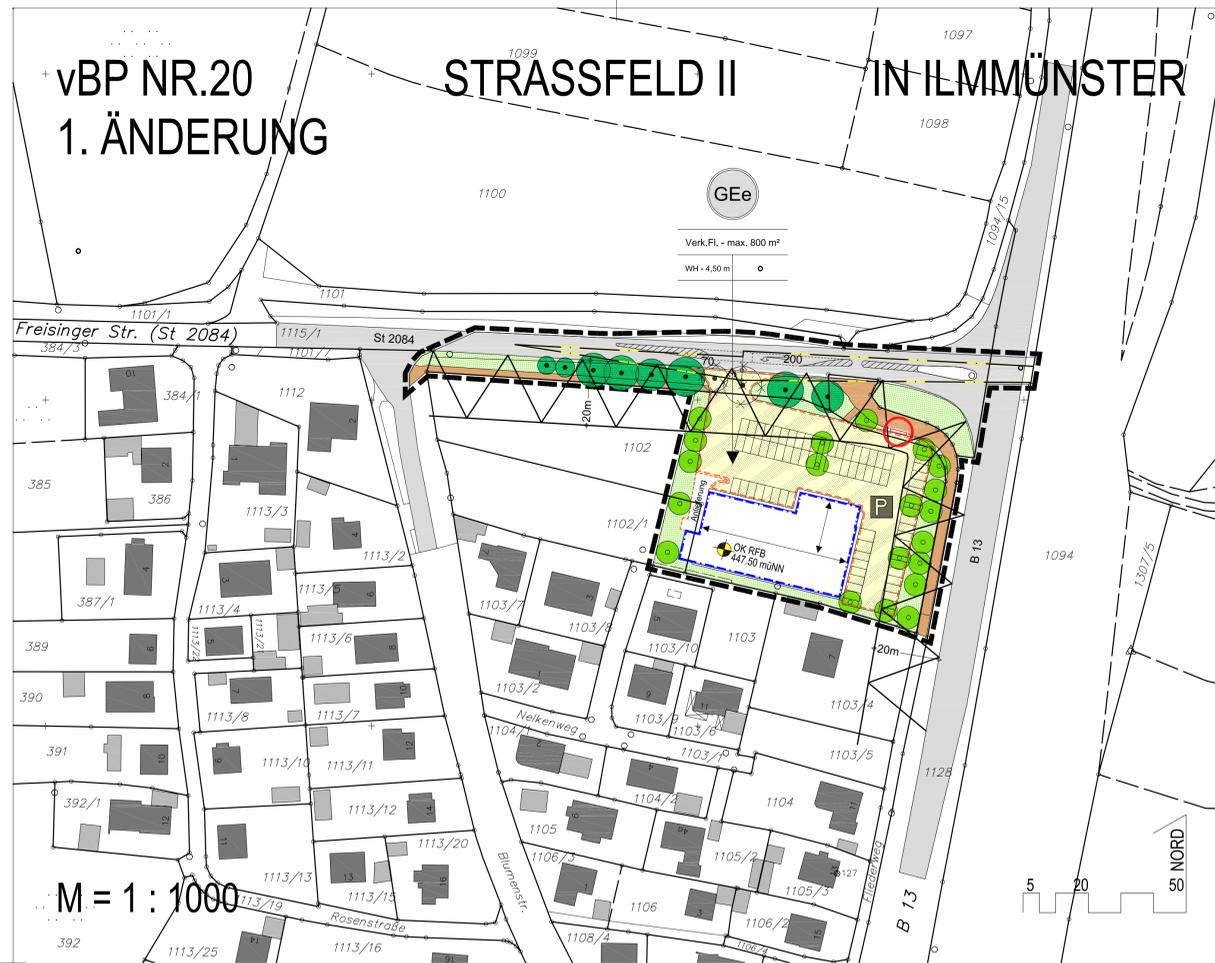
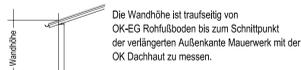


# vBP NR.20 1. ÄNDERUNG

# STRASSFELD II IN ILMMÜNSTER

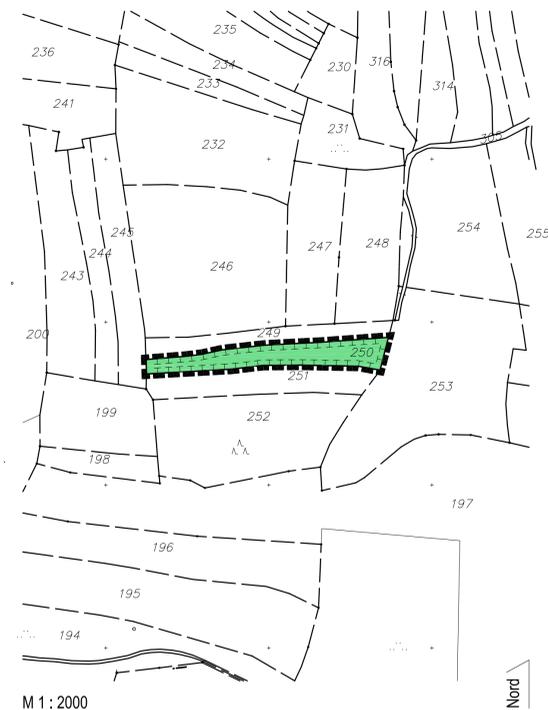


## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Baugestalt**  
Die Gebäude sind mit weiß verputzten Fassaden auszubilden. Naturfarbene Holzschalungen bzw. nicht reflektierende Metallverkleidungen in heller - nicht greller - Farbgebung werden ebenfalls zugelassen.
- Abstandsflächen**  
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art.6 Abs.4 und 5 BayBO).
- Dächer**
  - Dachform:** ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer mit mittigen, zur Gebäudelängsseite parallelen, First.
  - Dachneigung:** 15° - 20°
  - Dachaufbauten:** Dachaufbauten sind unzulässig. Dachschneitte sind unzulässig.
  - Dachdeckung:** ausschließlich rote bzw. rotbraune Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine.
- Höhen, Höhenlage und Geländeveränderungen**
  - Wandhöhen**  
die maximale Wandhöhe beträgt 4,50 m  
  
Die Wandhöhe ist traufseitig von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
  - Höhenlage und Geländeveränderungen**  
Die OK Rohfußboden ist gem. Festsetzung durch Planzeichen Nr. 3 in NN - Höhen festgelegt. Von den festgesetzten Höhen darf bis max. 0,30 m abgewichen werden. Böschungen sind mit einer max. Neigung von 2:1 (Breite : Höhe) zulässig. Stützmauern sind zulässig. Ihre sichtbare Höhe darf 1,00 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu den Grundstücksgrenzen aufweisen. Stützmauern sind zu begrünen.
- Freiflächengestaltung**
  - Grünflächen**  
Die entspr. Planzeichen als Grünfläche gekennzeichneten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.
  - Stellplätze** sind wasserundurchlässig auszubilden. Fußwege können versickerungsfähig gestaltet werden.
  - Zur Durchgrünung der Parkplatzfläche** ist je 10 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen (Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung).
  - Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen.

## 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Ausgleichsflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Fl.Nr. 250 Gem. Ilmmünster  
Steubst und Magerwiesenstandort



## VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsbeschluss am .....
  - Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am .....
  - Frühzeitige Bürgerbeteiligung am .....
  - Billigungsbeschluss am .....
  - Öffentliche Auslegung vom ..... bis .....
  - Satzungsbeschluss am .....
  - Bekanntmachung am .....
- Ilmmünster, den .....  
Anton Steinberger  
1. Bürgermeister

## AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung der Bebauungsplanänderung mit dem am ..... gefaßten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Ilmmünster, den .....  
Anton Steinberger  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Ilmmünster erläßt aufgrund

- der §§ 2 : 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer.Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

In der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

## 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Straßfeld II" in Ilmmünster als SATZUNG

### BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  

- Art der Nutzung**  
eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
siehe auch Festsetzungen durch Text Nr. 7  

- Maß der Nutzung**  
Verk.FL = max. 800 m²  
Verkaufsfläche = max. 800 m²  
WH = 4,50 m  
Wandhöhe = max. 4,50 m, siehe auch Festsetzungen durch Text Nr. 3.1  
OK Rohfußboden z.B. = 447,50 müNN  
siehe Festsetzung durch Text Nr. 4.2  

- Bauweise, Baugrenzen**  
offene Bauweise  
Baugrenze  
Flächen für die Anlieferung  
Bauraum für Einhausungen  
Firstrichtung  
  
  
  


### 5. Verkehrsflächen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze - privater Parkplatz



öffentlicher Fuß-, Radweg



Anbauverbotszone



Sichtflächen (s. Pkt. 10 textl. Festsetzungen)



Grünflächen



zu pflanzende Bäume - Pflanzgebot  
Standorte veränderbar - Bepflanzung gem. Festsetzung durch Text Nr. 5



bestehende Bäume  
zu erhalten



entfallender Baum



Aufstellmöglichkeit für eine Werbeanlage innerhalb der Anbauverbotszone



### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze



Flurstücknummer



vorhandene Gebäude



vorgeschlagene Stellplätze



Maßangabe in Metern

## 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 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.
- Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Oberbayern Nord - kartierten Bodendenkmäler. Daher muß vor Beginn der Erdarbeiten eine Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde erstellt werden. Der Antrag auf Erteilung der Erlaubnis nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DschS) ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen.

- Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu unterhalten und zu gestalten, daß sie sich nach Form, Maßstab, Material und Gliederung dem Erscheinungsbild der umgebenden baulichen Anlagen unterordnen. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig. Grelle oder kontrastreiche Farbgebung ist unzulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muß blendfrei sein.
- Werbeanlagen an Gebäuden**  
Diese Werbeanlagen dürfen nicht im Bereich der Dachflächen untergebracht werden. Sie dürfen in ihrer Größe max. 10 % der jeweiligen Fassade überdecken. Selbstleuchtende Werbeanlagen (Leuchtkästen, Einzelbuchstaben, Zeichen und Embleme etc.) sind nur am Giebel an der Ostseite, sowie am Giebel über dem Eingang (Nordseite) bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen**  
Diese Werbeanlagen sind, bis auf die gem. Festsetzung durch Planzeichen Nr. 7 zugelassene Werbeanlage, nur außerhalb der Anbauverbotszone zulässig.
- Immissionsschutz**  
Der Bebauungsplanung liegt die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer "3852.0 / 2009 - WB" der Firma Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur, Altomünster vom 21.12.2009 zu Grunde.  
Die Beurteilungspegel der Geräusche, die von allen Emittanten des Netto-Markten-Discountmarkts ausgehen, dürfen an den Immissionsorten IO 1 bis IO 5 (siehe o.a. schalltechnische Untersuchung) die nachfolgend aufgeführten Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten:  
- IO 1, Blumenstraße 2 : 40 dB(A) tags, 27 dB(A) nachts;  
- IO 2, Blumenstraße 7 : 45 dB(A) tags, 30 dB(A) nachts;  
- IO 3, Nelkenweg 3 : 46 dB(A) tags, 33 dB(A) nachts;  
- IO 4, Nelkenweg 5 : 44 dB(A) tags, 28 dB(A) nachts;  
- IO 5, Fliederweg 7 : 53 dB(A) tags, 35 dB(A) nachts.  
Mess- und Beurteilungsgrundlage bildet die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998.  
Das geplante Vorhaben ist entsprechend den Planungsunterlagen und Betriebsdaten, die in der o.a. schalltechnischen Untersuchung herangezogen wurden, auszuführen und zu betreiben. Variationen hierzu sind nur zulässig, wenn diese die berechneten Beurteilungspegel nicht weiter erhöhen bzw. wenn diese nicht als relevant anzusehen sind. Ggf. ist der schalltechnische Nachweis der neuen Situation anzupassen.  
- Anlieferungen mittels LKW sowie die zugehörigen Be- und Entladevorgänge sind nur zur Tagzeit (06.00 - 22.00 Uhr) zulässig.  
- Außenaggregate (z.B. Kühlaggregate oder Lüftungsanlagen) dürfen nicht an der Südfassade des Marktgebäudes installiert werden.
- 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 Sendeantennen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.
- Genehmigungsfreistellung**  
Gemäß Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 werden alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen. Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.
- Sichtflächen**  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

## GEMEINDE ILMMÜNSTER LANDKREIS PFAFFENHOFEN

# vBP NR.20 STRASSFELD II 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

**Wipfler PLAN**

Architekten  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail: ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 17.12.2009  
GEÄNDERT, DEN 02.02.2010