

A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ilimmünster erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 17 "Ilimmünster - Starzenbach II" -2. Änderung- als Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die vom Entwurfsverfasser Heilgemair gefertigte 2. Änderung des Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die vom Entwurfsverfasser Heilgemair gefertigten Pläne zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höhenlage der Gebäude" und "Schnitte" in der der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die Pläne zur gegenständlichen Bebauungsplanänderung beinhalten auch die noch gültig bleibenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und ersetzen daher diesen.



B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. ART DER NUTZUNG

⊙ (WA) allgemeines Wohngebiet: gem. §4 Bau NVO
— — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. MAß DER NUTZUNG

⊙ (II) 1 Vollgeschoss (EG)
1 Vollgeschoss (OG)
(zwingend)

0,3 GRZ Grundflächenzahl

0,6 GFZ Geschossflächenzahl

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

○ offene Bauweise
— Baugrenze
▲ nur Einzelhaus zulässig > maximal 1 Wohneinheit
▲ nur Doppelhaus zulässig > je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit
GA Garage
↔ Firstrichtung

5. GRÜNORDNUNG

■ private Grünfläche
● Baum zu pflanzen (lagemäßige Bindung)
● Baum zu pflanzen (ohne lagemäßige Bindung)

6. VERKEHRS- UND ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

— Straßenbegrenzungslinie
■ Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich als Spielstrasse)
▲ Ein- und Ausfahrtbereich Garagen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

▲ Entsorgungssammelplatz für Mülltonnen

8. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

— bestehende Grundstücksgrenze
- - - geplante Grundstücksgrenze
4,50 Maßangabe in Meter
13502 Flurstücksnummer
1 Parzellennummer
■ vorgeschlagene Form der Baukörper

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Anlehnung an den Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung festgesetzt.

Die Ausnahmen der §§ 4 Abs. 3 Ziff 5 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO).

3. Dächer

- 3.1 **Dachform:** gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First für Haupt-, Nebengebäude und Garagen
- 3.2 **Dachneigung:** 25° für Haupt-, Nebengebäude und Garagen
- 3.3 **Dacheindeckung:** Ziegelddeckung für Haupt-, Nebengebäude und Garagen in naturrot oder grau
- 3.4 **Ausnahmen:** Die Dächer der Nebengebäude und Garagen sind auch als Flachdach <5° oder flach geneigtes Dach 5°-15° zulässig.
- 3.5 **Dacheinschnitte** (Loggien o.ä.) sind unzulässig
- 3.6 **Dachaufbauten** (Gauben, Zwerchgiebel o.ä.) sind unzulässig.
- 3.7 **Der Dachüberstand** darf an der Giebelseite und an der Traufe max. 50cm betragen.

4. Aussenwände

Für Aussenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit Holzverschalung vorzusehen.

5. Hauptgebäude / Garagen / Nebengebäude

- 5.1 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden. Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 3m betragen. Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Doppelhäuser sind profiligleich und höhengleich auszuführen und in Materialwahl und Gestaltung aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Grenzgaragen.
- 5.3 Vorbauten und Wintergärten (maximale Tiefe 2,50m / maximale Länge die Hälfte der Hauslänge oder -breite) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden

6. Höhenlage und Höhenentwicklung

- 6.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist im Plan "Höhenlage der Gebäude" festgesetzt. Abweichungen von maximal +0.20 m sind zulässig.
- 6.2 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
- 6.3 Die bergseitige Wandhöhe darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen maximal 6,50m betragen. Die bergseitige Wandhöhe wird von der planerisch festgelegten Geländeoberfläche am Gebäude bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut gemessen. Für die Bemessung der Wandhöhe ist die Geländehöhe in der Mitte der jeweiligen Gebäudeaussenwand maßgeblich.
- 6.4 Bei den Gebäuden ist kein Kniestock zulässig.
- 6.5 Garagen und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen nur ein Geschoss hoch sein. Ein Kniestock ist nicht zulässig.

7. Geländeoberfläche

- 7.1 Geländeveränderungen: siehe Festsetzung des geplanten (=herzustellenden) Geländeverlaufes im Plan "Höhenlage der Gebäude" und dem dazugehörigen Plan "Schnitte".
- 7.2 Geringfügige Veränderungen der Geländeoberfläche sind in Ausnahmefällen zulässig, wenn diese dazu dienen, die Oberfläche der Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken anzugleichen.
- 7.3 Stützmauern sowie bepflanzbare Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig.

8. Einfriedungen

- 8.1 Die straßenseitige Grundstückseinfriedung ist als durchlässiger Holzzaun mit senkrecht stehenden Latten mit max. 1.00 m Höhe über Oberkante Fahrbahn zu errichten.
- 8.2 Zwischen den Baugrundstücken sind neben den in (1) genannten Holzzäunen auch Maschendrahtzäune bis max. 1.00 m Höhe zulässig.
- 8.3 Die privaten Stellplätze und die Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingezäunt werden.
- 8.4 Sockelmauern sind nicht zulässig.

9. Stellplätze

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Ilimmünster vom 03.03.1994.

10. Wasserwirtschaft

- 10.1 Private Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser-durchlässiger Ausführung (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, wassergebundene Decke, Kiesschüttung, Schotterterrassen) herzustellen.
- 10.2 Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Wenn eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, sind vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz Maßnahmen zur Regenrückhaltung erforderlich. Bei Bemessung ist nach Berechnung vom Ingenieurbüro Wipfler vom 10.12.2003 (siehe Anlage) durchzuführen: Der zulässige Drosselabfluss von insgesamt 7 l/s ergibt einen zulässigen Drosselabfluss für jedes Einzelgrundstück von maximal 1,1 l/s
- 10.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

11. Grünordnung

- 11.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je angefangene 300m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe Artenauswahlliste im Anhang). Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig. Die zu pflanzenden Bäume im privaten und öffentlichen Raum gehen aus der Planzeichnung hervor.
- 11.2 Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung vorzunehmen. In die Bauanträge bzw. Anträge auf Genehmigungs-freistellung ist die Freiflächengestaltung zu integrieren.

Artenauswahlliste Laubbäume

Qualität: Mindest-STU 16/18, 3x verpfl.

-Ahorn, Berg-	Acer pseudoplatanus	-Mehlbeere	Sorbus aria
-Ahorn, Feld-	Acer campestre	-Linde, Winter-	Tilia cordata
-Ahorn, Spitz-	Acer platanoides	-Linde, Sommer-	Tilia platyphyllos
-Buche, Rot-	Fagus sylvatica	-Rosskastanie	Aesculus spic.
-Eberesche	Sorbus aucuparia	-Ulm, Berg-	Ulmus glabra
-Eiche, Trauben-	Quercus petraea	-Weinulm	Ulmus minor
-Eiche, Stiel-	Quercus robur	-Weide, Sal-	Salix caprea
-Hainbuche	Carpinus betulus	-Weißdorn	Malus sylvestris
-Kirsche, Vogel-	Prunus avium	-Wildbirne	Prunus pyraster
-Standortweiche			
-Obstbäume (Hochstamm)			

Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind Differenzen auszugleichen.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der EON Bayern angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Strassenseite zugewandten Hausaussenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, das heißt auf Privatgrund aufgestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.