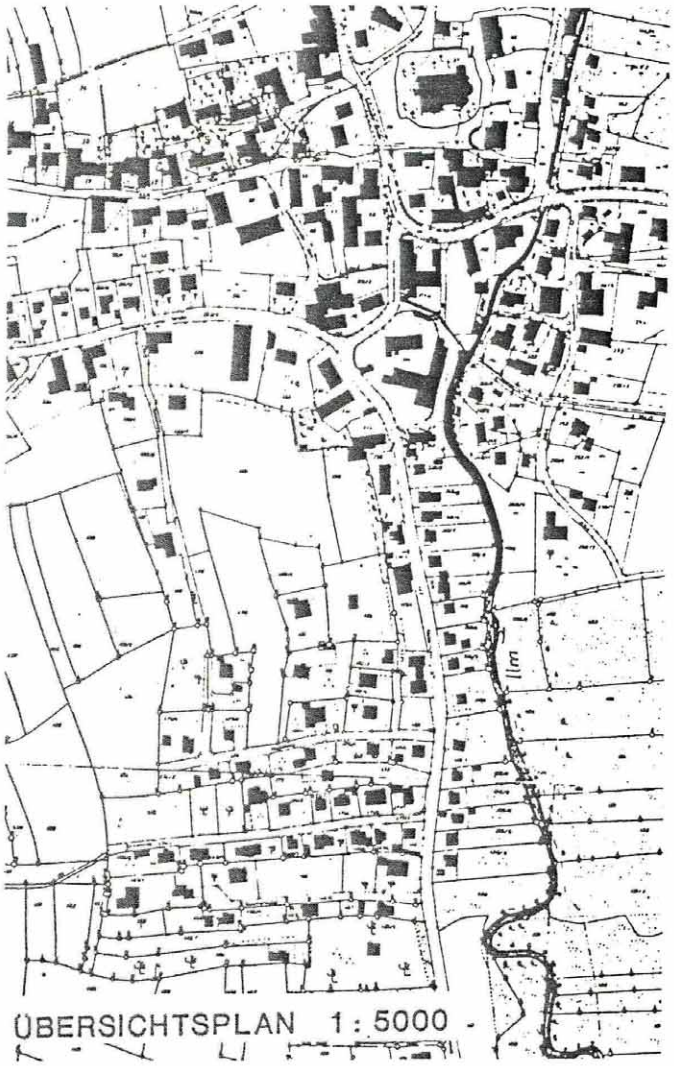
B A U L E I T P L A N U N G

ILMMÜNSTER

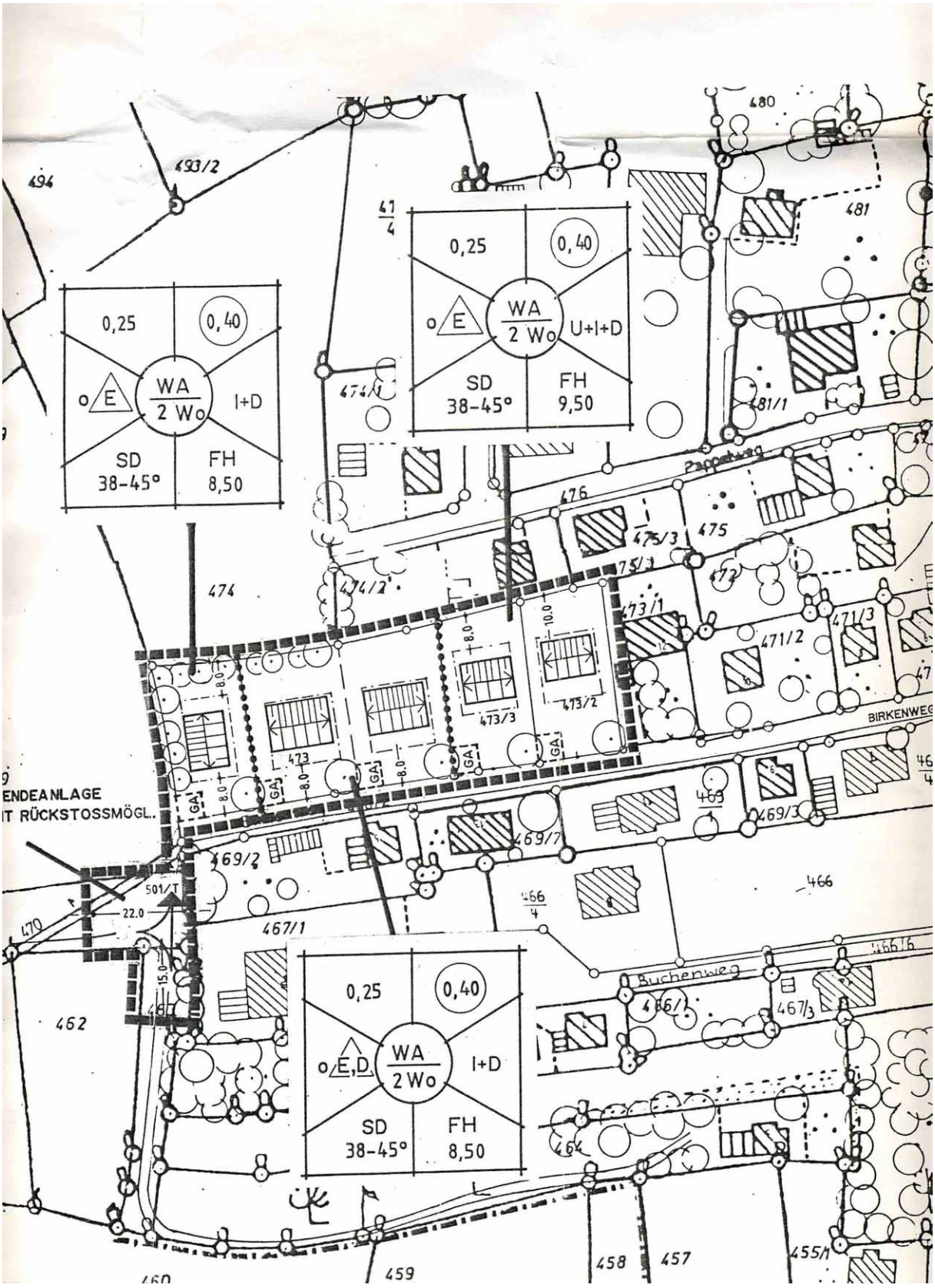
BEBAUUNGSPLAN "B I R K E N W E G"
FLURNUMMERN 473, 473/2 UND 473/3
GEMEINDE I L M M Ü N S T E R
LANDKREIS PFAFFENHOFEN / ILM



ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5000

ENTWURFSVERFASSER 01. 12. 93
Datum Unterschrift

PLANUNGSBÜRO K U R Z + P A R T N E R
HAUPTSTRASSE 111 c 85579 NEUBIBERG
TELEFON 089 60 41 33 FAX 089 60 57 62


0,25
0,40
WA
2 Wo
E
I+D
SD
38-45°
FH
8,50
0,25
0,40
WA
2 Wo
E
U+I+D
SD
38-45°
FH
9,50
0,25
0,40
WA
2 Wo
E,D
I+D
SD
38-45°
FH
8,50
ENDEANLAGE
T RÜCKSTOSSMÖGL.
BIRKENWEG
Buchenweg
474
474/1
474/2
475
476
481
481/1
471/2
471/3
473/1
473/2
473/3
469/2
469/3
469/7
466
466/1
466/6
467/1
467/3
462
459
458
457
455/1
501/T
22.0
15.0
GA
8.0
10.0

A PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE I L M M Ü N S T E R

LANDKREIS PFAFFENHOFEN/ILM

ERLÄSST AUFGRUND

- DER §§ 2 ABS.1,9 UND 10 BAUGESETZBUCH (BAUGB)
- DES ART.23 DER GEMENDEORDNUNG (GO)
- DES ART.91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO)
- DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO)
- DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV)

IN DER ZUM ZEITPUNKT DIESES BESCHLUSSES

GÜLTIGEN FASSUNG DEN BEBAUUNGSPLAN

" B I R K E N W E G "

ALS SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG:

1) DER VOM PLANUNGSBÜRO KURZ + PARTNER GEFERTIGTE BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG .01.12.93..... 1993
   MIT BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM .01.12.93..... 1993

2) DER VOM ING. BÜRO WESTERMEIER GEFERTIGTE HÖHENPLAN IN DER FASSUNG VOM .05.12.93.. 1993

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

1. GELTUNGSBEREICH



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

2.1 WA

DAS BAUGEBIET IST "ALLGEMEINES WOHNGEBIET" GEMÄSS § 4 BAUNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 ABS.2 BAUNVO VOM 23.JANUAR 1990.

2.2 o

BAUWEISE: NACH § 22 ABS.1 UND 2 BAUNVO SETZT DER BEBAUUNGSPLAN DIE BAUWEISE ALS "OFFENE BAUWEISE" FEST

2.3 2 Wo

ZULÄSSIG SIND WOHNGEBÄUDE MIT MAXIMAL ZWEI WOHNEINHEITEN JE EINZELHAUS BZW. MAXIMAL EINE WOHNEINHEIT JE DOPPELHAUSHÄLFTE

2.4 NEBENANLAGEN SIND GEMÄSS § 14 BAUNVO ZULÄSSIG FÜR KLEINTIERHALTUNG, UND ANLAGEN FÜR ELEKTRIZITÄT, GAS, WÄRME, WASSER UND RECYCLING; AUCH SOWEIT HIERZU IM BEBAUUNGSPLAN KEINE BESONDEREN FLÄCHEN FESTGESETZT SIND

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 H A U P T G E B Ä U D E

3.1.1 BAUTYPEN

I+D — 1 VOLLGESCHOSS MIT AUSBAUFÄHIGEM DACHGESCHOSS

U+I+D — 1 VOLLGESCHOSS MIT TEILWEISE AUSGEBAUTEM KELLERGESCHOSS (HANGHAUS) UND AUSBAUFÄHIGEM DACHGESCHOSS

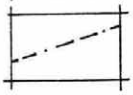
E — EINZELHÄUSER

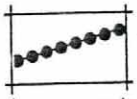
E,D — EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER

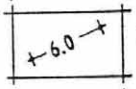
3.1.2 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

3.1.3 (0,40) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

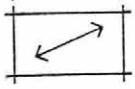
3.1.4 I VOLLGESCHOSSE: MAXIMAL ZULÄSSIG

3.1.5  BAUGRENZE
GEMÄSS § 23 ABS.2 BAUNVO IST DIE IM BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLTE BAUGRENZE ZWINGEND

3.1.6  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (HAUSFORMEN)

3.1.7 

MASSANGABEN IN METERN

3.1.8  FIRSTRICHTUNG
ZWINGEND VORGESCHRIEBEN

3.2 S T E L L P L Ä T Z E

3.2.1 STELLPLÄTZE
ES WERDEN ZWEI STELLPLÄTZE JE WOHNEINHEIT VERBINDLICH VORGESCHRIEBEN; SIE SIND NUR IN UNMITTELBARER ZUORDNUNG ZU DEN GARAGENGEBÄUDEN AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK ZULÄSSIG

4. GRÜNORDNUNG

4.1 (·) ZU PFLANZENDE BÄUME AUF PRIVATGRUND

4.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
ZUR DURCHGRÜNUNG DES BAUGEBIETES WIRD DIE VERWENDUNG ÜBERWIEGEND HEIMISCHER LAUB- UND OBSTBÄUME SOWIE DIE PFLANZUNG VON MINDESTENS EINEM GROSSKRONIGEN BAUM ZWINGEND VORGESCHRIEBEN

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 ABS.4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT ART.91 ABS.3 BAYBO)

5. FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

5.1 H A U P T G E B Ä U D E

5.1.1 BAUKÖRPER
DIE GEBÄUDE SIND ALS KLARE, RECHTECKIGE BAUKÖRPER AUSZUBILDEN; ANBAUTEN SIND NUR IN FORM EINER AN DAS HAUPTGEBÄUDE DRANGESTELLTER KONSTRUKTION (z. B. WINTERGÄRTEN) ERLAUBT, GEBÄUDEEINSCHNITTE ODER ERKER SIND UNZULÄSSIG

5.1.2 SD
DACHFORM
SYMMETRISCHES SATTELDACH MIT 38° - 45° DACHNEIGUNG

5.1.3 WANDHÖHE AN DER TRAUFSEITE

MAX. ZUL. FÜR	I + D	U + 1 + D
HANGOBERSEITIG	3,50m	3,00m
HANGUNTERSEITIG	4,50m	6,00m

DIE WANDHÖHE AN DER TRAUFSEITE WIRD - ABWEICHEND VON ARTIKEL 6 ABS. 3 SATZ 2 BAYBO - GEMESSEN VON OK NATÜRL. GELÄNDE BIS UK SPARREN AN DER AUSSENWAND. DAS NATÜRLICHE GELÄNDE IST IM BEIGELEGTEN HÖHENPLAN EINDEUTIG FESTGELEGT UND DARGESTELLT. DEN EINGABEPLÄNEN SIND DIE TATSÄCHLICHEN GELÄNDEHÖHEN ü. NN BEIZUFÜGEN

5.1.4 FH
FIRSTHÖHE

MAX. ZUL. FÜR	I + D	U + 1 + D
	8,50m	9,50m

DIE FIRSTHÖHE WIRD HANGUNTERSEITIG VOM NATÜRLICHEN GELÄNDE AUS GEMESSEN. DAS NATÜRLICHE GELÄNDE IST IM BEIGELEGTEN HÖHENPLAN EINDEUTIG FESTGELEGT UND DARGESTELLT

5.1.5 DACHÜBERSTÄNDE

AM ORTGANG MAXIMAL	50cm
AN DER TRAUFE MAXIMAL	70cm

5.1.6 KNIESTOCK

MAXIMALE KNIESTOCKHÖHE	50cm

ALS KNIESTOCKHÖHE GILT DAS MASS VON OK ROHDECKE BIS UK FUSSPFETTE

5.1.7 DACHAUFBAUTEN
DACHGAUBEN SIND ALS SATTELDACH- ODER SCHLEPPGAUBEN UND OHNE DACHÜBERSTAND ZULÄSSIG. DIE FENSTERFLÄCHEN DER GAUBEN MÜSSEN STEHENDES FORMAT AUFWEISEN. DIE ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM ZUGEWANDTE DACHFLÄCHE SOLLTE NACH MÖGLICHKEIT VON TECHNISCHEN ANLAGEN WIE z. B. SATELLITENANTENNEN FREIGEHALTEN WERDEN

5.1.8 DACHDECKUNG
ZULÄSSIG SIND NATURROTE DACHZIEGEL

5.1.9 SOCKEL
BAULICHES UND FARBIGES ABSETZEN VON SOCKELN IST NICHT ERLAUBT. DIE SOCKELPUTZSTRUKTUR UND -FARBE SIND ENTSPRECHEND DEM WANDPUTZ AUSZUFÜHREN

5.1.10 WANDOBERFLÄCHE
VERPUTZTE AUSSENWÄNDE SOLLTEN KEINE ZU UNRUHIGE PUTZSTRUKTUR AUFWEISEN. ANSTRICHE SIND IN PASTELLFARBEN ODER WEISS AUSZUFÜHREN. GROSSFLÄCHIGE WANDVERKLEIDUNGEN MIT ZEMENTFASERPLATTEN, KUNSTSTOFF, METALL ODER BETON SIND UNZULÄSSIG

5.1.11 WANDÖFFNUNGEN
FENSTER UND TÜREN SIND ALS STEHENDE RECHTECKFORMATE AUSZUFÜHREN. FENSTER UND FENSTERTÜRELEMENTE DÜRFEN NICHT MITEINANDER VERBUNDEN WERDEN. UNTERSCHIEDLICHE FENSTERFORMATE SOLLTEN GLEICHE PROPORTIONEN AUFWEISEN

5.1.12 BALKONE
BALKONE ÜBER ECK VON GIEBEL- UND TRAUFSEITE SIND NICHT ZULÄSSIG. BALKONE AN DEN GIEBELSEITEN SIND SYMMETRISCH ZUR GIEBELACHSE AUSZUFÜHREN. ALS BRÜSTUNGEN SIND LEICHTE, TRANSPARENTE KONSTRUKTIONEN ZU WÄHLEN z.B.SENKRECHTE HOLZLATTEN ODER STAHLSTÄBE.

5.2 N E B E N G E B Ä U D E U N D G A R A G E N

5.2.1 DACHFORM
DIE GARAGEN SOLLTEN SICH IN DAS BESTEHENDE HANGGELÄNDE EINFÜGEN. ALS DACHFORM IST DAHER EIN BEGRÜNTES FLACHDACH ZU WÄHLEN ODER ABER SYMMETRISCHES SATTELDACH MIT 38° - 45° DACHNEIGUNG (WIE DAS HAUPTGEBÄUDE)

5.2.2 TRAUFHÖHEN
MAXIMAL 2,75m AN DER EINFAHRTSSEITE

5.2.3 ÖFFNUNGEN
BEI DOPPELGARAGEN SIND ZWEI GETRENNTE ZUFAHRTSTORE VORGESCHRIEBEN. AUSFÜHRUNG ALS HOLZTORE MIT SENKRECHTER ODER DIAGONALER BEPLANKUNG WIRD VORGESCHLAGEN

5.3 E I N F R I E D U N G E N

ALS ABGRENZUNG ZU DEN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN WERDEN TRANSPARENTE HOLZLATTEN- bzw. HANICHELZÄUNE UND / ODER FELDHECKENARTIGE EINPFLANZUNGEN VORGESCHLAGEN. DIE HÖHE DER EINFRIEDUNGEN WIRD EINHEITLICH AUF 1.00 M FESTGESETZT. STÜTZMAUERN AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND NICHT ZULÄSSIG

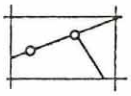
6. WASSERWIRTSCHAFT

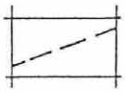
6.1 ABLEITUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSER:
BEI DER ERRICHTUNG EINER HAUSDRÄNAGE IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS AM ABWASSERKANAL NICHT ANGESCHLOSSEN WERDEN DARF.

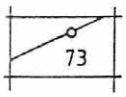
DAS VON DACHFLÄCHEN ABFLIESSENDE NIEDERSCHLAGSWASSER IST AUF DEN JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERSICKERN: WENIG GENUTZTE PARKPLÄTZE, STELLPLÄTZE UND GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN SOWIE FUSS- UND RADWEGE IN GRÜNANLAGEN SIND DURCHLÄSSIG ZU GESTALTEN.

EINE VERSIEGELUNG DER GELÄNDEOBERFLÄCHE IST GEMÄSS BEKANNTMACHUNG IM MABI NR. 10/1985 S. 279 "ERHALTUNG DER VERSICKERUNGSMÖGLICHKEIT VON FLÄCHEN" SOWEIT WIE MÖGLICH ZU VERMEIDEN.

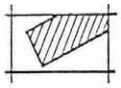
D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

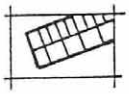

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE


VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

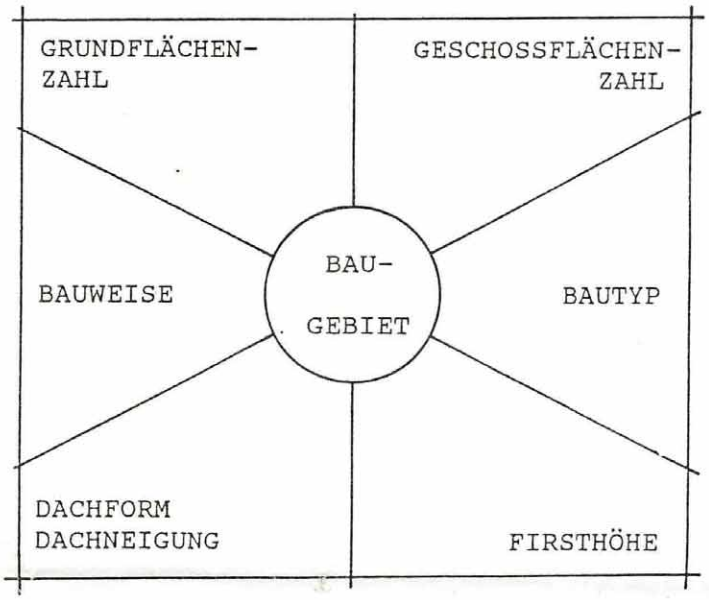


FLURSTÜCKSNUMMERN


BESTEHENDE GEBÄUDE


VORGESCHLAGENE GEBÄUDE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE



E VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES

E VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES

I L M M Ü N S T E R VOM ...11. 09. 91.....

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES

[redacted]

[redacted] WURDE MIT BEGRÜNDUNG

GEMÄSS § 3 (2) BAUGB VOM 16. 03. 93.....

BIS .19. 04. 93... IM RATHAUS DER GEMEINDE

ILMMÜNSTER ÖFFENTLICH AUSGELEGT

ILMMÜNSTER, DEN 09. 12. 93.....

.....

1. BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE ILMMÜNSTER HAT MIT

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM

.18. 05. 93. DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10

BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ILMMÜNSTER, DEN 09. 12. 93.

.....

1. BÜRGERMEISTER

DAS LANDRATSAMT PFAFFENHOFEN a. d. ILM

HAT IM ANZEIGEVERFAHREN EINE VERLETZUNG

VON RECHTSVORSCHRIFTEN NICHT GELTEND

GEMACHT. Pfaffenhofen a.d. Ilm, 15. Dez. 1993

Kische

Reg. Rätin z.A.

DER BEBAUUNGSPLAN BUCHENWEG WURDE AM

.09. 12. 93.. GEMÄSS § 12 BAUGB ORTSÜBLICH

BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS ZI. NR. ..... ZUR EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH.

ILMMÜNSTER, DEN 09.12.93...

.....
1. BÜRGERMEISTER