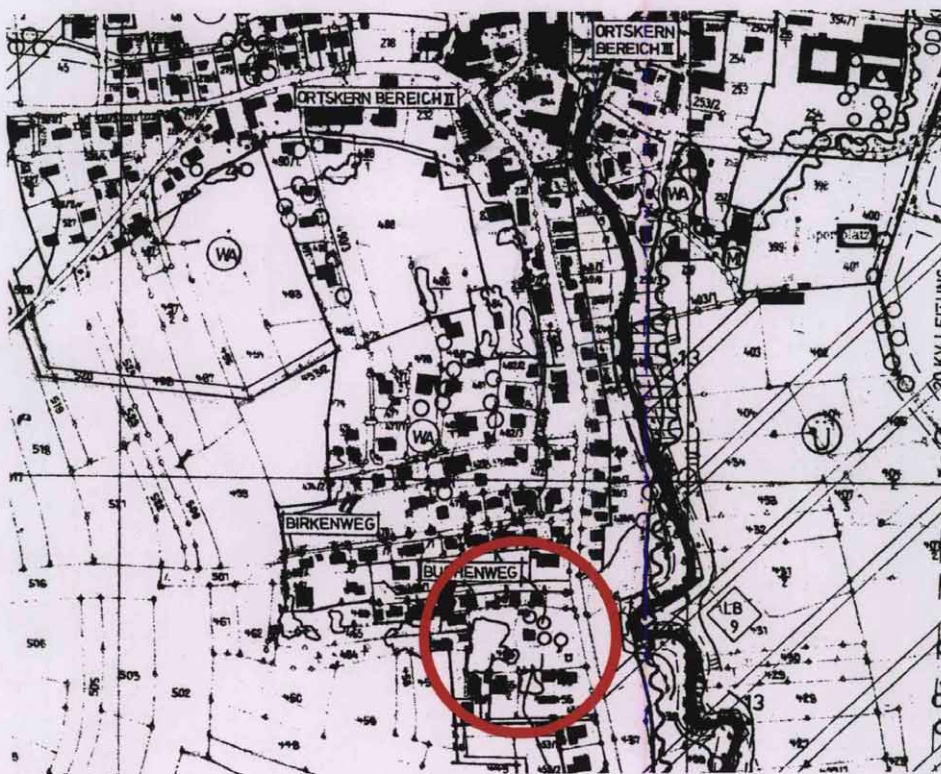


GEMEINDE ILMMÜNSTER, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR.16 "AN DER RIEDERMÜHLER STRASSE" IN ILMMÜNSTER

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER :

PFAFFENHOFEN, DEN 12.06.2001

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

HOHENWARTER STR. 124
85276 PFAFFENHOFEN

TEL.: 08441/5046-0
FAX.: 08441/5046-29



Die Gemeinde Ilmmünster erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- des Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr.16 "An der Riedermühler Straße" als Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

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

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Plan: "Höhenlage der Gebäude" 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

0,3

Grundflächenzahl






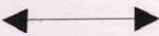
0,6

Geschoßflächenzahl


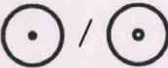
U+I+D

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


4. Bauweise, Baugrenzen

-  offene Bauweise
-  Baugrenze
-  Bauraum für Garagen / Stellplätze
Garageneinfahrten/Zufahrten/Zugänge
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Firstrichtung



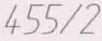


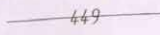

5. Grünordnung

-  private Grünfläche
-  zu erhaltende Bäume / Pflanzgebot
Pflanzgebot: zu pflanzende Bäume, Standorte veränderbar
Artenauswahl siehe Festsetzungen durch Text Pkt. 8.2

6. Verkehrsflächen

-  öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie,
Gehweg und Straßenbegleitgrün.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  geplante Grundstücksgrenze
-  Flurstücknummer
-  Parzellennummer
-  vorhandene Gebäude
-  Höhenschichtlinien
-  Entsorgungssammelplatz für Mülltonnen
private Grünfläche mit Stellplätzen

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, dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude.

3.2 Dachneigung : 38° – 45°

3.3 Ausnahmen : Die Dächer der Garagen auf den Parzellen 1; 5a/b; 6 und 9 können auch als talseits geneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von 30°, oder als erdüberdecktes Flachdach ausgebildet werden.

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

3.5 Dachaufbauten : Pro Gebäude (z.B. Doppelhaushälfte) sind je Dachfläche maximal 2 Satteldach- bzw. Schleppegauben 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 der Doppelhäuser 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 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens ist im Plan "Höhenlage der Gebäude" festgesetzt. Abweichungen von max. ± 30 cm sind zulässig.

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

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

8. Geländeänderungen, Stützmauern

siehe Festsetzungen des Planes : "Höhenlage der Gebäude"

8. Grünordnung

8.1 Private Grünflächen

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

8.2 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. Wasserwirtschaft

- 9.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 9.2 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.
- 9.3 Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern soweit es nicht in Regenwasserzisternen gesammelt wird. Hierbei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu eingeführten technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.
- 9.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen 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.

