

GEMEINDE MÜNSING

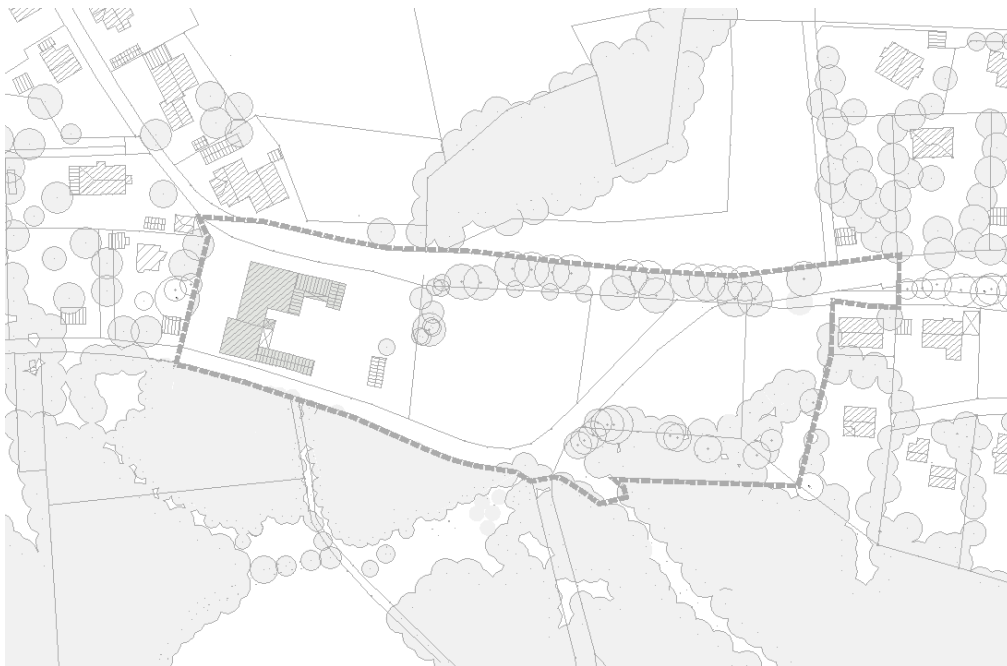
LANDKREIS BAD TÖLZ/WOLFRATSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 31

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SATZUNG

Die Gemeinde Münsing erlässt auf Grund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6 und 7 sowie des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 4 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes diesen Bebauungsplan als Satzung.



Vorentwurf: 16.03.2010

Entwurf: 11.09.2012

Entwurf: 10.09.2019

Planverfasser Bebauungsplan:




Goergens Miklautz Partner GmbB

Weitergeführt nach der
Öffentlichen Auslegung durch

Planungsverband
Äußerer Wirtschaftsraum München

A F E S T S E T Z U N G E N

1.0 U N T E R G L I E D E R U N G D E S G E L T U N G S B E R E I C H S

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| 1.2 |  | Abgrenzung der unterschiedlichen Art und des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, soweit diese Flächen nicht durch öffentliche Verkehrsflächen getrennt sind |
| 1.3 |  | Weitere Abgrenzung innerhalb eines Baugebiets hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung |

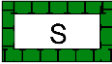
2.0 A U F S C H I E B E N D E B E D I N G U N G

- 2.1 Vorhaben in den Bereichen A, B, D und E sind aufschiebend bedingt durch die Fertig- und Indienststellung der in den Planungsunterlagen zum Vorhaben Hochwassersicherung Ammerland/Gemeinde Münsing, genehmigt gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 03.06.2016, dargestellten Hochwasserschutzgesamtmaßnahme.
- 2.2 Ausnahmsweise können Vorhaben in den Bereichen A, B, D und E zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass bereits vor Fertig- und Indienststellung der Hochwasserschutzgesamtmaßnahme eine ausreichende Vorsorge gegen Hochwasserereignisse (mindestens Bemessungshochwasser HQ 100) für die jeweilige Bebauung gewährleistet werden kann und eine Verschlechterung der Hochwassersituation anderer Grundstücke ausgeschlossen ist.

3.0 A R T D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G

- 3.1 MI Festgesetzt wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, bestehend aus den Bereichen A und B.
- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6,7,8 BauNVO sind nicht zulässig. Die Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 3.2  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie zum Hochwasserschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB. Die Fläche ist auf eine Größe von max. 1.260 m² begrenzt.
- 3.3 SO Festgesetzt wird ein Sondergebiet Feuerwehr gemäß § 11 BauNVO. Das Sondergebiet Feuerwehr dient den Zwecken der Feuerwehr sowie ergänzenden Nutzungen.
Zulässig sind:
1. ein Feuerwehrgerätehaus,
 2. ein Schützenheim,
 3. eine Hausmeisterwohnung.
- 3.4 WA Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.


4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 4.1 GR 175 max. zulässige Grundfläche in m² pro Baugrundstück, z.B. 175 m²
- 4.2 GF 260 max. zulässige Geschossfläche in m² pro Baugrundstück, z.B. 260 m²
- 4.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. höchstens 2 Vollgeschosse
- 4.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:
- 4.4.1 Im Bereich A ist eine über § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehende Grundflächenüberschreitung um 1465 m² zulässig.
- 4.4.2 Im Bereich D ist eine über § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehende Grundflächenüberschreitung um 528 m² zulässig.
- 4.4.3 Im Bereich B ist eine über § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehende Grundflächenüberschreitung um 30 m² zulässig.


- 4.4.4 Im Bereich E ist eine über § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehende Grundflächenüberschreitung um 35 m² zugelassen.

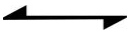
5.0 BAUWEISE

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise.

- 5.2  Baugrenze. Im Bereich D sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.


- 5.3  Freischankfläche für Schank- und Speisewirtschaften

- 5.4  In den Bereichen B und E sind ausschließlich Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.


- 5.5  Hauptfirstrichtung. Wo nicht festgesetzt, ist der First in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.

6.0 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNGEN

- 6.1  Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn

- 6.2  Öffentliche Verkehrsfläche: Parkfläche mit Angabe der Anzahl der Stellplätze, z.B. 2 Stellplätze

- 6.3  Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zufahrt und Übungsfläche Feuerwehr

- 6.4  Straßenbegrenzungslinie

- 6.5  Straßenbegleitgrün

7.0 HÖHENLAGE

- 7.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 7.2  Festgelegte Geländeoberfläche, z.B. 596,00 m über NN

- 7.3 Als Wandhöhen werden maximal festgesetzt (in m):

Geschosse	Wandhöhe
I	3,5 m
II	6,5 m

- 7.4 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 0,5 m über der gem. A 7.2 festgelegten Geländeoberfläche liegen.

- 7.5 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss muss mindestens liegen:
- im Bereich B auf 595,82 m über NN
 - im Bereich D auf 597,91 m über NN
 - im Bereich E auf 598,84 m über NN

8.0 ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND BEFESTIGUNGEN

- 8.1 Im Überschwemmungsgebiet sind jegliche Änderungen des Geländes unzulässig.
- 8.2 Stützmauern und Brüstungen zur baulichen Absicherung des Geländes sind unzulässig.




9.0 DACHGESTALTUNG

- 9.1 SD 15-25° zulässige Dachform Satteldach SD sowie mind. und max. zulässige Dachneigung, z.B. 15-25°
- 9.2 Satteldächer sind symmetrisch und mit durchgehender First- und Trauflinie auszubilden.
- 9.3 Untergeordnete Anbauten im Bereich D (z.B. für die Fahrzeughalle der FW) sind abweichend von Festsetzung A 9.1 auch mit extensiv begrüntem Flachdach zulässig, wenn sie die Trauflinie des Hauptdaches nicht unterbrechen.
- 9.4 Als Dachdeckung ist nur eine Schuppendeckung in Rot- und Brauntönen zulässig. Zusätzlich sind matte Metalleindeckungen zugelassen. Die Profilierung von Metalleindeckungen darf eine Höhe von 5 cm nicht überschreiten.
- 9.5 Dachaufbauten aller Art, einschließlich von Gauben, Quergiebeln und Dacheinschnitten, sind unzulässig.
- 9.6 Solaranlagen sind in der Neigung des Daches bündig in die Dachfläche zu integrieren. Sie sind zu einer klaren, rechteckigen Fläche zusammenzufassen. Der Abstand von den Dachrändern muss mind. 1,0 m betragen, außer die gesamte Dachfläche besteht aus Solarmodulen. Je Dachseite sind nur Anlagen gleicher Bauart zulässig.
- 9.7 Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie in der Neigung des Daches bündig in die Dachfläche integriert werden und eine lichte Öffnung von jeweils 1,5 m² sowie einen Anteil an der gesamten Dachfläche von 5% nicht überschreiten. Sie müssen zu den Dachrändern, Gauben, Quergiebeln sowie untereinander einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- 9.8 Der Dachüberstand bei Hauptgebäuden darf bei Traufe und Ortgang 1,50 m nicht überschreiten und 0,5 m nicht unterschreiten.

10.0 FASSADENGESTALTUNG


- 10.1 Die Gebäude innerhalb des jeweiligen Grundstücks (Bereiche A, B, D, E) sind in Farb- und Materialwahl aufeinander abzustimmen.
- 10.2 Als Materialien an den Außenwänden der Gebäude sind nur Putzflächen, Sichtbeton gestrichen oder werksteinmäßig bearbeitet, Sichtmauerwerk, auch geschlämmt, sowie Naturstein- und Holzverkleidungen zulässig.
- 10.3 Putzflächen müssen eine ruhige, gleichmäßige, feinkörnige Struktur aufweisen.
- 10.4 Es sind nur weiße oder (sehr) helle Farbanstriche zulässig.
- 10.5 An Loggien und Balkonen sind nur Stabgeländer sowie Gitter- oder Lochstrukturen aus Stahl oder Holz für Anstrich oder naturbelassen sowie Glasbrüstungen zulässig. Hinterspannungen und Markisen sind einheitlich zu gestalten.
- 10.6 Massive Brüstungen sind nur an Loggien zulässig, sofern sie unter Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen bündig aus der Außenwandebene entwickelt sind.
- 10.7 Terrassen, Balkone und Vordächer dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise - außer an der Straßenseite - um max. 2,5 m, an der Straßenseite um max. 1,5 m überschreiten, max. jedoch auf einer Länge von max. 1/3 der Gebäudeseite.
- 10.8 Solaranlagen an Fassaden sind nur als integraler Bestandteil der Gebäudegestaltung zulässig.
- 10.9 Die Antennen von Satellitenempfangsanlagen sind zusammenzufassen, unterhalb der Gebäudetraufe anzubringen und gegen Einblick zu schützen.

11.0 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

- 11.1  Flächen für ebenerdige Stellplätze mit ihren Zufahrten mit Angabe der Anzahl der Stellplätze, z.B. 2 Stellplätze in Bereich A.
- 11.2  Flächen für ebenerdige Garagen mit ihren Zufahrten mit Angabe der Anzahl der Garagenstellplätze, z.B. 2 Garagen in Bereich E.
- 11.3  Flächen für ebenerdige Zufahrten auf privaten Grundstücken
- 11.4 Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Bauräume mit einer max. Wandhöhe von 2,80 m zulässig.
- 11.5 Außenwand- und Dachgestaltung von Garagen sind an die Gestaltung des Hauptgebäudes anzugleichen.
- 11.6 Im Bereich A sind die drei südlich an den Bereich B angrenzenden Stellplätze als Carport mit einer nach Norden und Osten geschlossenen sowie mit Rankpflanzen zu begrünenden Rück- und Seitenwand herzustellen. Zulässig für Carports sind Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 12° oder ein nach Süden ansteigendes Pultdach mit max. 5° Dachneigung, jeweils mit Schuppen-, Blech- oder Gründach.
- 11.7 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Münsing in der Fassung vom 01. November 2008.

- 11.8 Darüber hinaus wird festgelegt, dass der für das jeweilige Baugrundstück erforderliche Stellplatzbedarf bei Wohnnutzung zu 50% in Form von Garagen und zu 50% in Form von Stellplätzen erfüllt werden muss. In den Bereichen A und D sind Abweichungen von Satz 1 gem. Plandarstellung zulässig.
- 11.9 Garagen sind im Bereich B vollständig in die Gebäude zu integrieren.

12.0 NEBENANLAGEN, EINFRIEDUNGEN UND MÜLL

- 12.1  Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- 12.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Bauräume mit einer max. Wandhöhe von 2,20 m (siehe A 7.1) zulässig.
- 12.3 Im Bereich E sind Nebenanlagen mit der Wandhöhe der angebauten Garage zulässig.
- 12.4 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind der Dachgestaltung des Hauptgebäudes oder der angrenzenden Garage (Bereich E) anzugleichen. Im Bereich B ist nur ein nach Norden ansteigendes Pultdach mit einer max. Dachneigung von 5° und matter Metalleindeckung zulässig.
- 12.5 Die Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung ist auf die Gebäude des Grundstücks abzustimmen.
- 12.6 Eine Veränderung der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche zur Errichtung von Nebenanlagen ist unzulässig.
- 12.7 Die Anlagen zur Müllsammlung sind zusammenzufassen, in das Gebäude oder höhengleich in die Einfriedung zu integrieren und gegen Einblick zu schützen. Sie sind in Farb- und Materialwahl auf die Gestaltung der Hauptgebäude abzustimmen. Freistehende Müllsammelbehälter sind unzulässig.
- 12.8 Bauliche Einfriedungen sind nur an den Grundstücksgrenzen und nur als sockellose, senkrechte, nicht oder farblos behandelte Holzstaketenzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
- 12.9 Im Bereich B sind zur Abschirmung gegen den angrenzenden Parkplatz des Gasthauses an der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenze auch senkrechte Holzleistenkonstruktionen mit einer max. Höhe von 1,60 m über der festgelegten Geländeoberfläche (s. A 7.0) zulässig. Bis auf eine Höhe von 2,00 m über der festgelegten Geländeoberfläche (s. A 7.0) ist eine transparente Holzleistenkonstruktion zum Beranken zulässig (s. Schemaschnitt unter Hinweis Punkt C1.1). Die Einfriedung der drei Grundstücksseiten ist einheitlich zu gestalten.
- 12.10 Die südliche Rückwand des Nebengebäudes im Bereich B ist hinsichtlich Materialwahl + Gestaltung aus der dortigen Einfriedung zu entwickeln.

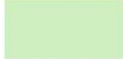



13.0 WERBEANLAGEN


- 13.1 Werbeanlagen sind nur bei gewerblicher Nutzung und nur an Fassaden zum öffentlichen Straßenraum im Erdgeschoss bis max. zur Brüstungsoberkante des 1. Obergeschosses und nur am Ort der Leistung zulässig. Darüber hinaus sind – auch bei nichtgewerblicher Nutzung – unbeleuchtete Namens-, Firmen- und Hinweisschilder zulässig, sofern sie flach an der Wand anliegen und eine Größe von 0,1 m² nicht überschreiten.
- 13.2 Werbeanlagen müssen flach an der Wand anliegen, in Größe und Gestaltung der Fassade untergeordnet sein und die tragenden Fassadenelemente in ihrer Struktur sichtbar erhalten. Die Schrifthöhe beträgt max. 0,5 m.
- 13.3 Beim Einsatz von Lichtwerbung ist die Lichtstärke so vorzusehen, dass keine grelle oder blendende Wirkung erzielt wird. Lichtwerbung ist nur in Form von Hinterleuchtung oder Anleuchten der Werbeanlage zulässig, selbst leuchtende sowie blinkende oder bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig. Sämtliche Kabelzuführungen sind unsichtbar zu verlegen.
- 13.4 Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch in Form von freistehenden, flachen und unbeleuchteten Hinweistafeln mit einer max. Fläche von 0,5 m² und einer max. Oberkante von 2,20 m zugelassen werden. Die Werbeanlagen unterschiedlicher Nutzer eines Baukörpers sind hierbei auf einer gemeinsamen Hinweistafel zusammenzufassen. Ausleger („Nasenschilder“) sind bis max. 0,5 m² und max. bis zur Brüstungsoberkante des 1. Obergeschosses zulässig. Die Ausnahmen können mit weiteren Auflagen zu Anordnung und Gestaltung verbunden werden.

14.0 IMMISSIONSSCHUTZ

- 14.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
- 14.2 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf die lärmabgewandte Südseite (Bereiche A, B und E) oder auf der lärmabgewandten Ostseite (Hausmeisterwohnung im Bereich D) zu orientieren.

15.0 GRÜNORDNUNG

- 15.1  private Grünfläche, von Bebauung freizuhalten
- 15.2  Neupflanzung Baum, Standort festgelegt, Mindestgröße gem. A 15.11
- 15.3  Neupflanzung Spalierbaum, Standort festgelegt, Mindestgröße gem. A 15.11
- 15.4  Neupflanzung Strauch, Standort festgelegt, Mindestgröße gem. A 15.11

- 15.5  Bestehender Baum zu erhalten, Standort und Größe vermessen

- 15.6 Bepflanzung der Flächen gem. Planzeichen A 15.2, 15.3 und 15.4.

Es sind ausschließlich heimische Bäume und Gehölze, bevorzugt aus unten stehender Auflistung zu verwenden.

Straßenbäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche

Parkplätze:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus padus	Großblütige Traubenkirsche
Pyrus communis	Gewöhnliche Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Tilia cordata	Sommer-Linde

Strauchpflanzungen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cornus mas	Kornellkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hunds-Rose
Rhamnus frangula	Pulverholz
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Für einzeln oder in Reihe stehende Bäume gilt die Mindestqualität Hochstamm, 4xv., mDB., Stammumfang 20-25 cm. Es sind ausschließlich heimische Straucharten vorzusehen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgröße ist mit mind. 60-100 cm einzuhalten.

- 15.7 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bestand dargestellten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Die potentielle natürliche Vegetation ist entsprechend ihrer Artenzusammensetzung zu fördern und aufzuwerten.
- 15.8 Bäume, die wegen Krankheit oder aus Sicherheitsgründen entfernt werden müssen, sind durch entsprechende heimische Nachpflanzung mind. gleicher Wuchsordnung (Wuchsordnung I - große Bäume > 20 m; Wuchsordnung II - mittelgroße Bäume < 20 m; Wuchsordnung III - kleine Bäume < 10 m) zu ersetzen.
- 15.9 Zur Herstellung von Wege- und Platzflächen im Kronenbereich von Bestandsbäumen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Des Weiteren sind Beläge zu wählen,

deren Mindest-Durchlässigkeit einem Beiwert von 10^{-4} entspricht (wie mittelkörniger Sand; z.B. Rasengittersteine, Rasenklinker, wassergebundene Wegedecke mit Abdeckung aus Riesel).

15.10 Grünordnung für die Gärten bei Wohnnutzung

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge befestigt angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Baum I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen (einschl. Obstbäume, Nadelbäume sind unzulässig). Bereits vorhandene heimische Gehölze werden angerechnet.

Hinweis: Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

15.11 Mindestpflanzgröße: Alle Gehölze müssen der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen:

I. Wuchsordnung	4xv, STU 20-25 als Hochstamm
II. Wuchsordnung	4xv, STU 18-20 als Hochstamm
III. Wuchsordnung	3xv, STU 16-18 als Hochstamm
Stammbüsche	3xv, 250-300
Heckenpflanzen	3xv, 60-100 (min. 3 Stk./m)
Sträucher	Str. 2xv, oB. 5TR 100-150 bzw. Str. 3xv, mB. 125-150

15.12 Begrünung von Stützmauern (Nordgrenze Bereich A)

An Stützmauern sind zur Begrünung heimische Schling- und Kletterpflanzen vorzusehen. Zulässig sind nur:

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald Geißblatt
Rosa arvensis	Feld- bzw. Kriech-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere

Je 3 Laufmetern Mauer ist dabei mind. 1 Kletterpflanze am Fuß oder auf der Mauerkrone zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

15.13 Geschnittene Hecken

Die Anordnung geschnittener Hecken ist bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Zulässig sind nur:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornellkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

Ribes alpinum 'Schmidt' Alpen Johannisbeere
Nadelgehölze und Thujenhecken sind unzulässig.

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

15.14 Befestigte Flächen

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Befestigte Flächen, die sich nicht auf ein einzelnes Baugrundstück beschränken, sind mit einheitlichen Belägen und einheitlicher Beleuchtung herzustellen. Zulässig sind nur:

- | | |
|---|---|
| a) für Straßenflächen | Asphaltbelag |
| b) für Feuerwehrbewegungsflächen
und Bewegungsflächen Gasthaus | Asphaltbelag, wasserdurchlässige
Pflasterbeläge |
| d) für private Verkehrsflächen | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit
Rasen- bzw. Drainfugen, Drainpflaster,
Rasensteine, wassergebundene Decke |
| e) für Parkplätze und Parkbuchten | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit
Rasen- bzw. Drainfugen, Drainpflaster,
Rasengittersteine |
| f) für Stellplätze | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit
Rasenfugen, Rasengittersteine,
Schotterrasen |
| g) für Wege | wasserdurchlässige Pflasterbeläge,
wassergebundene Decke, Kies |

16.0 WASSERWIRTSCHAFT

16.1 M Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen. (Regenwasserrückhaltemulde).

16.2. Auf Baugrundstück D sind Türen und bodengleiche Öffnungen nur auf der Gebäudewestseite zulässig.

16.3 Auf Baugrundstück E sind Türen und bodengleiche Öffnungen auf der Gebäudeostseite nicht zulässig.

17.0 VERMAßUNG

$\overline{3.0}$

Vermassung in Meter, z.B. 3,0 m.

B Vermerke

- 1.1  Überschwemmungsgebiet (HQ 100), noch nicht festgesetzt


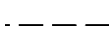
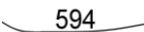







C HINWEISE

1.0 SCHEMASCHNITTE ZUR VERDEUTLICHUNG DER FESTSETZUNGSINHALTE






- 1.1 Schemaschnitt Zufahrt, Parkplatz Gasthaus und Neubau Bereich B sowie die Darstellung einer Einfriedungsmöglichkeit







2.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 2.1  Bestehende Flurgrenzen
- 2.2  vorgeschlagene Flurgrenzen (Bereich E)
- 2.3 **3050** Bestehende Flurnummer, z.B. 3050
- 2.4  Höhenlinien mit der Angabe der Höhe in m über NN, z.B. 594,00 m ü. NN
- 2.5  Vorgeschlagener Baukörper innerhalb des Geltungsbereichs
- 2.6  Bestehende Hauptgebäude innerhalb des Geltungsbereichs
- 2.7  Bestehende Nebengebäude innerhalb des Geltungsbereichs
- 2.8  Bestehende Hauptgebäude außerhalb des Geltungsbereichs
- 2.9  Bestehende Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereichs
- 2.10  Bestehende Überdachung
- 2.11  Vorgeschlagene Garage innerhalb des Wohngebäudes in Bereich B
- 2.12

1	2	3
4	5	

 Nutzungsschablone: 1. Gebietsart; 2. zul. Dachform; 3. zul. Dachneigung in Grad; 4. max. zul. Grundfläche in m²; 5. max. zul. Geschossfläche in m²
- 2.13  Bereichskennzeichnung, z.B. Bereich C
- 2.14  Straßenzufahrt / Hauseingang / Wegezugang
- 2.15  Böschung
- 2.16  Gehweg Bestehende Gehwegansätze
- 2.17  Bestehender Wald, Jungwald oder bestehende Baumgruppen innerhalb des Geltungsbereichs, aus Luftbild rekonstruiert

- | | | |
|------|---|---|
| 2.18 |  | Zu beseitigender Baum, Standort und Größe vermessen |
| 2.19 |  | Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, Standort und Größe vermessen |
| 2.20 |  | Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, aus Luftbild konstruiert |
| 2.21 |  | Bestehender Wald, Jungwald oder bestehende Baumgruppen außerhalb des Geltungsbereichs, aus Luftbild rekonstruiert |

3.0 HINWEISE DURCH TEXT

3.1 Hinweise zur Grünordnung

3.1.1 Oberbodenbedarf

Pflanzgruben der Straßenbäume sind in den nachfolgenden Größen auszuheben und mit Straßenbaums substrat gemäß Richtlinie der FLL in neuester Fassung zu verfüllen:

	Grubendurchmesser	Grubentiefe
Großkronige Bäume	1,6 m	2,5 m
Kleinkronige Bäume	1,2 m	2,0 m

3.1.2 Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober-April) durchzuführen.

3.1.3 Angrenzende offenporige Deckenbeläge (z.B. Rasenpflaster der Stellplätze) sind zur Erweiterung des Wurzelraumes mit wegebautauglichem Straßenbaums substrat als Tragschicht herzustellen.

3.1.4 Vegetationsflächen

Gehölz-, Stauden- und Rasenflächen sind mit Oberboden in den nachfolgenden Stärken einzudecken:

Gehölzflächen	0,40 m
Staudenflächen	0,30 m
Rasenflächen	0,15 m
Extensiv gepflegte Wiesen	bis 0,10 m

3.1.5 Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden

Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke".

3.1.6 Es gilt DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen). Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzelraum bedingen einen Entlastungsschnitt der Baumkrone.

3.1.7 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, in dem der Inhalt des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes nachgewiesen und weiterentwickelt ist, einzureichen.

3.2 Erschließungsvoraussetzungen

3.2.1 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die öffentliche Abwasserbeseitigung ist als Trennsystem ausgeführt.

3.3 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es

notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des BP Nr. 31 so früh wie möglich – mindestens jedoch sechs Monate vor Baubeginn – schriftlich angezeigt werden.

- 3.3.1 Die Müllsammlung muss nach dem Trennprinzip erfolgen.
- 3.4 Ökologische Maßnahmen und Empfehlungen
 - 3.4.1 Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.
 - 3.4.2 Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle wird empfohlen. Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung für die Umwelt hingewiesen.
 - 3.4.3 Auf die Verwendung von Tropenholz ist zu verzichten.
 - 3.4.4 Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten.
 - 3.4.5 Kellergeschosse sind druckwasserdicht zu errichten
 - 3.4.6 Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich und möglichst breitflächig mit Bodenpassage zu versickern, z.B. in Grünflächen sowie in Versickerungsmulden oder -gräben. Der Nutzung von Niederschlagswasser ist Vorrang vor der Pflicht zur Versickerung einzuräumen.
- 3.5 Der Gemeinde ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Bei archäologischen Bodenfinden besteht eine Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz.
- 3.6 Der Gemeinde ist das Vorhandensein von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
- 3.7 Plangrundlage ist die digitale Flurkarte der Gemeinde, Stand 2009.
- 3.8 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planverfasser Bebauungsplan:

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0,
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

auf Grundlage des Entwurfs von

Goergens Miklautz Partner GmbB
Dipl.-Ing. Architekten

Gemeinde Münsing:

Münsing, den

.....
Michael Grasl, Erster Bürgermeister

C. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Münsing hat am 16.03.2010 den Beschluss zur Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 31 – Südlich der Ammerlander Hauptstraße gefasst.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 in der Fassung vom 16.03.2010 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis durchgeführt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 in der Fassung vom 16.03.2010 geändert am wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Münsing hat am den Bebauungsplan Nr. 31 gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Münsing, den

(Siegel)

(Michael Grasl, Erster Bürgermeister)

4. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bebauungsplan kann ab dem Tag der Bekanntmachung auf Dauer in der Gemeindeverwaltung Münsing, Weipertshausener Str. 5, 82541 Münsing, Zi eingesehen werden.

Münsing, den

(Siegel)

(Michael Grasl, Erster Bürgermeister)