

08.11.2011

# MARKT BURGHEIM, LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN BP NR 1 „ILLDORF“, IN ILLDORF

## 1. Änderung

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

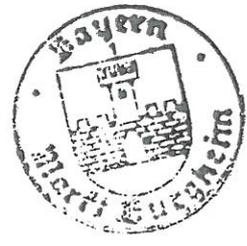
WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH  
HOHENWARTER STR. 124  
85276 PFAFFENHOFEN/ILM

TEL.: 08441/84011 - 84013  
FAX.: 08441/81341

AUSGEFERTIGT:

MARKT BURGHEIM  
DEN 19.07.01...

*U. Schubert*  
 PFAFFENHOFEN, DEN 05.09.2000  
 5.12.2000



*Kaufmann*  
 1. BÜRGERMEISTER

Kaufmann

M 1/1000



53

54

WA  
2WE

SD 38°45'

I+D

GRZO.3 GFZ 0.5

52/1+

52

54+

51

44/27+

Jo

44/10+

44/10+

47

Johannisstr.

10

126

46

45+

Holzkirchener Str.

49

1

9

458+

2

8

(Kr ND 28)

3

7

470

150

54/21+

6

45

7

391  
1

20+V

Geltungsbereich  
1. Änderung

40+

40  
2

462

Der Markt Burghaim, Landkreis Neuburg erlässt aufgrund

des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)  
der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern,  
des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO),  
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne,  
der Baunutzungsverordnung (BauNVO),  
sowie der Planzeichenverordnung

den Bebauungsplan Nr. 1, „Illdorf“ in Illdorf  
als Satzung

## BESTANDTEILE

- I. Bebauungsplanzeichnung
- II. Festsetzung durch Planzeichen und Text
- III. Begründung

## FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.  
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.



nur Einzelhäuser zulässig

O

offene Bauweise

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschoßflächenzahl

I + D

Zahl der Vollgeschoße

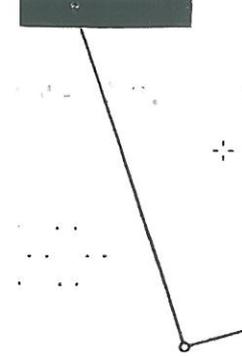
2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum  
liegen muss



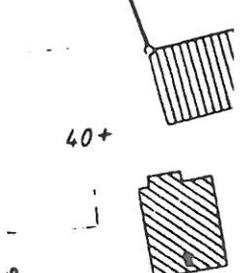
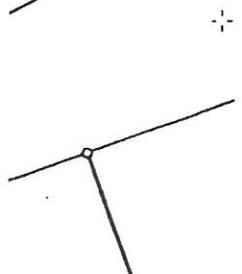
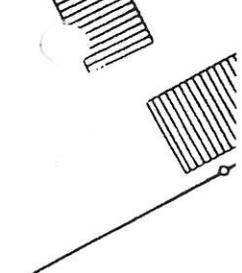
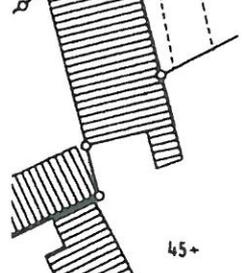
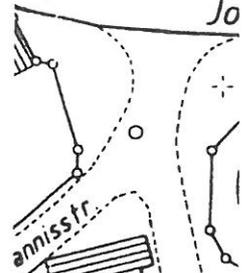
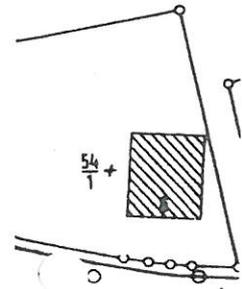
Baugrenze



Standort für Garagen



54





**Firstrichtung**



**öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, Stellplätzen und Pflanzgebot für zu pflanzende Bäume; Artenauswahl entsprechend 6.3 Festsetzungen durch Text, Standort in der Lage geringfügig veränderbar.**



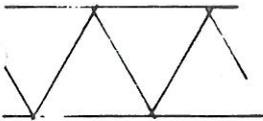
**Baumbestand, zu erhaltender**



**Pflanzgebot  
Zu pflanzende Bäume, Artenauswahl entsprechend 6.3  
Festsetzungen durch Text,  
Standort in der Lage geringfügig veränderbar.**



**öffentliche Grünfläche; 6 m Breite**



**Anbau-Verbotszone der Kreisstraße; 15,0 m Breite**

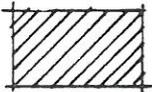
## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



**bestehende Grundstücksgrenze**



**vorgeschlagene Grundstücksgrenze**



**bestehende Gebäude**

**133**

**Flurnummer**



**Parzellennummer**



**20 kV Freileitung der Lechwerke,  
wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verkabelt.**

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Bauweise**
  - 1.1 Der Grundriss der Wohngebäude einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung (Giebelseite mindestens 2,0 m schmaler als Traufseite) zu planen.
  - 1.2 Der Kniestock gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwandseite darf maximal 50 cm betragen.
  - 1.3 Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.
  - 1.4 Wesentliche Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Stützmauern bis maximal 50 cm Höhe in Beton bzw. in Palisadenform von der Garagenvorderkante bis zur Erschließungsstraße bei hängigem Gelände zulässig. Die Oberkante fertiger Fußboden darf maximal 30 cm (hangseitig) über dem natürlichen Gelände liegen.
  
2. **Gestaltung**
  - 2.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Mauerflächen bzw. Holzriegelwände auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig. Ebenso sind in der Fassade bei Holzhäusern keine Rundbohlen oder fingerartig durchgreifende Überblattungen zugelassen.
  - 2.2 Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und in der gleichen Bauflucht zu errichten.
  
3. **Dächer** \*
  - 3.1 Als Dachform sind ausschließlich symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer festgesetzt.
  - 3.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 38° - 45° festgesetzt.
  - 3.4 Die Dächer sind mit rotbraunen, kleinformatigen Dachsteinen (Ziegel etc.) zu decken.
  - 3.5 Dachaufbauten sind maßstäblich dem Gebäude anzupassen. Die Summe ihrer Gesamtbreiten darf maximal ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes betragen. Zulässig sind nur Zwerchgiebel sowie Schlepp- oder Satteldachgauben (Gauben mit einer Einzelbreite von maximal 1,50 m; zulässige Höhe ist maximal die Hälfte der Höhe des Hauptdaches. Zwerchgiebel und Gauben dürfen zusammen maximal 1/3 der Dachlänge betragen und müssen vom Ortseingang mindestens 2 m Abstand einhalten, der First des Zwerchgiebels muss 1 m unter dem Hauptfirst zurückbleiben. Für Solaranlagen gelten die gleichen Anforderungen wie für Dachgauben. Die gleichzeitige Verwendung von Dachgauben und Dachflächenfenstern auf einer Dachfläche ist nicht zulässig. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
  - 3.6 Dachüberstände sind giebelseitig mit maximal 50 cm, traufseitig einschl. Dachrinne mit maximal 75 cm zulässig.
  
4. **Stellplätze, Zufahrten und Fußwege**
  - 4.1 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze und die geplanten Fußwege sind versickerungsfähig zu halten (z.B.: wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen Pflaster aus Einkornbeton – z. B. „Aquatop“).
  - 4.2 Die Zufahrten bei Grenzgaragen sind durch einen 0,50 m breiten Grünstreifen, jeweils von Grundstücksgrenze zu trennen.
  
5. **Einfriedungen**
  - 5.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung mit einer Höhe von 1,0 m ohne sichtbaren Sockel zulässig.
  - 5.2 Als Zäune zwischen den Parzellen und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m ohne sichtbaren Sockel zulässig.

## 6. Grünordnung

### 6.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen (siehe 6.3)

In den Privatgrundstücken (ausgenommen Ortsrandeingrünung) sind zusätzl. zu der unter 6.3 genannten Artenauswahl folgende Baumarten zugelassen:

Malus in Art und Sorte	Zierapfel	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus in Art und Sorte	Zierkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus in Art und Sorte	Weißdorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus in Art und Sorte	Wildbirne		

### 6.2 Ortsrandeingrünung

Zur Eingrünung des Ortsrandes sind Sträucher und Einzelbäume gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen (siehe 6.3) und zu erhalten.

Diese Festsetzung ist in Form von Grunddienstbarkeiten beim Grundstückskauf zu sichern. Nadelgehölze am Ortsrand sind nicht zulässig.

### 6.3 Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

#### a) Bäume

Acer plantanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche		
Obstbäume als Halb- und Hochstamm			

#### b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

## Wasserwirtschaft

7.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

7.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die Überläufe der Sickerschächte sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

DIESER WIRD ZU EINEM REGENRÜCKHALTEBECKEN AUF DER FL.NR.51 GEM. ILLDORF GELEITET.

7.3 Hausdrainagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

7.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 „Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.

## 8. Windenergienutzung

8.1 Windräder mit mehr als 5 m Nabenhöhe über der natürlichen Geländeoberfläche sind aufgrund der geringen Grenzabstände nicht zulässig.

## HINWEISE DURCH TEXT

1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen können zeitweise Lärm und Geruchsbelästigungen auftreten.
2. Die Hausanschlusskabel der IAW enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit.  
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz)  
Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege in München anzuzeigen.
4. Schichtwasseraustritte sind nicht auszuschließen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.  
Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
5. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren
6. Die Mülltonnen der Parzellen 6 und 7 sind am Abfuhrtag bis zum Wendehammer zu bringen.

### \* 1. Änderung

zur Dachform: Walmdächer sind auch zulässig.

zur Dachneigung: bei II-geschossiger Bebauung wird die Dachneigung bei Sattel- und Walmdach auf 18°-25° festgesetzt.

Es werden neben roten auch rotbraune und anthrazitfarbene Ziegel zugelassen.

zu Dachaufbauten: bei II-geschossiger Bebauung sind keine Dachaufbauten zulässig.