

Gemeinde Ilimünster

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

### Begründung



Lageplan M 1:5000

Entwurfsverfasser:  
Planungsbüro Winkelmann  
Hettenshausenerstraße 23a  
85304 Ilimünster

Tel./Fax: 08441-2866

*D. Winkelmann*

Ilimünster, den 24.04.1999  
geändert am 10.06.1999  
geändert am 22.10.1999  
geändert am 06.06.2000

Gemeinde Ilimünster  
Ilimünster, den 01.08.2000

*Anton Steinberger*

1. Bürgermeister  
Anton Steinberger

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ilmünster vom 22.09.1998 wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Belange der Raumordnung und der Regionalplanung, sowie Belange von Natur- und Landschaftsschutz werden nicht berührt.

Der Gemeinderat Ilmünster beschloß am 06.07.2000 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für das Gebiet:

#### **„WEIHER STRASSE II“**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt die Grundstücke mit den Flurnummern: 901/1; 920/17; 928/1; 929/3; 927 Tle, 902 Tle;

### 2. Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung dieses Baugebietes soll weiterer Wohnbedarf der ansässigen Bevölkerung und von Neubürgern gedeckt werden.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt nordwestlich von Ilmünster, südlich der Staatsstraße 2084 nach Scheyern in einem kleinen Tal am Ende der Weiher Straße. Das Baugebiet ist eine „Südlage“.

Die Größe des allgemeinen Baugebietes beträgt ca. 0,8 ha.

### 4. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es sind sechs Einfamilienwohnhäuser und zwei Doppelhäuser vorgesehen.

### 5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und Gemeindebesitz. Ein Umlenungsverfahren wird durchgeführt.

## 6. Erschließung des Baugebietes

- a) Das Baugebiet wird über die Weiherstraße erschlossen.
- b) Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Ilmmünster sichergestellt.
- c) Alle Bauvorhaben werden an die gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage (Trennsystem) angeschlossen. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden.
- d) Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß (Erdkabel) an das Stromversorgungsnetz der „Isar-Amperwerke“.
- e) Müll- und Papierbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm.

## 7. Natur- und Landschaftsschutz

### **A Planungsvoraussetzungen**

Für das Bebauungsplangebiet wurde ein integrierter Grünordnungsplan gefertigt.

### **B Vorhabenstyp**

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit einer GRZ unter 0,30. Die versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.

### **C Schutzgut Arten und Lebensräume**

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Es handelt sich ausschließlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Flächen höherer Bedeutung, wie Gebiete mit mittlerer und hoher Bedeutung für Natur und Landschaftsbild, Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

### **D Schutzgut Boden**

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Festsetzungen (z.B. 9.3) begrenzt.

### **E Schutzgut Wasser**

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

Quellen und Quelfluren, Hangschichtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge.

**F Schutzgut Luft/Klima**

Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

**G Schutzgut Landschaftsbild**

Das Baugebiet grenzt im Süden an bestehende Bebauung an. Die Planung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Für die landschaftstypische Einbindung ist die Schaffung eines Pflanzstreifens mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

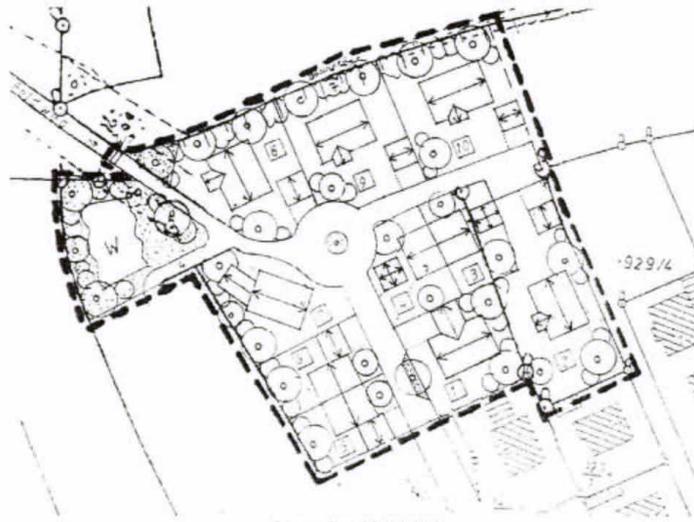
**8. Berechnungen**Flächenberechnung

## Parzellengrößen und Nettowohnbauland

Parz.-Nr.	Parz. Größe in m <sup>2</sup>	Gebäudetyp	Bemerkungen
1	ca. 580 m <sup>2</sup>	EFH	
2	ca. 900 m <sup>2</sup>	EFH	
3	ca. 400 m <sup>2</sup>	DHH	
4	ca. 400 m <sup>2</sup>	DHH	
5	ca. 360 m <sup>2</sup>	DHH	
6	ca. 400 m <sup>2</sup>	DHH	
7	ca. 630 m <sup>2</sup>	EFH	
8	ca. 750 m <sup>2</sup>	EFH	
9	ca. 770 m <sup>2</sup>	EFH	
10	ca. 780 m <sup>2</sup>	EFH	
Summe Parzellen	5.970 m <sup>2</sup>	6 EFH + 4 DHH	= 76%
Öffentliche Flächen			
Straßen und Wege	ca. 920 m <sup>2</sup>		= 12%
Öffentliche Grünflächen + Regenrückhaltebecken	ca. 960 m <sup>2</sup>		= 12 %
Gesamtfläche:	ca. 7.850 m <sup>2</sup>		= 100 %

Gemeinde Ilmünster

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



Lageplan M 1:1000

Entwurfsverfasser:  
Planungsbüro Winkelmann  
Hettenshäuserstraße 23a  
85304 Ilmünster  
Tel./Fax.: 08441-2866

*D. Winkelmann*

Ilmünster, den 24.04.1999  
geändert am 10.06.1999  
geändert am 22.10.1999  
geändert am 06.06.2000

Gemeinde Ilmünster  
Ilmünster, 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 ortsplänerischer Sicht erlaubt.
- 3.3 Garagen müssen mit ihren Einfahrtoeren mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

#### **4. Dächer und Dachgauben**

- 4.1 Die zulässige Dachneigung wird mit  $38^\circ$  -  $45^\circ$  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. Schleppgauben 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  $20 \text{ m}^2$  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 m<sup>2</sup> 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 Bezugfertigkeit 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



Abgrenzung des Maßes der Nutzung im Baugebiet für Doppelhäuser

I

Zahl der Vollgeschosse

D

Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen eine 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

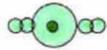


Garagen

#### 5. Grünordnung



öffentliche Grünfläche



Neupflanzung Großbaum mit Hecke

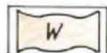


Neupflanzung Kleinbaum mit Hecke



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.

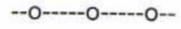
#### IV. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzugebende Grundstücksgrenzen



neu geplante Grundstücksgrenzen



Parzellen-Nummer



vorhandene Gebäude



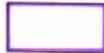
vorhandene Nebengebäude



Höhenschichtlinien in 1,00 m Intervallen

901

Flurstücksnummern



geplante Neubauten

*Grünordnungs-Plan*

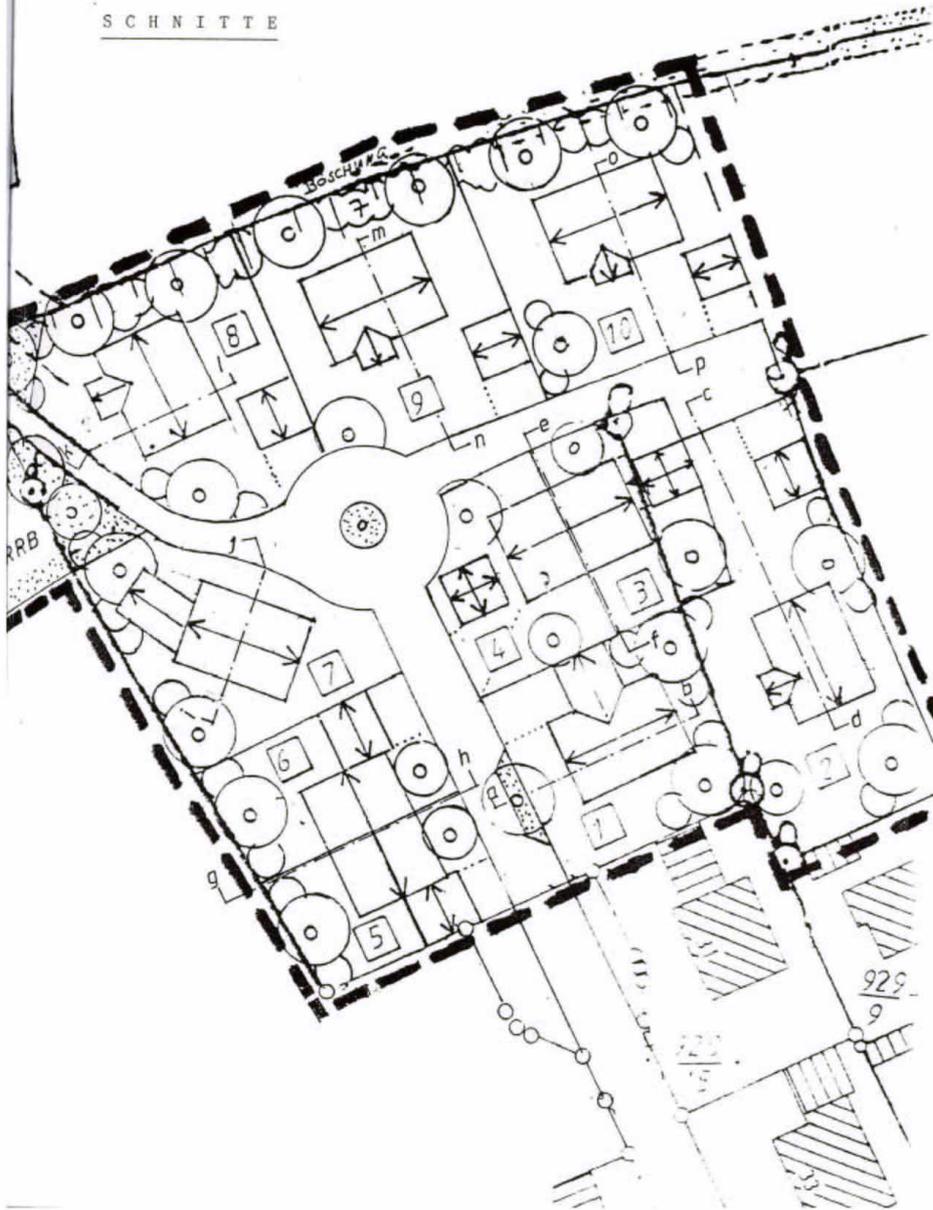
*"Weiher- Straße II"*

M. 1 : 1000



Anhang zum Bebauungsplan Nr. 14  
" Weiher Straße II "

SCHNITTE

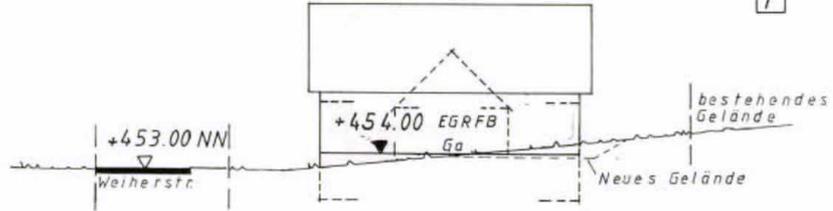


M. 1 : 250

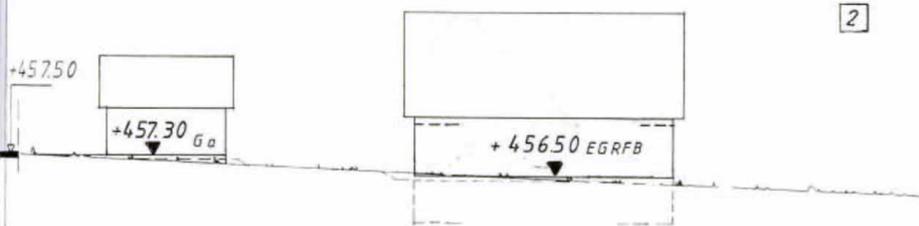
- 14 -

Haus

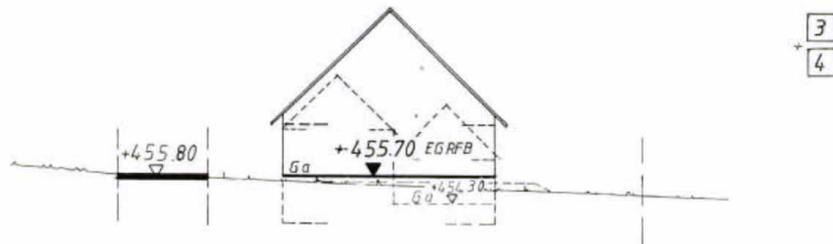
1



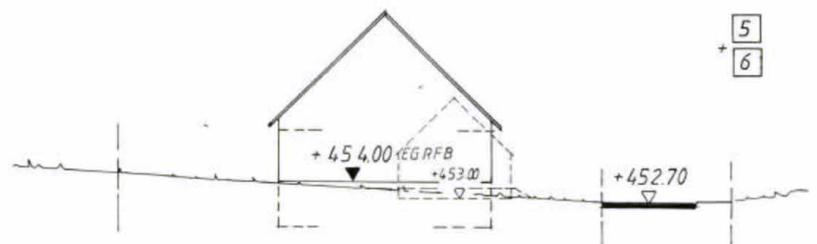
Schnitt a-b



Schnitt c-d



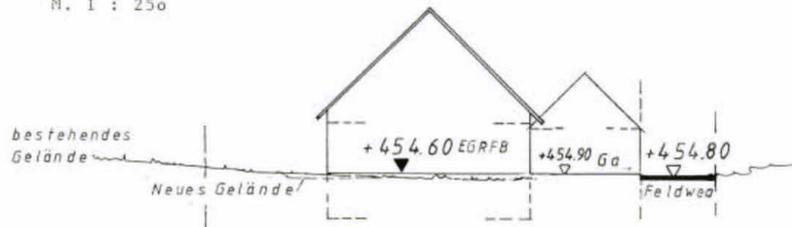
Schnitt e-f



Schnitt g-h

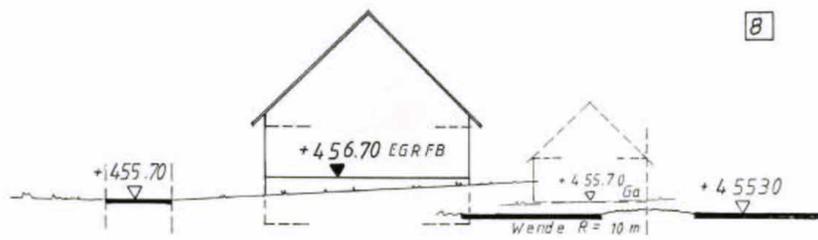
M. 1 : 250

7



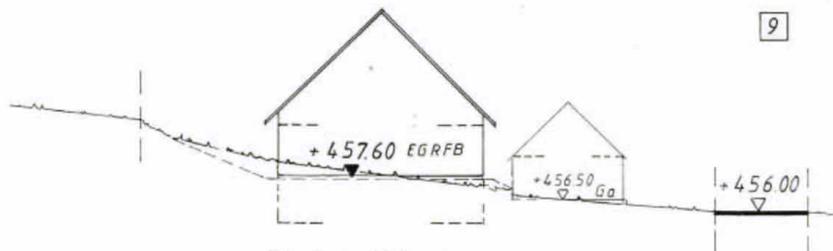
Schnitt i-j

8



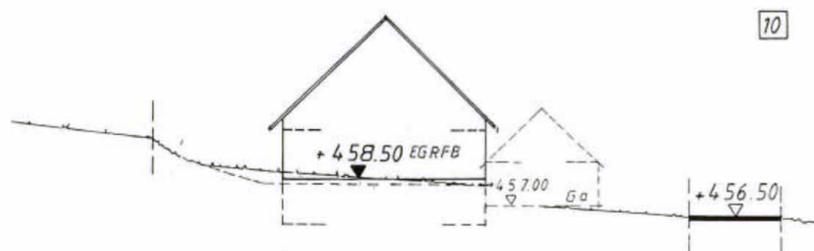
Schnitt k-l

9



Schnitt m-n

10



Schnitt o-p

