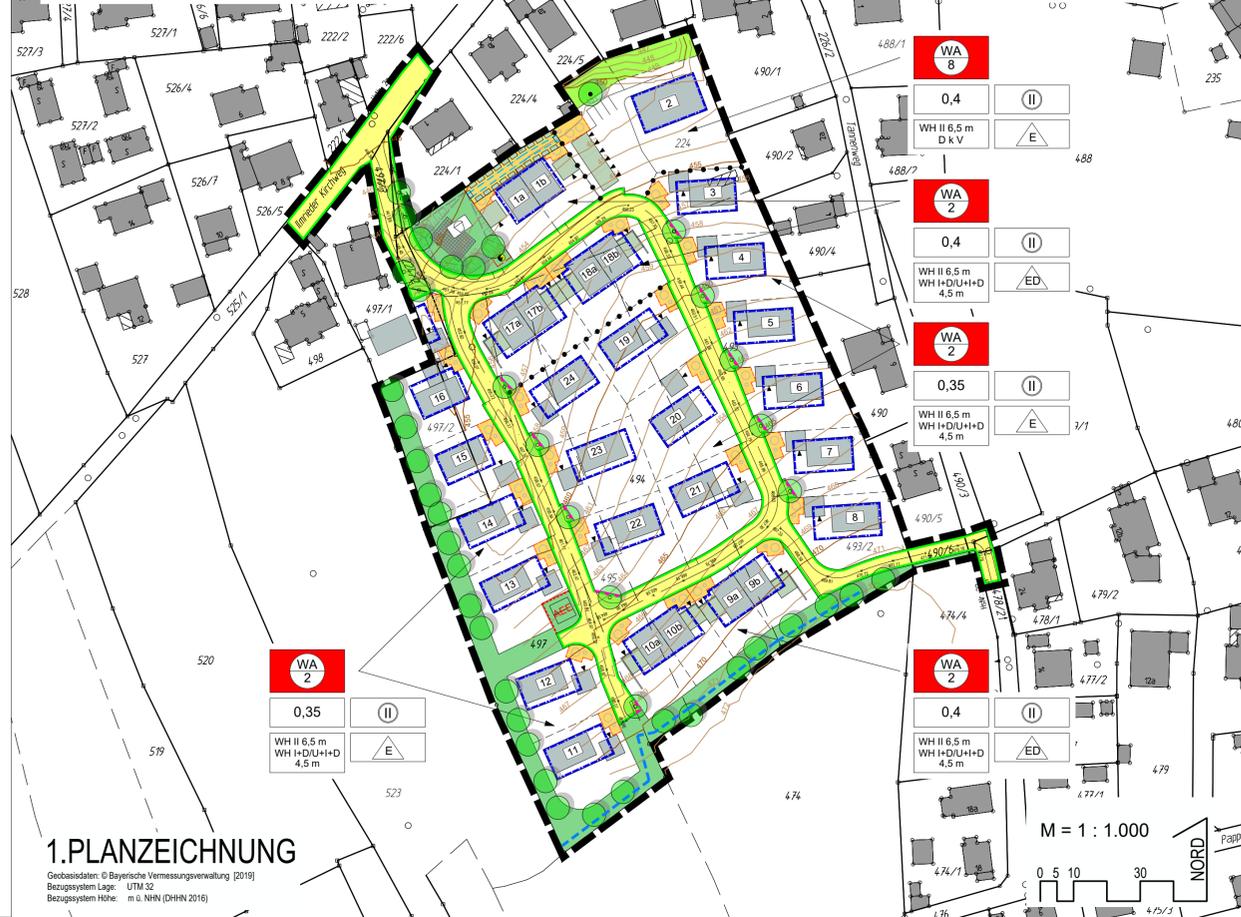


# BEBAUUNGSPLAN NR. 26

# RIEDER FELD



## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]  
 Bezugssystem Lage: UTM 32  
 Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ilmmünster erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

### Bebauungsplan Nr. 26 "Rieder Feld"

als

## SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 

je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig  
Doppelhäuser sind als ein Gebäude zu betrachten d.h. je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig

je Wohngebäude sind max. 8 Wohneinheiten zulässig

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 

0,35 Grundflächenzahl z.B. 0,35

mindestens zwei Vollgeschosse, bei "Hanghäusern" darf das Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden (U+1+D)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung / Bauweise (§1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- grundriessicher zu sichernde Leitungsstrecken

- Wandhöhe
 

WH II 6,5 m  
WH I+D/U+1+D  
4,5 m

max. 6,5 m bei II - zwei Vollgeschosse (das Dach ist kein Vollgeschoss)  
max. 4,5 m bei I+D/U+1+D - ein/zwei Vollgeschosse/e und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dach

WH II 6,5 m  
D k v

Wandhöhe bei 2 Vollgeschossen das Dach darf kein Vollgeschoss sein max. 6,5 m

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Rohfußbodens (OK-RFB) des Geschosses welches hangseitig (südseitig) dem natürlichen Gelände nächstgelegenen ist bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenzen
 

Garagen und Nebenanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen zum Straßenraum einen Abstand von mind. 1 m einhalten.
  - Flächen für Zisternen und Hausanschlüsse von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten
  - Bauraum für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Die Wandhöhe gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut an der Traufe darf an allen Gebäudeseiten 7,80 m nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe firstseitig gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut am First auf 8,10 m begrenzt.

- Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - Grünordnung allgemein
 

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
  - Privates Grün
 

Je 300 m<sup>2</sup> angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubb Baum festgesetzt.  
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Außer für max. 2,5 m breite Wege, max. 50 cm breite "Traufstreifen" und Erschließungsflächen am Straßenrand (z.B. Garagenzufahrten) werden Schotter- und Kiesflächen (sog. Stein- / Schottergärten) nicht zugelassen.
  - Öffentliches Grün
 

Öffentliche Grünfläche:  
Die öffentliche Grünfläche ist als kräuterreiche Wiesenfläche (gebietsheimische Saatgutmischung; Anteil Blumen mind. 50 %) anzulegen. Die Wiesenflächen sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.  
Je angefangene 50 m Länge der Ortsrandeingußung sind mindestens 20 standortgerechte, heimische Sträucher in Gruppen als 2-3-reihige Hecke zu pflanzen. Die Pflanzabstände sind nach Wuchsgröße der verwendeten Arten zu wählen: Kleinsträucher 0,5 bis 1 m, Mittelsträucher 1,5 m und Großsträucher 2 m. Mindestpflanzqualität Sträucher: v. Strauch, 3-4 Tr., 40-60cm

Spielplatz  
Die Grünfläche ist als Wiesenfläche (gebietsheimische Saatgutmischung; Anteil Blumen ca. 30 %) anzulegen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

zu pflanzender Baum;  
Standort geringfügig veränderbar:  
zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume des Vorkommensgebietes 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion"; Die Baumscheiben der straßenbegleitenden Bäume sind mit standortgerechten Stauden oder Gräser anzupflanzen.  
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm  
Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
  - Verkehrsr Grün
 

zu pflanzender Baum in Verkehrsfläche;  
Standort innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche geringfügig parallel zur Straßenkante veränderbar:  
zulässig sind standortgerechte, klimaresistente Laubbäume und Obstbäume  
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm  
Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
  - Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Rasenfuge u.s.w.).
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- Abstandsflächen
 

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung. Die Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt zum geplanten Gelände. Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO darf die mittlere Wandhöhe von an die Grenze gesetzten Garagen bis zu 4,5 m betragen.
- Geländeänderungen
 

Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefllt bzw. abgegraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG FFB) geführt werden. Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen. Stützmauern werden nur mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,2 m zugelassen, sie müssen zu Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Der Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen gilt auch für Böschungsfüße.  
Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden.
- Dächer
 

Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer (auch als Zeltdach) mit mittigem First sowie Pultdächer in Hangrichtung geneigt - d.h. mit "falsseitiger" Traufe. Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Doppelhaushälften sind gemeinsam als ein Gebäude zu betrachten.

Dachneigung: bei II 15° - 25°  
bei I+D/U+1+D 38° - 45°  
ein/zwei Vollgeschosse/e und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dach

Dachaufbauten: werden erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen ihre Gesamtbreite darf je Traufseite maximal ein Drittel der Trauflänge betragen die Dachaufbauten müssen mind. 1 m unter dem First des Hauptdaches in dieses eingebunden werden

Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen

Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrote, rotbraune, graue oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.
- Fassaden
 

Grelle Fassaden sind ausgeschlossen.
- Doppelhäuser
 

Die Doppelhaushälften von Doppelhäusern sind profiligleich zu errichten.
- Einfriedungen
 

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
- Garagen
 

Garagen sind mit Flachdächern zu errichten. Die Flachdächer sind zu mind. 80% zu begrünen (mind. extensiv). Werden die Flachdächer als Dachterrasse genutzt vermindert sich der Begrünungsbedarf um 15 m<sup>2</sup>. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf. Die Länge und Breite der Garagen darf 7,00 m nicht überschreiten.
- Versorgungsleitungen
 

Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.



## 3. HINWEISE

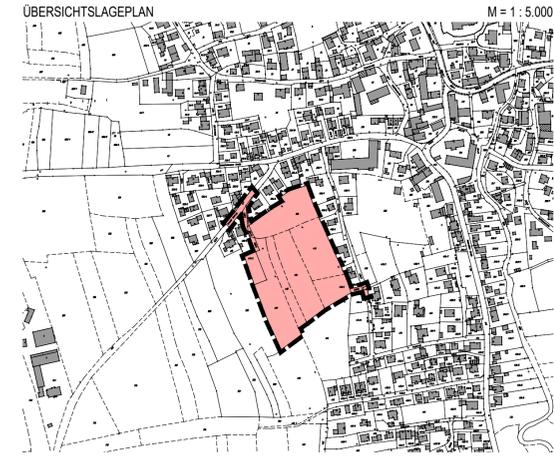
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Parzellennummer
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- Mulde zum Abfangen des Oberflächenwassers aus dem Außengebiet
- Einrichtungen zum Regenwasserrückhalt
- Straßengradienten mit geplanten Höhen
- Höhenschichtlinien
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayerwerk Netz GmbH angeschlossen. Die Hausanschlüsse/Enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. 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 Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Bodendenkmalpflege auf die Anzeigepflicht gem. Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen
- Artenschutz Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen sind nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Die Baufeldfreimachung (insbesondere Oberbodenabtragungen) zur Erschließung von Verkehrsflächen und Baufeldern erfolgt außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten, also nur im Zeitraum zwischen 15.09. und 15.03.
- Grundstücksfreiflächenplan Dem Bauantrag ist gem. Bayerischer Bauvorlagenverordnung (BayBauVorV) ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan mit vorgesehener Nutzung der nicht bebauten Flächen, dem Nachweis des Versie-gungsgrades und der Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, beizufügen.

## 6. VERFAHRENSVERMERKE

- (Verfahren nach § 13b BauGB)
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.2019 hat in der Zeit vom 08.08.2019 bis 25.09.2019 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 04.06.2019 hat in der Zeit vom 10.08.2019 bis 25.09.2019 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2021 bis 11.10.2021 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2021 bis 11.10.2021 öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Ilmmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.12.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.12.2021 als Satzung beschlossen.
  - Ausgefertigt Ilmmünster, den .....
- .....  
 Georg Ott  
 Erster Bürgermeister
- .....  
 Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Ilmmünster, den .....
- .....  
 Georg Ott  
 Erster Bürgermeister
- .....  
 Siegel

## GEMEINDE ILMMÜNSTER LANDKREIS PFAFFENHOFEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 26 RIEDER FELD



ENTWURFSVERFASSER:  
**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
 85276 Pfaffenhofen  
 Tel.: 08441 5046-0  
 Fax: 08441 504629  
 Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 04.06.2019  
 GEÄNDERT, DEN 03.08.2021  
 GEÄNDERT, DEN 07.12.2021

Proj.Nr.: 3015.061