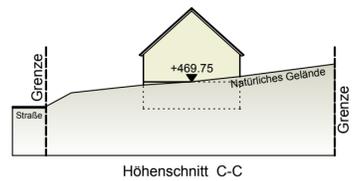
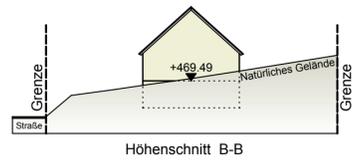
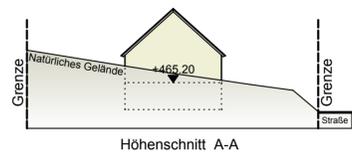
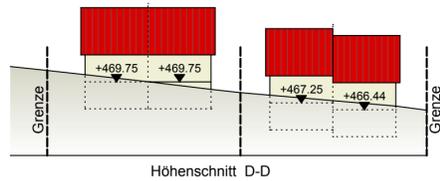
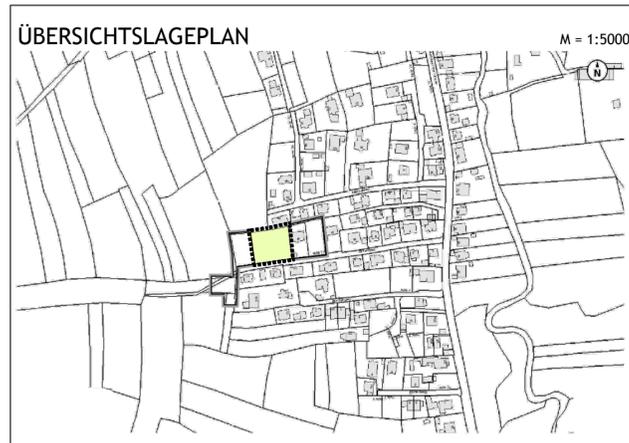


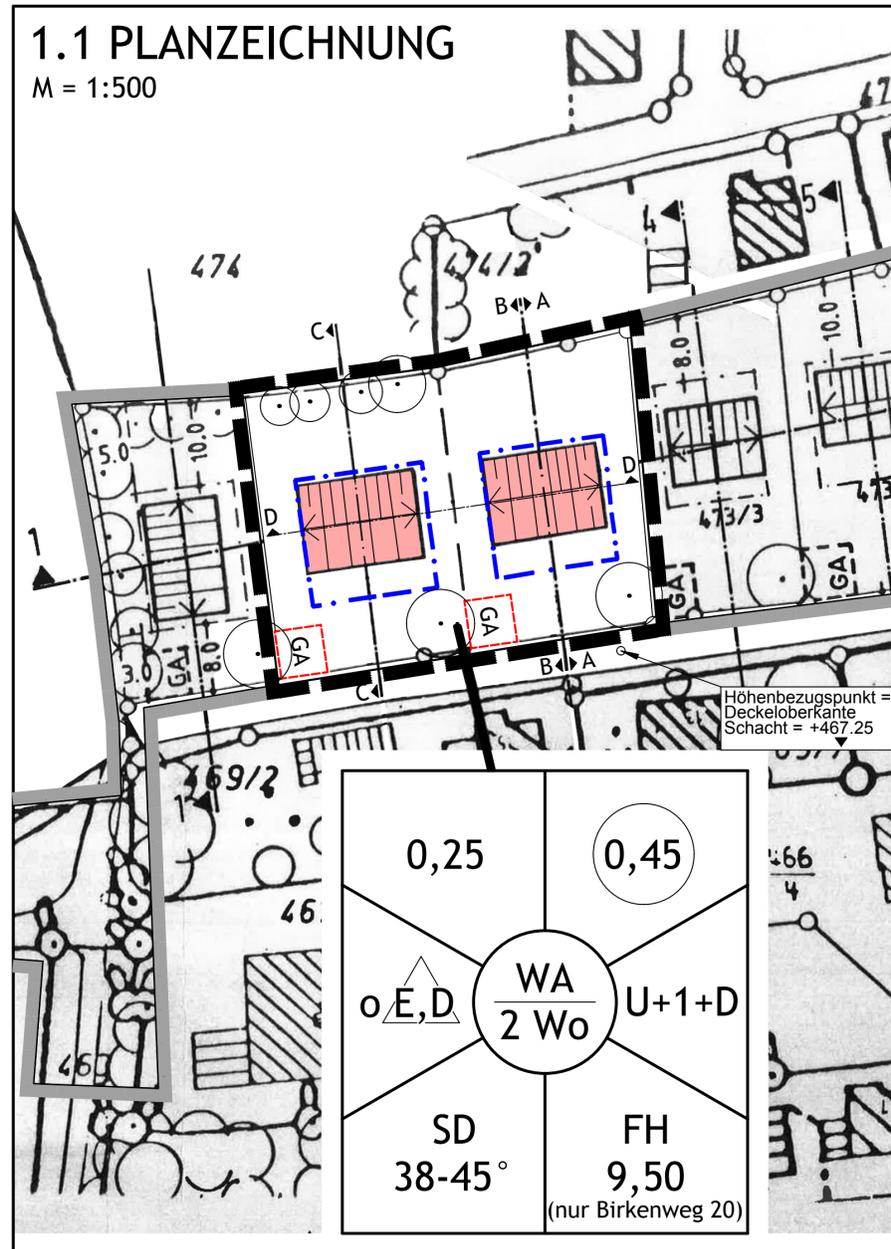
1.2 GELÄNDESCHNITTE ALS FESTSETZUNG M = 1:500



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:5000



1.1 PLANZEICHNUNG M = 1:500



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ilmmünster erläßt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§9 und 10 BauGB
- des Art. 23 der Gemeindeordnung
- des Art. 81 der BayBO
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 "Birkenweg" als Satzung

Bestandteile der Satzung sind die Planzeichnung, die Geländeschnitte als Festsetzung, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Hinweise durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text sowie die Übernahmen in der Fassung vom 02.08.2016. Eine Begründung in der Fassung vom 02.08.2016 ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- 2.2 Baugrenze Hauptgebäude
- 2.3 Baugrenze Garage, Nebengebäude
- 2.4 Firstrichtung
- 2.5 Verlauf Geländeschnitt
- 2.6 0,25 Grundflächenzahl
- 2.7 Geschossflächenzahl
- 2.8 Firsthöhe
- 2.9 Dachform: symmetrisches Satteldach mit 38 bis 45° Dachneigung
- 2.10 maximale Geschossentwicklung: 1 Vollgeschoss; Das Keller- oder das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen als zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBo ausgebildet werden.
- 2.11 Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise
- 2.12 Allgemeines Wohngebiet; zulässig sind Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 3.1 Gebäudebestand
- 3.2 Gebäudevorschlag
- 3.3 Flurstücknummern
- 3.4 Flurstücksgrenze
- 3.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 4.1 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird auf 0,45 festgesetzt.
- 4.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO wird auf 0,45 festgesetzt.
- 4.3 Die maximal zulässigen Wandhöhen werden hangoberseitig auf 3,50 m und hangunterseitig auf 6,00 m festgesetzt
- 4.4 Bei Birkenweg 20 wird die maximal zulässige Firsthöhe auf hangunterseitig 9,50 m festgesetzt.
- 4.5 Es sind bei den Fensterflächen von Dachaufbauten neben stehenden Fensterformaten auch liegende und quadratische Fensterformate zulässig
- 4.6 Es sind bei Wandöffnungen neben stehenden Rechteckformaten auch liegende Rechteckformate sowie quadratische Formate zulässig. Zudem müssen unterschiedliche Fensterformate keine gleichen Proportionen aufweisen.
- 4.7 Die Errichtung der Garage ist entweder in dem dafür vorgesehenen Baufenster oder optional auch in das Hauptgebäude integriert zulässig.
- 4.8 Als Dachform bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer mit obenseitiger Terrasse zulässig.
- 4.9 Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- 5.1 Gemäß den Vorgaben laut § 7 Abs. 2 Nr. 9 BauVorV ist es notwendig, den Bauantragsunterlagen einen Freiflächengestaltungplan beizulegen.
- 5.2 Gemäß den Vorgaben laut Art. 8 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Desweiteren sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort laut Art. 8 Abs 2. bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 5.3 Durch die Erweiterung des Leitungsnetzes der Erdgas Südbayern GmbH ab der Riedermühler Straße wird die Erdgasversorgung für das Planungsgebiet sichergestellt.
- 5.4 Aufgrund der ortsrandbedingten Lage des Planungsgebietes ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen, auch nachts und an Wochenenden, zu rechnen.

6. ÜBERNAHMEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Birkenweg" enthält alle Teile der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Birkenweg" und ersetzt diese vollständig.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 "Birkenweg" gelten unverändert fort.

7. VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

- 7.1 Der Bauausschuss der Gemeinde Ilmmünster hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Einleitung des Änderungsverfahrens zugestimmt.
- 7.2 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 7 "Birkenweg" 2. Änderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. bzw. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- 7.3 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 7 "Birkenweg" 2. Änderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. bzw. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- 7.4 Der Bauausschuss der Gemeinde Ilmmünster hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Birkenweg" am _____ beschlossen. (Siegel)
- 7.5 Ausgefertigt Ilmmünster, den _____ 1. Bürgermeister
- 7.6 Der Satzungsbeschluss vom _____ wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans ab diesem Zeitpunkt im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt dort auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ilmmünster, den _____ (Siegel) 1. Bürgermeister

GEMEINDE ILMMÜNSTER



BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "BIRKENWEG" 2.ÄNDERUNG

Ilmmünster, den 02.08.2016

Planfertiger:



gertsbeck architekten - Metzgerberg 8 - 85298 Scheyern - Fax: 8 14 85
Tel.: 0 84 41 / 5911 0 1 85 85 - www.gertsbeck.com - email: info@gertsbeck.com