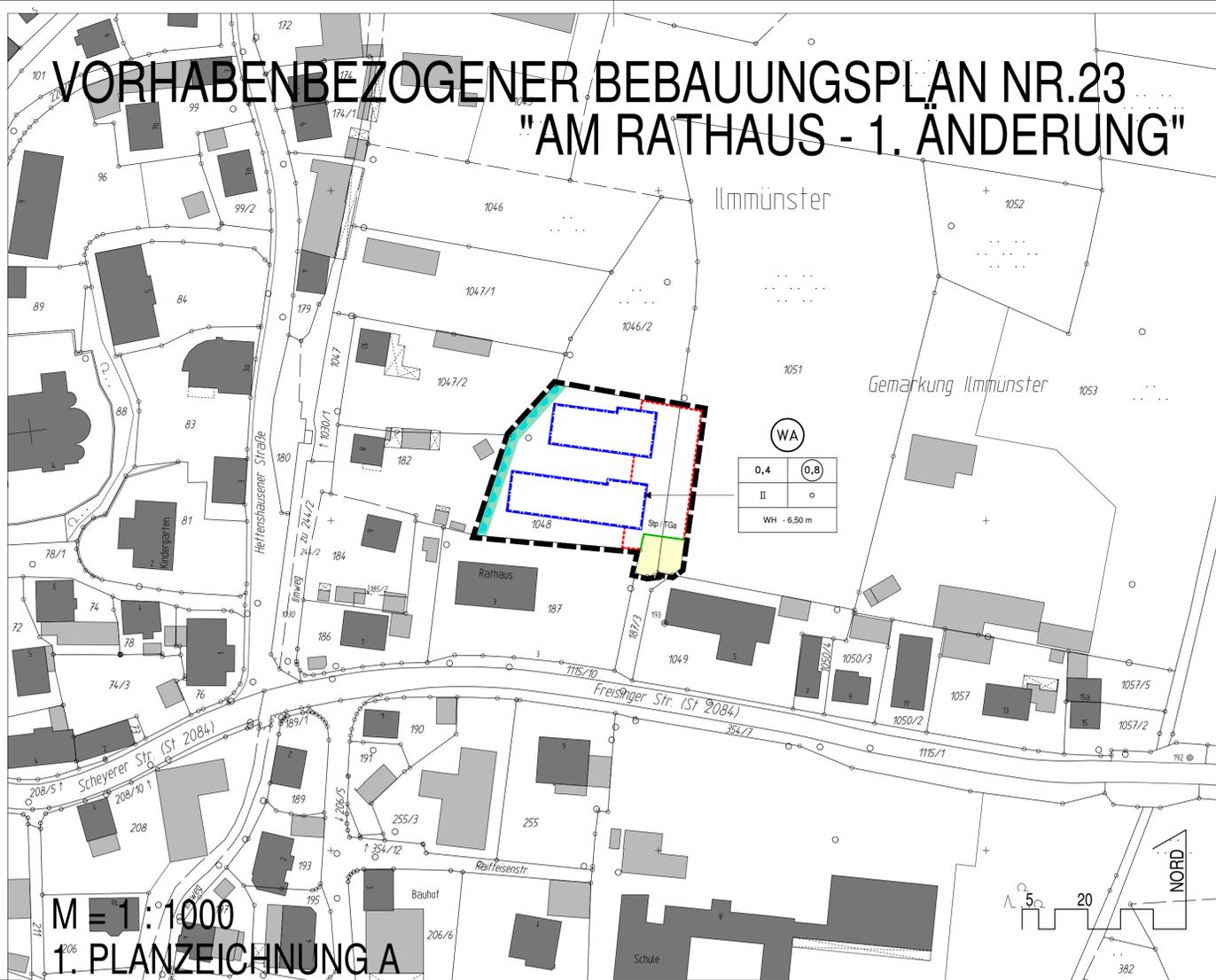


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.23 "AM RATHAUS - 1. ÄNDERUNG"



M = 1 : 1000
1. PLANZEICHNUNG A

Die Gemeinde Ilmmünster beschließt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10; 12 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 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

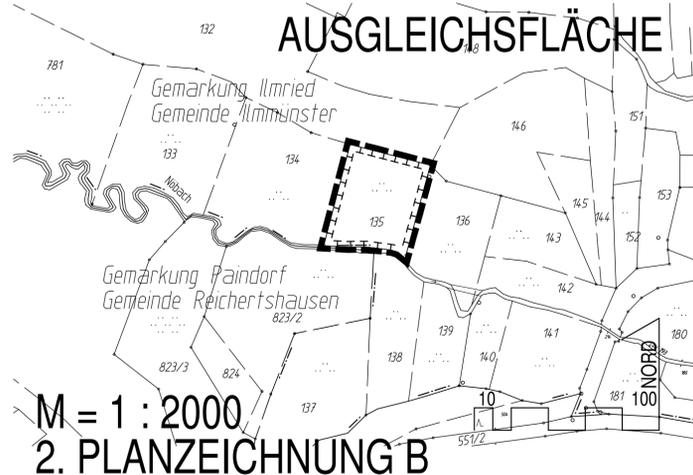
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Am Rathaus - 1. Änderung"
als
SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Planzeichnungen A und B, den Festsetzungen durch Planzeichen und Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils in der letztgültigen Fassung. Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der Nutzung**
Geschosflächenzahl = 0,8
Grundflächenzahl = 0,4
II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
Wandhöhen s. auch Pkt 5.1 Festsetzungen durch Text
WH - 6,50 m Wandhöhe = max. 6,50 m
- Bauweise, Baugrenzen**
offene Bauweise
Baugrenze
Bauraum für Stellplätze und Tiefgaragen



M = 1 : 2000
2. PLANZEICHNUNG B

- Öffentliche / private Verkehrsflächen**
öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzflächen)**
Ausgleichs- und Ersatzflächen
- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
bestehende Gemeindegrenze
bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücknummer
vorhandene Gebäude
Flächen für die Wasserwirtschaft zu öffentlicher Graben

5. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).
- Abstandsflächen**
Es gelten abweichend von den allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Absatz 5 Satz 1 und Absatz 6) der BayBO Abstandsflächen von 1/2H, jedoch mindestens 3m.
Untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung, sowie Balkone mit einer Tiefe bis 2,50 m werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Die der Funktion des Gebiets dienenden Nebenanlagen wie z.B. freistehende Kamine, Mülltonnenhäuschen, überdachte Fahrradstellplätze, offene Pergolen, Mauern und Sichtschutzwände bis 2,50 m Höhe werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Dächer (Wohngebäude)**
3.1 Dachform: Gleichgeneigte Satteldächer mit zur Gebäuelängsseite parallelem First
3.2 Dachneigung: 20° - 26°
3.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten werden nicht zugelassen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
3.4 Dachdeckung: ausschließlich rote bzw. rotbraune matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine
- Stellplätze und Tiefgaragen**
4.1 Carports, Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Carports und Garagen als grenznahe Gebäude sind entlang der gärtlichen Grundstücksgrenze mit einer Länge von zweimal 11 m zulässig. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ilmmünster ist je Wohnung 1 Stellplatz herzustellen.
- Höhen / Geländeveränderungen**
5.1 Wandhöhe / Firsthöhe
max. 6,50 m
Die Wandhöhe ist traufseitig von OK-EG Fertigungsboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
Höhenlage der Gebäude OK FB des Erdgeschosses ist auf 438,50 m ü NN festgelegt.
- Geländeveränderungen**
5.2 Geländeveränderungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.
- Einfriedungen / Stützmauern**
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollständig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Stützmauern sind in einem Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 0,75 m zulässig. Die Zufahrt zu den Stellplätzen darf nicht eingezäunt werden.
- Grünordnung**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum, Artenauswahl und Mindestqualität gemäß folgender Liste, zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
Artenliste (Auswahl):
Bäume: 3 x v., mit Ballen, StU 10/12 bzw. 14/16, Obstbäume: Hoch-/Mittelstamm, 2 x v., Sträucher: 2 x v.
Bäume:
Spitzahorn, Acer platanoides, Felsenbirne, Amelanchier in Arten
Feldahorn, Acer campestre, Haselnuß, Corylus avellana
Birke, Betula pendula, Kornelkirsche, Cornus mas
Hainbuche, Carpinus betulus, Hartrieel, Cornus sanguinea
Walnuß, Juglans regia, Weißdorn, Crataegus monogyna
Winterlinde, Tilia cordata, Pfaffenhütchen, Eucynimus europaeus
Zitterpappel, Populus tremula, Liguster, Ligustrum vulgare
Vogelkirsche, Prunus avium, Heckenkirsche, Lonicera xylosteum
Stieleiche, Quercus robur, Schlehe, Prunus spinosa
Eberesche, Sorbus aucuparia, Holunder, Sambucus racemosa
Mehlbere, Sorbus aria, Gemeiner Schneeball, Viburnum opulus
Obstbäume in Sorten, Wildrosen in Arten

- Stellplätze und Fußwege** sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine usw.).
- Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen**
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.
- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzflächen)**
Zum Ausgleich bzw. Ersatz der Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild, die durch die Planung und ihre Umsetzung verursacht werden, wird das Grundstück Flur-Nr. 135 der Gemarkung Ilmried, Gemeinde Ilmmünster, naturschutzfachlich aufgewertet und den Eingriffen zugeordnet.
Mit dem festgesetzten Entwicklungsziel extensive Grünlandnutzung hat die erste Mahd des Jahres nicht vor dem 01.07. zu erfolgen. Maximal eine weitere Mahd im Jahr ist zulässig.
Die bestehende Hecke am Nordrand ist zu erhalten und durch Auf-den-Stock-setzen im Abstand von mindestens 20 Jahren zu pflegen.
Maßnahmen im Zusammenhang mit einer Gewässerentwicklung des Nöbbsch sowie Erhaltung und Ausbau des bestehenden Weges entlang des Nöbbsch sind zulässig.

6. HINWEISE DURCH TEXT

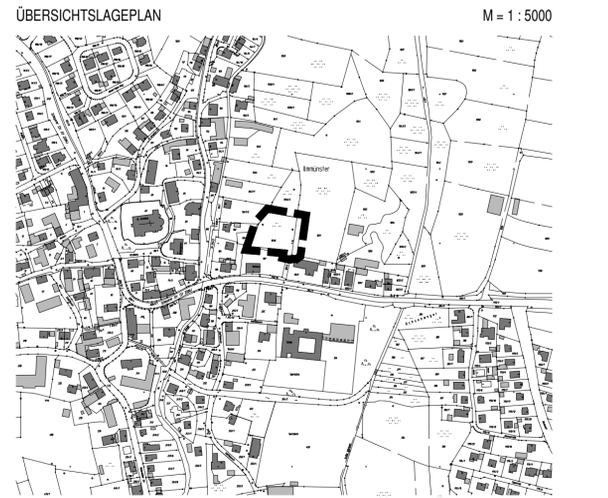
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Regenerative Energiequellen**
Die Versorgung mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Die Abfallsammelbehälter sind an der Freisinger Straße, im Einmündungsbereich zur Grundstückszufahrt zur Abholung bereitzustellen.
- Bodenkennlinie** unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

7. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2016 bis 11.04.2016 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, 3 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2016 bis 11.04.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 02.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
 - Die Gemeinde Ilmmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.08.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.05.2016 als Satzung beschlossen.
Ilmmünster, den
-
A. Steinberger
1. Bürgermeister Siegel
-
A. Steinberger
1. Bürgermeister Siegel
-
A. Steinberger
1. Bürgermeister Siegel

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 "Am Rathaus - 1. Änderung" ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 "Am Rathaus" vollständig.

GEMEINDE ILMMÜNSTER LANDKREIS PFAFFENHOFEN VORHABENBEZOGENER BP NR. 23 "AM RATHAUS - 1. ÄNDERUNG"



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 01.03.2016
GEÄNDERT, DEN 03.05.2016

Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de