



GEMEINDE ILMMÜNSTER

Bebauungsplan Nr. 11

„Scheyerer Feld II“

3. Änderung

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 12.01.2021



Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



D) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten wird. Eine Unterschreitung ist ohne Beschränkung zulässig. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag der Einzelbauvorhaben maßgebend.

- 2.2. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Die Ermittlung der Abstandsfläche erfolgt zum geplanten Gelände.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 3.1. Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Gartenhaus), sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

4.1. Dachgestaltung

Dachform Hauptdach

Es sind Sattel- sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-27° zulässig.

Dachform Nebenanlagen

Nebenanlagen (z.B. Garagen, Carports, Nebengebäude, Anbauten, etc.) sind in anderer Dachform und -neigung zulässig.

Dachdeckung Hauptdach/Nebenanlagen

Es sind Dachziegel, begrünte Dächer und Metalleindeckungen zulässig. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Flachdächer sind nur in begrünter Ausführung zulässig.

4.2. **Dachaufbauten/-einschnitte**

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig und dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

4.3. **Fassadengestaltung**

Zulässig sind weiße oder pastellfarbene Anstriche bzw. Bekleidungen sowie naturbelassene oder braun lasierte Holzverschalungen. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sowie Glasfassaden sind unzulässig.

4.4. **Außengestaltung**

Stellplätze, Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen auszuführen.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit Holzlattung und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,2 m.

Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

4.5. **Bauweise**

Die Doppelhaushälften sind jeweils profilgleich aneinanderzubauen.

4.6. **Stützwände**

Stützwände und Anlagen zur Geländeabfangung sind bis zu 1,0 m Ansichtsfläche allgemein zulässig.

4.7. **Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

5. Anbauverbotszone entlang der St 2084 – Parzelle 18.1 und 18.2

5.1. Anbauverbotszone

Der Abstand der Hauptgebäude sowie Garagen und Nebenanlagen zur Staatsstraße St 2084 muss mindestens 13,5 m ab tatsächlichem Fahrbahnrand betragen. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der Anbauverbotszone zulässig; müssen jedoch mit einem Abstand von mindestens 4,5 m ab tatsächlichem Fahrbahnrand errichtet werden.

5.2. Einfriedungen/Zaunanlagen

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2084 sind nicht zulässig. Einfriedungen sind lückenlos und mit einem Abstand von mindestens 4,5 m ab tatsächlichem Fahrbahnrand zu errichten.

6. Grünordnung

6.1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen

Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen.

Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm).

Artenauswahl Pflanzliste - Obstgehölze

- Apfel in Sorten
- Birne in Sorten
- Zwetschge in Sorten
- Kirsche in Sorten
- Walnuss

Pflanzliste - Andere Gehölze

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Betula pendula (Hängebirke)

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

6.2. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

7. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
3. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal abzuleiten. Sollte ein Anschluss an den Regenwasserkanal nicht möglich sein, so ist eine gedrosselte Ableitung über den Schmutzwasserkanal möglich. Die Einleitbedingungen sind mit der Gemeinde Ilmmünster abzuklären.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau- und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine

erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M-153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) zu finden. So kann geprüft werden ob eine Einleitung in ein Gewässer (hier: Grundwasser) erlaubnisfrei ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind.

4. Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) bzw. mit geprüften, güteüberwachten und zertifizierten Recyclingbaustoffen, die die Anforderungen des bayerischen Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen (RC-Baustoffe) in technischen Bauwerken" vom 15.06.2005 erfüllen, erfolgen.
5. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.