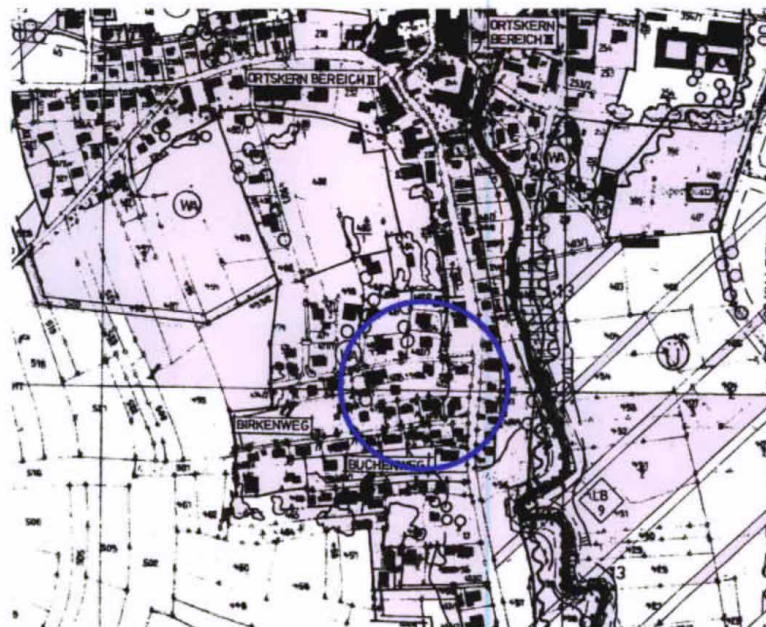


GEMEINDE ILMMÜNSTER, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR.15 "BIRKENWEG II" IN ILMMÜNSTER

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER :

PFAFFENHOFEN, DEN 06.03.2001

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

HOHENWARTER STR. 126
85276 PFAFFENHOFEN

TEL.: 08441/84011-84013
FAX.: 08441/490204 bzw. 81341



Die Gemeinde Ilmünster erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- des Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr.15 "Birkenweg II" als Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung



allgemeines Wohngebiet: gem. § 4 BauNVO
pro Einzelhaus sowie pro Doppelhaushälfte
ist maximal eine Wohneinheit (1WE) zulässig



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Maß der Nutzung

0.30

Grundflächenzahl










Geschoßflächenzahl


I+D

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (=1); das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.



4. Bauweise, Baugrenzen

-  offene Bauweise
-  Baugrenze
-  Bauraum für Garagen
-  Garagenzufahrten
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Firstrichtung







4. Grünordnung

-  Pflanzgebot—zu pflanzende Bäume, Standorte veränderbar
siehe Festsetzungen durch Text Pkt. 8

5. Verkehrsflächen

-  Eigentümerweg mit mind. 3,00 m breiter Fahrbahn.
Zur nördlichen Grundstücksgrenze ist ein 0,50 m breiter
Grünstreifen (Schotterrasen) auszubilden (siehe Querschnitt).
-  Entsorgungssammelplatz für Mülltonnen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  geplante Grundstücksgrenze
-  Flurstücknummer
-  Parzellennummer
-  vorhandene Gebäude
-  Höhengichtlinien

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art.6 Abs.4 und 5 BayBO).

2. Baukörper

Der Grundriss der Baukörper einschließlich möglicher Ausbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen (Seitenverhältnis mind. 1:1,2).

3. Dächer

3.1 Dachform : Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First (gilt auch für Garagen und Nebengebäude)

3.2 Dachneigung : 38° – 45°

3.3 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder ziegelroten Betonziegeln zu decken.

3.4 Dachaufbauten : Pro Gebäude (z.B. Doppelhaushälfte) sind je Dachfläche maximal 2 Satteldach- bzw. Schleppgauben mit einer Breite von je maximal 1,50 m und Zwerchgiebel mit einer Länge von maximal 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50% der Gebäudelänge betragen.

4. Gestaltung

Fassaden sind zu verputzen und weiß oder pastellfarben zu streichen.

5. Doppelhäuser

5.1 Doppelhäuser sind profilgleich zu planen und die beiden Hälften hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

5.2 Die Hälften des Doppelhauses sind zeitgleich zu planen und zu errichten.

6. Garagen

Die Giebelbreite bei giebelständigem Grenzausbau darf maximal 6,50 m betragen.

7. Höhenlage und Höhen

7.1 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.

7.2 Kniestockhöhe : maximal 50 cm.
Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von der OK Rohdecke bis UK Fußpfette zu messen.

8. Geländeänderungen

8.1 Aufschüttungen sowie Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

8.2 Der Böschungswinkel darf maximal 1 : 2 (Höhe : Länge) betragen. Der Böschungsuß muß einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

8.3 Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig.

9. Grünordnung

9.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach land-
schaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene
Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 8.3)
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

9.2 Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden :

- | | | |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------|
| a) Bäume | Acer platanoides | Spitzahorn |
| | Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| | Tilia cordata | Winterlinde |
| | Betula pendula | Sandbirke |
| | Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| | Obstbäume als Halb- und Hochstamm | |
| b) Sträucher | Acer campestre | Feldahorn |
| | Cornus mas | Kornelkirsche |
| | Cornus sanguinea | Hartriegel |
| | Corylus avellana | Haselnuß |
| | Ligustrum vulgare | Liguster |
| | Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| | Rhamnus frangula | Faulbaum |
| | Rosa canina | Hundsrose |
| | Salix caprea | Salweide |
| | Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

9.3 Pflanzplan

Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan einzureichen (3-fach)

10 Wasserwirtschaft

10.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

10.2 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden,
eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.

10.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im
MABl Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund aufgestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
3. Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.