

GEMEINDE ILMMÜNSTER,

LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR.18 "PAPPELWEG"

IN ILMMÜNSTER

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER :

PFAFFENHOFEN, DEN 20.04.2004

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

HOHENWARTER STR. 126  
85276 PFAFFENHOFEN

TEL.: 08441/5046-0  
FAX.: 08441/5046-29  
MAIL ue@wipflerplan.de



geändert, den 29.06.2004

Die Gemeinde Ilmmünster 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.18 "Pappelweg"

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, bzw. Doppelhaushälfte  
ist maximal eine Wohneinheit (1WE) zulässig

#### 3. Maß der Nutzung

0.30

Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (=1)

I+D

Das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung werden.

U+I+D

Das Dachgeschoß und das Untergeschoß dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung werden.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 4. Bauweise, Baugrenzen



offene Bauweise



Baugrenze

9.



Bauraum für Garagen



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 5. Grünordnung

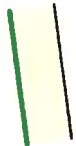


Pflanzgebot-zu pflanzende Bäume, Standorte veränderbar  
siehe Festsetzungen durch Text Pkt. 8



private Grünfläche

### 6. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Privatweg

10

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze

11

482/2

Flurstücknummer

1.

2

Parzellennummer

2.



vorhandene Gebäude



Gebäudevorschlag

3



Stützmauer - Zufahrt  
s. Festsetzung d. Text Nr.7.3

4

# 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).

Die Giebelbreite der Häuser wird auf max. 12,0 m begrenzt.

## 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 sind ab einer Dachneigung von mind. 38° 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. Garagen

Die Grundfläche von Garagen darf pro Grundstück max. 60 m<sup>2</sup> betragen.

## 6. Höhenlage und Höhen

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

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

## 7. Geländeänderungen

7.1 Aufschüttungen sowie Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig, maximal jedoch bis zum angrenzenden Strassenniveau.

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

7.3 Eine Stützmauer ist auf Parzelle 4 mit einer Höhe von max. 1,50 m zur Gestaltung der Garagenzufahrt zulässig. Ansonsten sind Stützmauern ausgeschlossen

## 8. Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1,20 Meter betragen.  
Straßenseitig sind nur senkrechte Holzlattenzäune zulässig,  
zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

## 9. Grünordnung

### 9.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 8.2) 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            |
|              | Tilla 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 vorflutauglich zu machen.
- 10.3 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 e-on 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.
4. Die Abfallsammelbehältnisse sind daher im Einmündungsbereich des Eigentümerweges und auf Höhe der Einmündung Pappelweg 14 zur Abholung bereitzustellen.