



B E B A U U N G S P L A N ILMMÜNSTER STRASSFELD GEMEINDE ILMMÜNSTER

Die Gemeinde Ilmmünster erläßt aufgrund der § 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, den vom Ingenieurbüro M. Westermeier GmbH gefertigten

B E B A U U N G S P L A N ILMMÜNSTER STRASSFELD

der Gemeinde Ilmmünster als Satzung. Der Bebauungsplan des Ingenieurbüros M. Westermeier vom 4.5.1993 in der letztgültigen Fassung vom mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

A) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Maße der baulichen Nutzung müssen eingehalten werden.
Geschoßflächenzahl: GFZ 0,5
Grundflächenzahl: GRZ 0,3
Zahl der Vollgeschoße: I + D
Das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß i.S. der BayBO werden.

3. Bauweise

- 3.1 Es ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgelegt

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgesetzt (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO). Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen keine Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO errichtet werden.

- 4.2 Die Abstandsflächen nach BayBO, Art.6,7 müssen eingehalten werden.

5. Stellung und Höhenlage der überbaubaren Grundstücksflächen

- 5.1 Die eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.
- 5.2 Der Baukörpergrundriß einschl. möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.
- 5.3 Vor Garagen muß ein mind. 5 m langer, nicht eingezäunter Stauraum eingehalten werden.
- 5.4 Bei der Garagenzufahrt ist ein Sickerplattenbelag als Oberfläche vorgeschrieben.
- 5.5 Höhe der baulichen Anlagen:
Wohnhäuser:
WH 3,75 m über natürlichem hangseitigen Gelände
Sockelhöhe max. 0,50 m talseitig über natürlichem Gelände
Kniestock,
gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette max. 0,50 m

Garagen
Traufhöhe 2,75 m i.M. über natürlichem Gelände
Die max. Garagenlänge beträgt 6,50 m

6. Versorgungsflächen

- 6.1 Die geplanten Gebäude und Anlagen werden über Erdkabel versorgt und über Verteilerschränke an das Netz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in Aufputz-Hausanschlußkästen im Keller an der straßenzugewandten Hauswand. Die Freiluftschränke werden in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund errichtet.
- 6.2 Abwasseranlage
Alle Bauvorhaben werden an die gemeindliche Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

Niederschlagswasser ist, soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern.
- 6.3 Wasserversorgung
Sämtlich Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

7. Bepflanzungen

7.1 Private Grünflächen

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum einheimischer Art zu pflanzen.

Artenauswahl: Feldahorn,

Birke,

Hainbuche

Traubenkirsche

Mehlbeere

Eberesche

Obstbäume als Halb-u.Hochst.

Pflanzenqualifikation: 2x verpfl., StU 10-12cm

7.2 Die Bauwerber der Parzellen 1-4 haben mit dem Bauentwurf einen Pflanzplan vorzulegen zum Nachweis einer angemessenen Ortsrandeingrünung in Artenauswahl und Pflanzenqualifikation wie oben unter 7.1 präzisiert.

8. Gestaltung und Baukörper

8.1 Dächer

Wohngebäude wie Garagen sind mit symmetrisch geneigten Satteldächern zu errichten.

Garagendachrinnen sind auf der Nachbarseite als Vorhängerinne zulässig.

Die zulässige Dachneigung wird mit 35-40 Grad festgesetzt.

Als Eindeckung sind naturrote Dachziegel oder entsprechende Betondachsteine zu verwenden.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachgauben sind als einzelne Satteldach- bzw. Schleppgaube mit einer Breite von max. 1,25 m zulässig.

8.2 Außenwände

Außenwände sind in verputzter, gestrichener Wandfläche auszuführen oder können mit senkrechter Holzschalung verkleidet werden. Kunststoff-, Faserzement-, Stahlverkleidungen u.dgl. sind unzulässig.

Die Putzflächen sind hell zu streichen ohne grelle Farbtöne. Holzanstriche sind mit farbloser Lasur auszuführen.

8.3 Als straßenseitige Einfriedung sind nur

Holzzäune mit 1,00 m Höhe gestattet. Zwischenzäune sind auch mit Maschendrahtzaun geflecht möglich.

B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,3 max.zul. Grundflächenzahl
 GFZ 0,5 max.zul. Geschößflächenzahl
 I+D 1 Vollgeschoß zulässig,
 Das Dachgeschoß darf im Rahmen
 der sonstigen Festsetzungen
 ein zusätzliches Vollgeschoß
 i.S. der BayBO werden.
 WH 3,75 Wohnhauswandhöhe in m
 als Höchstmaß
 ü.natürl.hangseitigen Gelände

2WO

Es sind max. nur 2 Wohnungen
 je Wohngebäude zulässig



Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



Firstrichtung



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche



öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzung
 (Straßenbegleitgrün)
 nach §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB



zu pflanzende Bäume, Sträucher

C) HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen
 mit Grenzzeichen



entfallende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern



vorhandene Wohngebäude



vorhandene Nebengebäude

1

Nummerierung der Parzellen

-3-, 65

Maßangaben in m



Stellung der baulichen Anlagen

