2011 bis 01.12.2011 öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.12.2015 bis 11.01.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2015 bis 11.01.2016 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.03.2017 bis 10.04.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2017 bis 10.04.2017 erneut beteiligt.
- Die Gemeinde Ilmmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.06.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.06.2017 als Satzung beschlossen.

Ilmmünster, den .....

Anton Steinberger  
Erster Bürgermeister

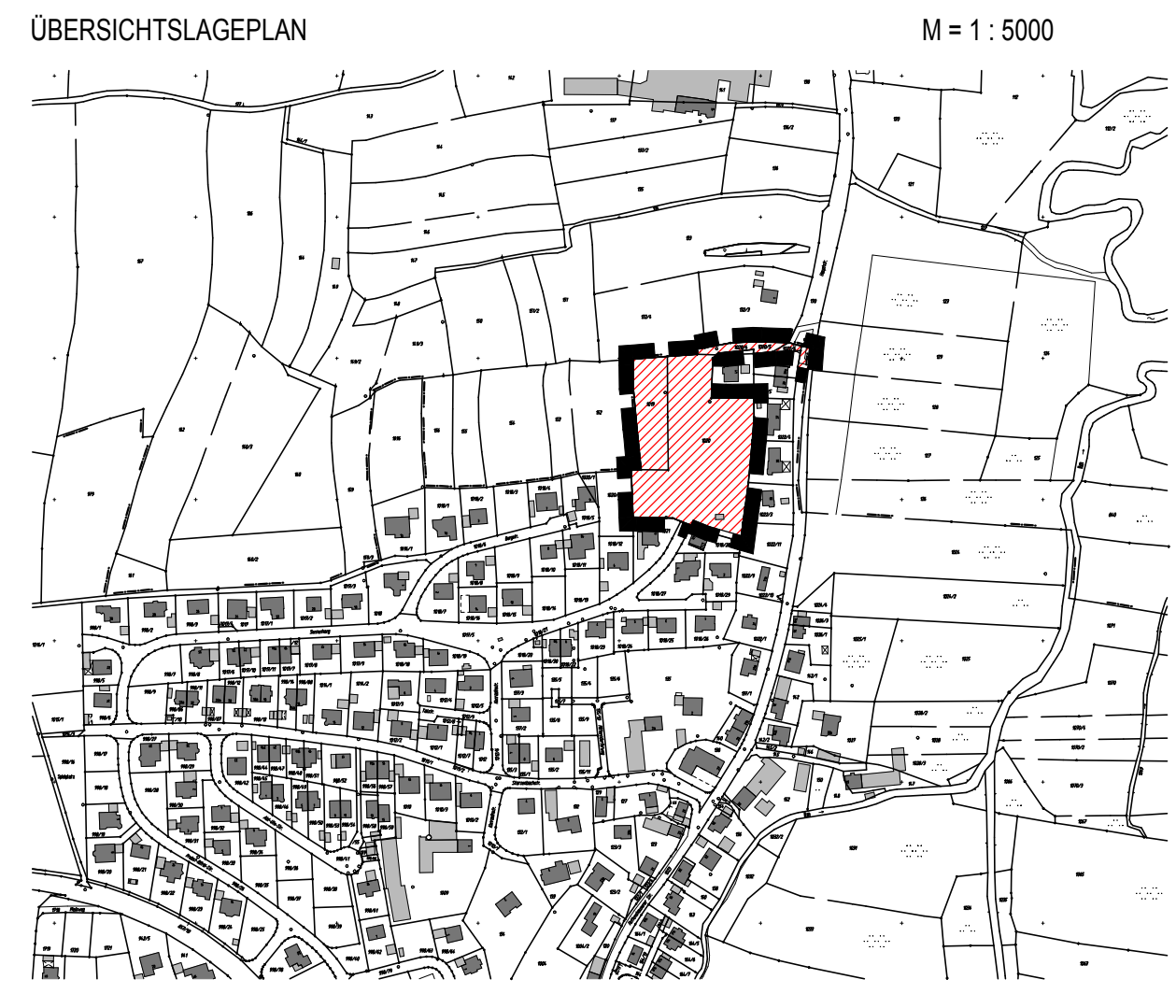
Ilmmünster, den .....

Anton Steinberger  
Erster Bürgermeister

Ilmmünster, den .....

Anton Steinberger  
Erster Bürgermeister

## GEMEINDE ILMMÜNSTER LANDKREIS PFAFFENHOFEN BP NR. 21 "HETTENSHAUSENER FELD"



ENTWURFSVERFASSER:  
PFAFFENHOFEN, GEÄNDERT DEN 02.11.2010 DEN 03.08.2011 DEN 06.10.2015 DEN 17.01.2017 DEN 06.06.2017

Wipfler PLAN  
Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de