

BAULEITPLANUNG  
ILMMÜNSTER

BEBAUUNGSPLAN "BIRKENWEG"  
FLURNUMMERN 473, 473/2 UND 473/3  
GEMEINDE ILM MÜNSTER  
LANDKREIS PFAFFENHOFEN / ILM



ENTWURFSVERFASSER

01.12.93  
Datum

  
Unterschrift

PLANUNGSBÜRO KURZ + PARTNER  
HAUPTSTRASSE 111 c 85579 NEUBIBERG  
TELEFON 089 60 41 33 FAX 089 60 57 62

## 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 GEMEINDEORDNUNG (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 .03.12.93. 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  DAS BAUGEBIET IST "ALLGEMEINES  
WOHNGEBIET" GEMÄSS § 4 BAUNVO IN  
VERBINDUNG MIT § 1 ABS.2 BAUNVO VOM  
23. JANUAR 1990 .
- 2.2  BAUWEISE: NACH § 22 ABS.1 UND 2 BAUNVO  
SETZT DER BEBAUUNGSPLAN DIE BAUWEISE  
ALS "OFFENE BAUWEISE" FEST
- 2.3  ZULÄSSIG SIND WOHNGEBÄUDE MIT MAXIMAL  
ZWEI WOHN EINHEITEN JE EINZELHAUS BZW.  
MAXIMAL EINE WOHN EINHEIT 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



1 VOLLGESCHOSS MIT AUSBAUFÄHIGEM  
DACHGESCHOSS



1 VOLLGESCHOSS MIT TEILWEISE  
AUSGEBAUTEM KELLERGESCHOSS  
(HANGHAUS) UND AUSBAUFÄHIGEM  
DACHGESCHOSS



EINZELHÄUSER



EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER

- 3.1.2 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL ( GRZ )
- 3.1.3 0,40 GESCHOSSFLÄCHENZAHL ( GFZ )
- 3.1.4  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, GEBÄUDEEIN-  
SCHNITTE ODER ERKER SIND UNZULÄSSIG

5.1.2 

SD
----

 DACHFORM  
SYMMETRISCHES SATTELDACH MIT 38° - 45°  
DACHNEIGUNG

5.1.3 WANDHÖHE AN DER TRAUFESEITE  
MAX. ZUL. FÜR            I + D            U + 1 + D  
HANGOBERSEITIG        3,50m            3,00m  
HANGUNTERSEITIG       4,50m            6,00m

DIE WANDHÖHE AN DER TRAUFESEITE 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 DACH-  
FLÄCHE 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  
TRAUFSSEITE 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 VORGESCHLA-  
GEN

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 ABFLIESENDE  
NIEDERSCHLAGSWASSER IST AUF DEN  
JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERSICKERN:  
WENIG GENUTZTE PARKPLÄTZE, STELLPLÄTZE  
UND GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN SOWIE FUSS-  
UND RADWEGE IN GRÜANLAGEN 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

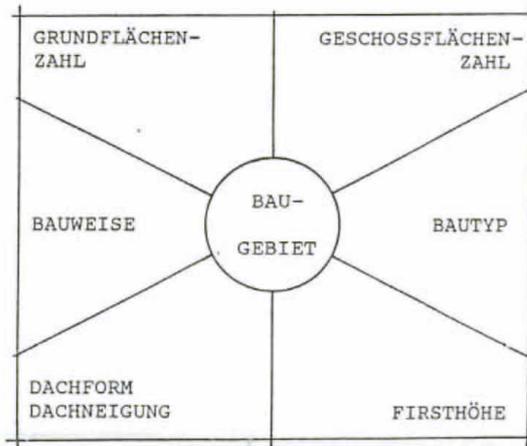


BESTEHENDE GEBÄUDE



VORGESCHLAGENE GEBÄUDE

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE



## E VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES