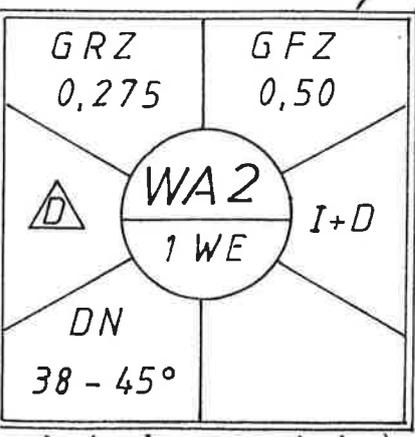
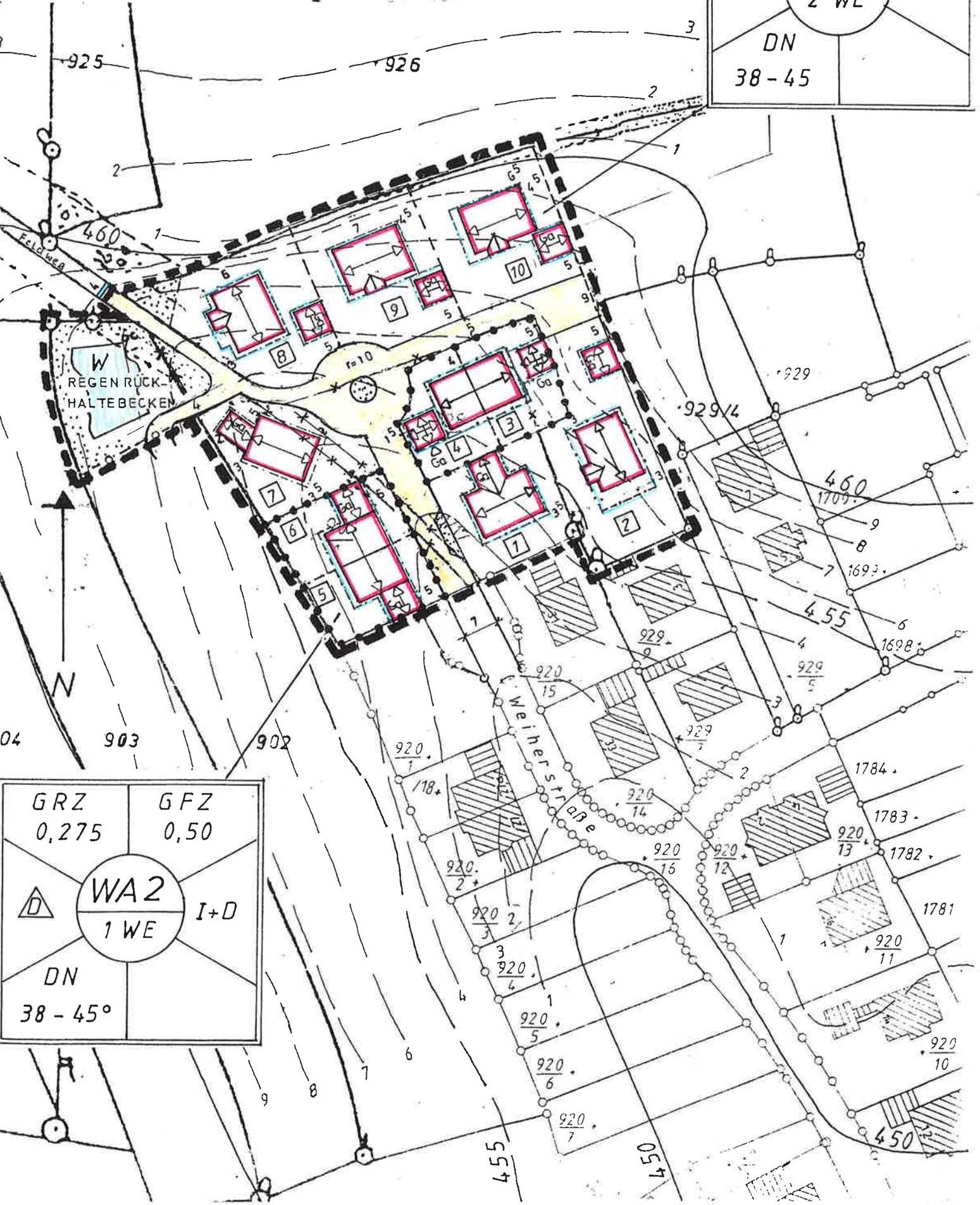
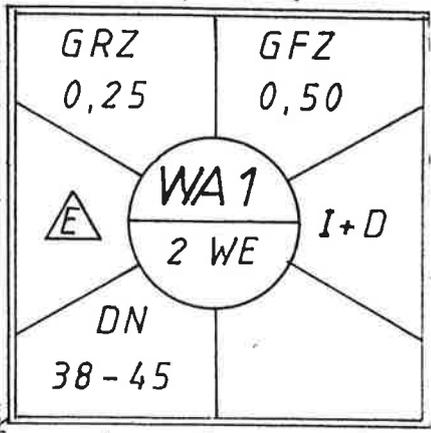


Bebauungs-Plan Nr. 14

"Weiherstraße II" - Scheyererstraße

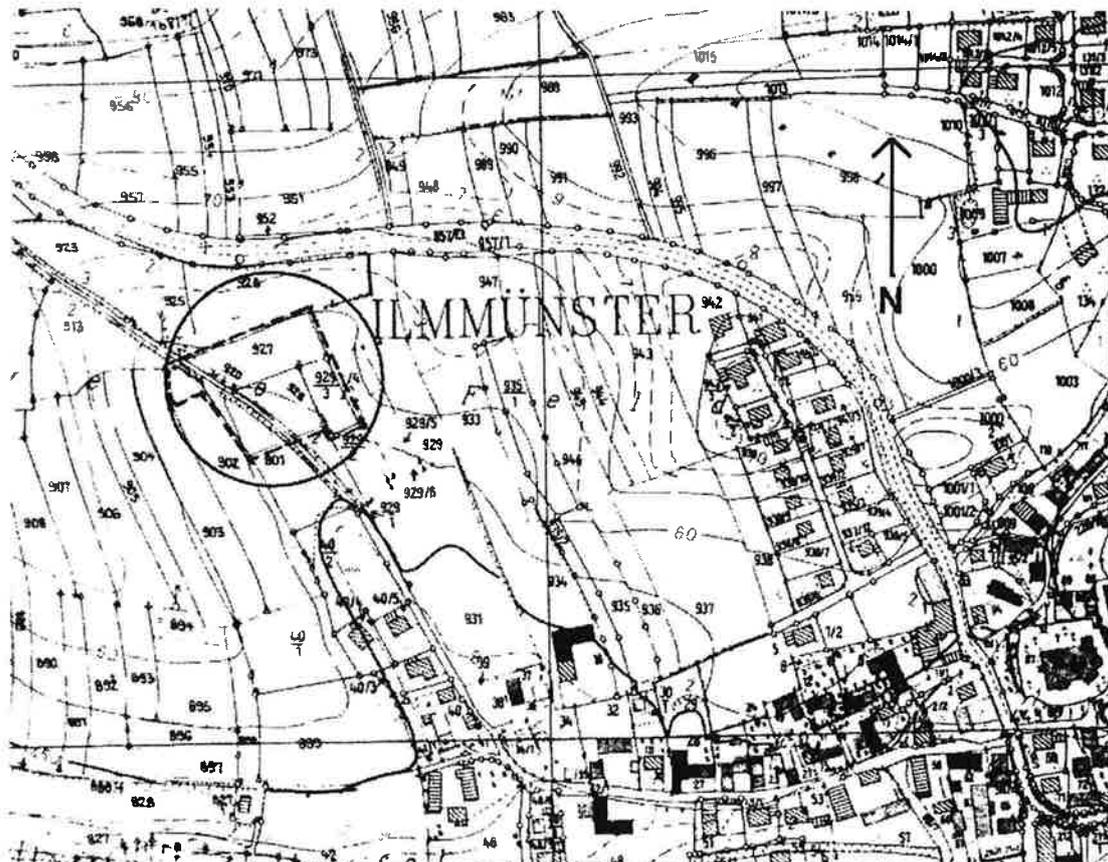
M. 1:1000



Gemeinde Ilimmünster

Bebauungsplan mit Grünordnung: „Nr. 14 WEIHER STRASSE II“

Begründung



Lageplan M 1:5000

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro Winkelmann
Hettenshausenerstraße 23a
85304 Ilimmünster

Tel./Fax.: 08441-2866

D. Winkelmann

Ilimmünster, den 24.04.1999

geändert am 10.06.1999

geändert am 22.10.1999

geändert am 06.06.2000

Gemeinde Ilimmünster

Ilimmünster, den 01.08.2000

Anton Steinberger

1. Bürgermeister

Anton Steinberger

Die Gemeinde Ilmünster, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm , erläßt aufgrund

- des § 2. Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - des Art. 91 der Bayr. Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung über die Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes in der Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- den Bebauungsplan

„Nr. 14 WEIHER STRASSE II“

in Ilmünster als

SATZUNG.

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung des Planungsbüro Winkelmann, Ilmünster vom 24.04.1999 in der letztgültigen Fassung vom 06.06.2000 mit den Schnitten und dem Grünordnungsplan vom 24.04 1999 in der letztgültigen Fassung vom 06.06.2000.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gilt das allgemeine Abstandsflächenrecht im Sinne vom Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

2. Höhen- und Höhenlage

- 2.1 Ein Kniestock von max. 50 cm, gemessen an der Außenwand OK Rohdecke bis UK Fußpfette, ist zulässig.
- 2.2 Die Wandhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk bis Unterkante Sparren, bezogen auf das natürliche Gelände bzw. neu festgelegte Gelände, wird hangoberseitig auf max. 3,75 m und hangunterseitig auf max. 5,00 m festgesetzt.
- 2.3 Die Höhenkoten der Erdgeschoß-Rohfußböden („EGRFB“) der einzelnen Gebäude sind in den Schnitten a - b bis o - p festgesetzt. Die Erdgeschoß-Rohfußböden können um 25 cm nach unten bzw. oben verändert werden.

3. Baukörper

- 3.1 Gebäude sollen als klare, rechteckige Baukörper, im Verhältnis Breite zu Länge von mindestens 1 : 1,2 ausgebildet werden.
- Maximale Gebäudebreiten: - Einzelhaus: $B_{\max} = 10,50$ m
 - Doppelhaus: $B_{\max} = 11,00$ m
- 3.2 Die zulässigen Gebäudelängen von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze beträgt max. 6,50 m. Geringe Dachüberstände an der Traufseite von max. 20 cm zuzüglich Dachrinne an der Grundstücksgrenze ohne Nachbargarage werden aus ortsplannerischer Sicht erlaubt.
- 3.3 Garagen müssen mit ihren Einfahrtoren mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

4. Dächer und Dachgauben

- 4.1 Die zulässige Dachneigung wird mit 38° - 45° für Haupt- und Nebengebäude festgesetzt. Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden müssen gleiche Neigung aufweisen.
- 4.2 Der Dachfirst des Satteldachs muß in Gebäudemitte verlaufen.
- 4.3 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegel zu decken.
- 4.4 Die Breite von Dachaufbauten (Dachgauben u.ä.) einschließlich Zwerchhäuser und Zwerchgiebeln wird auf zusammengerechnet die Hälfte der Hauslänge begrenzt. Dachgauben sind als Satteldach bzw. Schleppegauben mit einer Breite von max. 2,00 m zulässig.
Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 4.5 An den Gebäuden ist am Ortgang ein Dachüberstand von 50 cm und an der Traufseite ein Dachüberstand von 70 cm zulässig.
- 4.6 Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen ist flächenbündig zulässig.

5. Fassaden und Vorbauten

- 5.1 Für die Außenwände sind verputzte, weiß oder pastellfarben, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit Holzverschalung vorzusehen. Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sowie Verkleidungen aus Tropenhölzern sind nicht zulässig.
- 5.2 Vorgesetzte Wintergärten sind bis zu einer Größe von 20 m^2 zulässig, wenn sie sich nach Form, Werkstoff, und Farbe gestalterisch in das Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes einfügen.
- 5.3 Die Breite der Zwerchhäuser und Zwerchgiebeln wird auf $1/3$ der Hauslänge begrenzt.

6. Grünordnung

6.1 Auf dem Grundstück ist pro 250 m² ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Pflanzenauswahl Laubbäume:

- Alle Obstbäume (mind. Halbstamm)
- Spitz-Ahorn
- Winterlinde
- Roßkastanie
- Esche
- Walnuß
- Kätzchenweide
- Stieleiche
- Buche

6.2 Thujen- und Fichtenhecken sind nicht zulässig.

6.3 Pflanzenauswahl Sträucher:

- Hainbuche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Weißdorn
- Schlehe
- Apfelrose
- Schwarzer Holunder
- Rote Johannisbeere
- Schwarze Johannisbeere
- Stachelbeere

6.4 Sträucher mit giftigen Früchten dürfen nicht gepflanzt werden, da die bepflanzten Grenzen in Reichweite von Kinder liegen.

6.5 Für jede Grundstücksparzelle ist ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages einzureichen. Dieser kann auch in den Eingabeplan integriert werden.

7. Sonstiges

Die Satzung über die Bereitstellung von Stellplätzen vom 07.03.1994 bzw. in der letztgültigen Fassung ist einzuhalten.

8. Geländeänderungen und Einfriedungen

- 8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind der Darstellung in den Geländeschnitten entsprechend vorzunehmen. Darüber hinaus sind Abgrabungen und Aufschüttungen um bis zu max. 30 cm zulässig.
- 8.2 Der Böschungswinkel darf max. 1:2 betragen.
- 8.3 Der Böschungsfuß von Aufschüttungen muß min. 1,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben.
- 8.4 Stützmauern sind nicht zulässig.
- 8.5 Straßenseitige Einfriedungen sind in senkrechten Holzlattenzäunen ohne Sockel auszuführen, seitliche und rückwärtige Einfriedungen in grünen Maschendrahtzaun ohne Sockel. Eingangs- und Einfahrtstore müssen nach innen aufschlagen. Das Maß für die Einfriedungshöhe wird auf 1,20 m festgelegt.

9. Wasserwirtschaft

- 9.1 Das Bauvorhaben ist vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 9.2 Das nicht verschmutzte Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist vom Bauwerber beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu beantragen.
Es wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende nicht verschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen.
- 9.3 Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit als möglich zu vermeiden. PKW-Stellflächen und Einfahrten sind mit wasserdurchlässigem, sickerfähigem Belag (z.B. Pflastersteinbeläge) auszuführen.

III. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung



I

Abgrenzung des Maßes der Nutzung im Baugebiet für Doppelhäuser

Zahl der Vollgeschosse

D

Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.

WE

Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte.

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschoßflächenzahl

3. Bauweise

O

offene Bauweise



Einzelhäuser zulässig



Doppelhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze



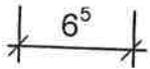
vorgeschriebene Firstrichtung



öffentliche Verkehrsflächen / Straßen



Böschungen

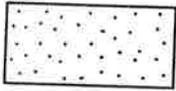


verbindliches Maß, z.B. 6,5 m

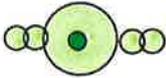


Garagen

5. Grünordnung



öffentliche Grünfläche



Neupflanzung Großbaum mit Hecke

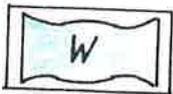


Neupflanzung Kleinbaum mit Hecke



Die privaten Grünflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen bzw. durch Laubbäume zu bepflanzen.

Die westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 5- 7 sind durchgehend einzugrünen.



Fläche für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz mit Regelung des Wasserabflusses.

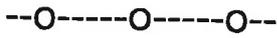
IV. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



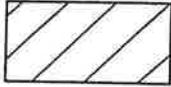
aufzugebende Grundstücksgrenzen



neu geplante Grundstücksgrenzen



Parzellen-Nummer



vorhandene Gebäude



vorhandene Nebengebäude



Höhenschichtlinien in 1,00 m Intervallen

901

Flurstücksnummern



geplante Neubauten