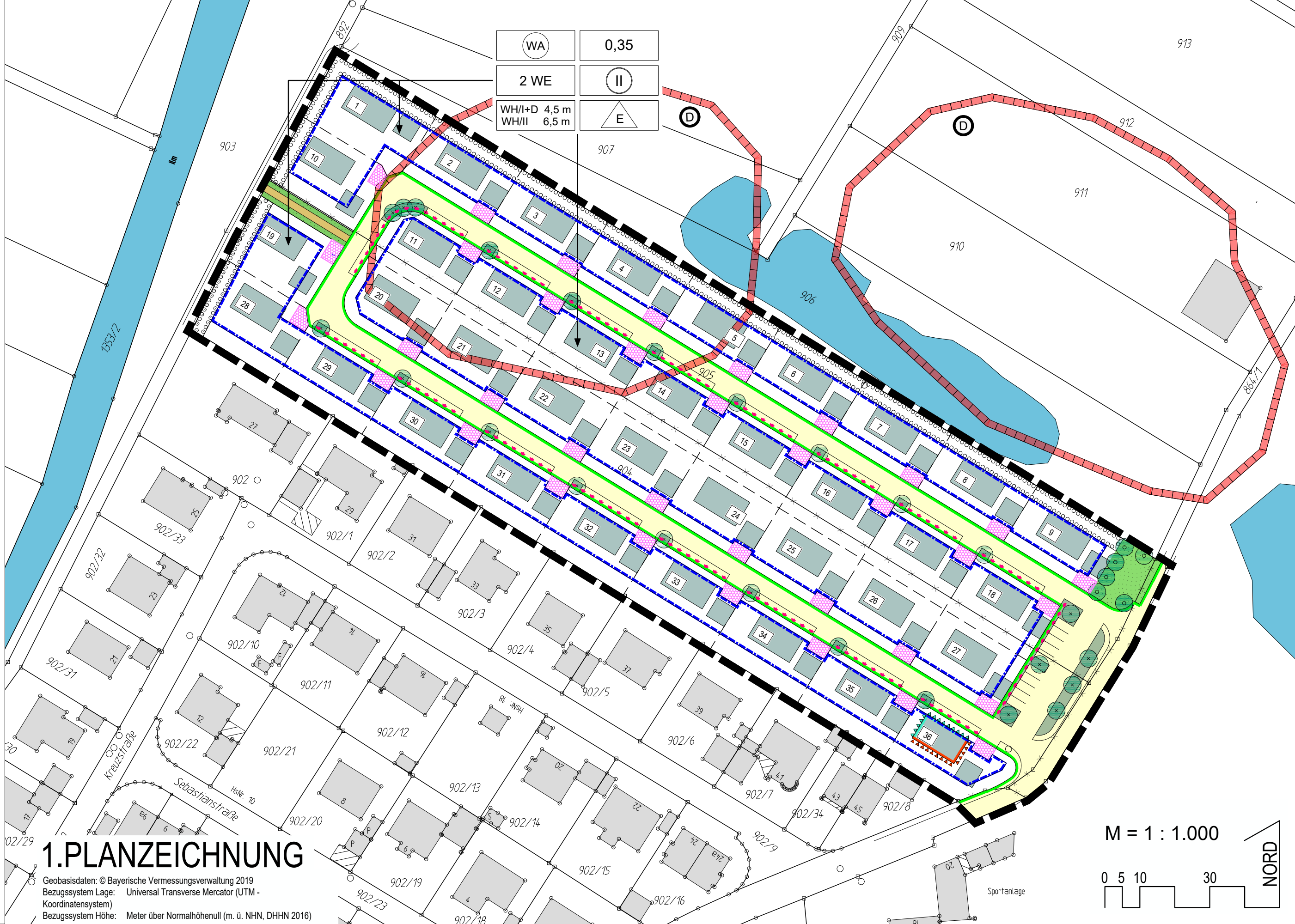


# BEBAUUNGSPLAN NR. 33

# WESTERFELD NORD



## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019  
 Bezugssystem: Universal Transverse Mercator (UTM - Koordinatensystem)  
 Bezugssystem Höhe: Meter über Normalhöhennull (m. ü. NN, DHHN 2016)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Münchsmünster erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

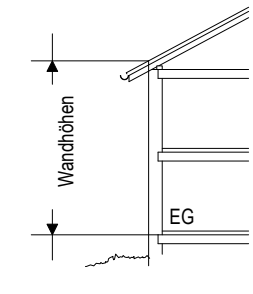
## den Bebauungsplan Nr. 33 "Westerfeld Nord" als Satzung.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Kennzeichnung des Teilgebiets, z.B. WA 1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - 2 WE max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude, z.B. zwei.
- Grundflächenzahl z.B. 0,35
  - zwingend zwei Vollgeschosse :
    - I+D - das zweite Vollgeschoss liegt im Dach
    - II - das Dach ist kein Vollgeschoss
- Wandhöhe bei I+D max. 4,50 m  
Wandhöhe bei II max. 6,50 m

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.  
 Bei Flachdächern ist die Höhe bis zur OK Attika zu messen.  
 Die Wandhöhe darf bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- und Flachdächern, bezogen auf das natürliche bzw. geplante Gelände, traufseitig (bei Flachdächern allseitig) 7,0 m nicht überschreiten.  
 Bei Gebäuden mit Pultdächern wird diese Wandhöhe firstseitig auf 7,8 m begrenzt.



- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenzen: Balkone, Vordächer und Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Flächen am Straßenraum für Hausanschlüsse, Zisternen etc. von jeglicher Bebauung freizuhalten
  - Fuß- / Radweg
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB - l.V.m. Art. 81 BayBO)
  - Abstandsflächen: Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Höhenlagen von Wohngebäuden: Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 10 cm über dem der Gebäudemitte nächstgelegenen Straßenniveau liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Gebäudemitte der längeren Gebäudeseite maßgebend.
  - Geländeänderungen und Stützmauern: Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeführt bzw. abgeraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) geführt werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten.
  - Dächer:
    - Dachform: bei I+D: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First  
bei II: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First sowie Pult- und Flachdächer
    - Dachneigung: bei I+D 38° - 45°  
bei II max. 20°

- Dachaufbauten : werden erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen ihre Gesamtlänge wird je Dachseite auf ein Drittel der Traufänge begrenzt. Die Dächer der Dachaufbauten müssen mind. 1 m unter dem First des Hauptdaches in dieses eingebunden werden.
- Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen
- Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich ziegelrote / rotbraune, bzw. anthrazitfarbene Dachziegel / Dachsteine zu verwenden Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.
- Garagen Nebenanlagen: Sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten. Alternativ werden Pultdächer bis 10° Dachneigung und nichtglänzenden Metalldeckungen sowie begrünte Flachdächer allgemein zugelassen.
- Fassadengestaltung: An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Die Farben der Ansichtflächen sind nur in Weiß-, Beige- oder Grautönen zulässig Holzblockhäuser sind nicht zulässig.
- Nebenanlagen: Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im Rahmen der Verordnungen der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen zum Straßenraum einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.
- Versorgungsleitungen: Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.
- Einfriedungen: Einfriedungen der Baugrundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm, zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. Einfriedungen in Form von Hecken sind nur zwischen den Baugrundstücken bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)
- Grünordnung allgemein
  - Alle nachfolgend festgesetzten gründerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.
  - Alle nachfolgend gründerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

- Privates Grün
    - Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern
- Innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern ist pro Baumstück auf mindestens 60 % der Randlänge eine einreihige Strauchhecke, bestehend aus heimischen Sträuchern, zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Strauchpflanzung darf dabei abschnittsweise unterbrochen werden.  
 Mindestqualität Strauch: verpflanzer Strauch, Höhe 60-100cm

Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer, standortgerechter, klimaangepasster Laubb Baum festgesetzt.

Bei der Pflanzung muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der unterirdische durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
 Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

Unterbaute Flächen sind flächig mit einer mindestens 30 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen. Für Strauchpflanzungen ist eine Substrathöhe von mindestens 50 cm, für Baumpflanzungen mindestens 80 cm vorzusehen.

- Öffentliches Grün
  - Öffentliche Grünfläche zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche; Standort geringfügig (bis 5 m) veränderbar; zulässig sind heimische, standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume und Obstbäume des Vorkommensgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm  
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Verkehrsrün
  - zu pflanzender Baum in Verkehrsfläche; Standort innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche geringfügig (bis max. 5 m) parallel zur Straßenkante veränderbar; zulässig sind standortgerechte und klima resistente Laubbäume
- Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenluge, Rasengitter, Schotterrassen, wassergeb. Decke).
- Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Bauparzellen ist gesammelt über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.
- Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Falls Gehölze gefällt werden müssen, darf dies nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden
- Während der Bauarbeiten sind die am Nordost-Rand des Baugebiets gelegenen Fischteiche abzuschirmen, um Störungen für das Teichhuhn zu vermeiden.

- Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 sowie Abs. 6 BauGB)
  - Fassaden mit Überschreitung der 18. BImSchV, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind
  - für Lüftungs Zwecke geeignete Fassadenseiten
- Grundrisorientierung:
  - Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 an den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV von tagsüber 50 dB(A) (innerhalb Ruhezeiten) bzw. 55 dB(A) (außerhalb Ruhezeiten) und nachts 40 dB(A) liegen, ist durch eine entsprechende Grundrisorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Immissionsrichtwerte der 18 BImSchV eingehalten sind, belüftet werden können. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruherräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen.
- Passive Schallschutzmaßnahmen:
  - Verfügen entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungs Zwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den Fassadenseiten mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV geschlossene Schallschutzfenster, die nur zu Reinigungs Zwecken geöffnet werden dürfen, einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechsellraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung).
  - Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

## 3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Bauparzellennummer
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- Bodendenkmal
  - Auf Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes - BayDSchG (Erlaubnis- und Meldepflicht) wird verwiesen.
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 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 weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.
- Hinsichtlich der Grenzabstände von Bepflanzungen wir auf die Bestimmungen des Art. 47 ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) hingewiesen.
- Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächen gestaltungsplan in 4-facher Ausfertigung mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.
- Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führt. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Wohnhaus die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.
- In der Nähe des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden:
- Das Baugebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet HQextrem. Der errechnete Hochwasserspiegel liegt bei 354,1 müNN. Dies ist bei der Höhenlage der Gebäude zu berücksichtigen.
- Bodenschutz: Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
- DIN-Normen / Regelwerke: Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Münchsmünster, Tassilostr. 20, 85126 Münchsmünster, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
- Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich empfohlen.

## 4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 b BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.04.2021 hat in der Zeit vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.04.2021 hat in der Zeit vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2022 bis 21.02.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2022 bis 21.02.2022 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.10.2022 bis 30.11.2022 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.10.2022 bis 30.11.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Münchsmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.04.2023 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Münchsmünster, den .....

.....  
 Andreas Meyer  
 Erster Bürgermeister

.....  
 Siegel

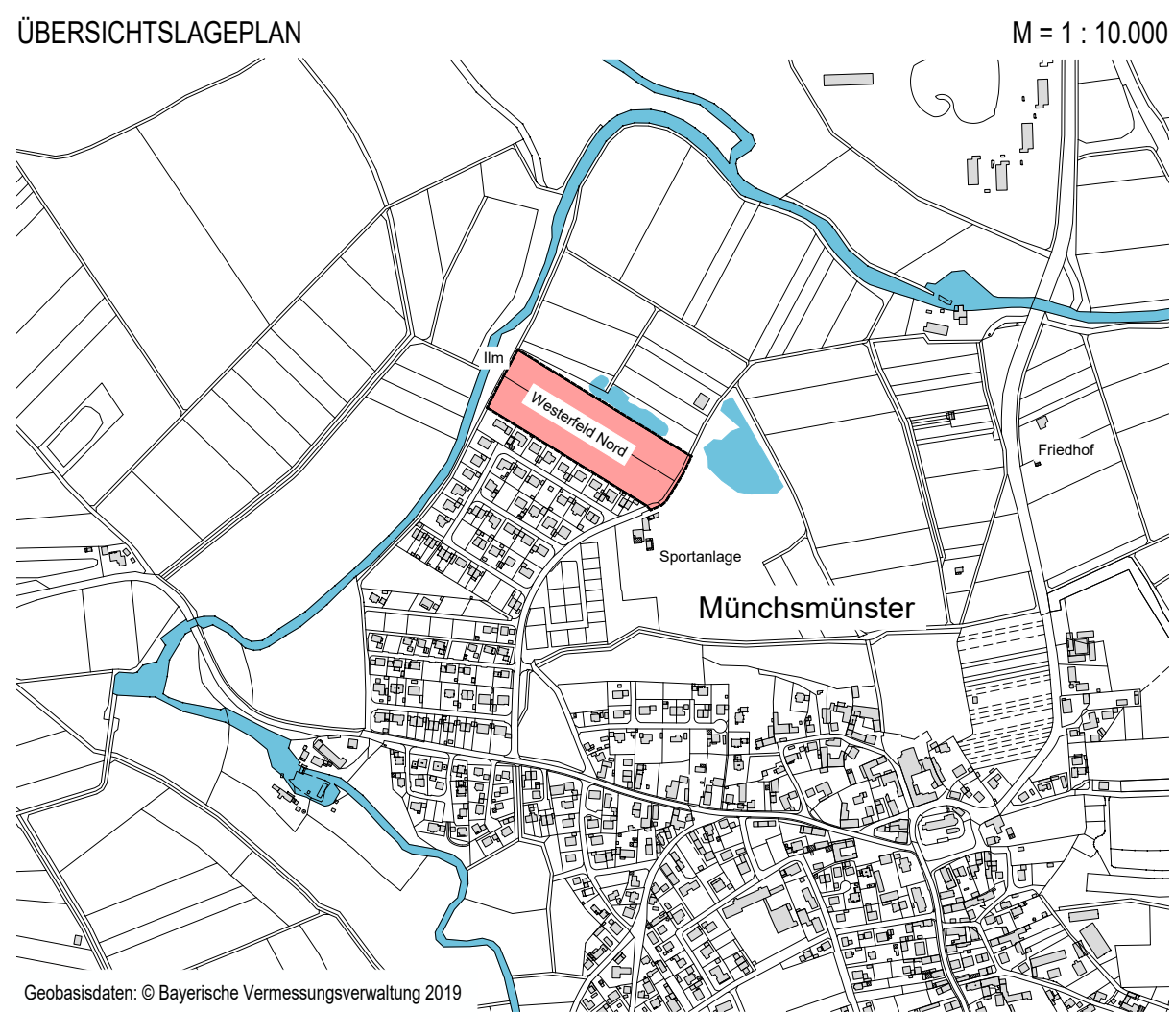
.....  
 Andreas Meyer  
 Erster Bürgermeister

.....  
 Siegel

Münchsmünster, den .....

## GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER LANDKREIS PFAFFENHOFEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 33 WESTERFELD NORD



ENTWURFSVERFASSER:  
**WipflerPLAN**  
 Architekten Stadtplaner  
 Baugeschichte  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
 85276 Pfaffenhofen  
 Tel.: 09441 504622  
 Fax: 09441 504629  
 Mail info@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, GEÄNDERT, GEÄNDERT, GEÄNDERT,  
 DEN 01.04.2021, DEN 25.11.2021, DEN 22.09.2022, DEN 27.04.2023

Proj.Nr.: 3017.081