



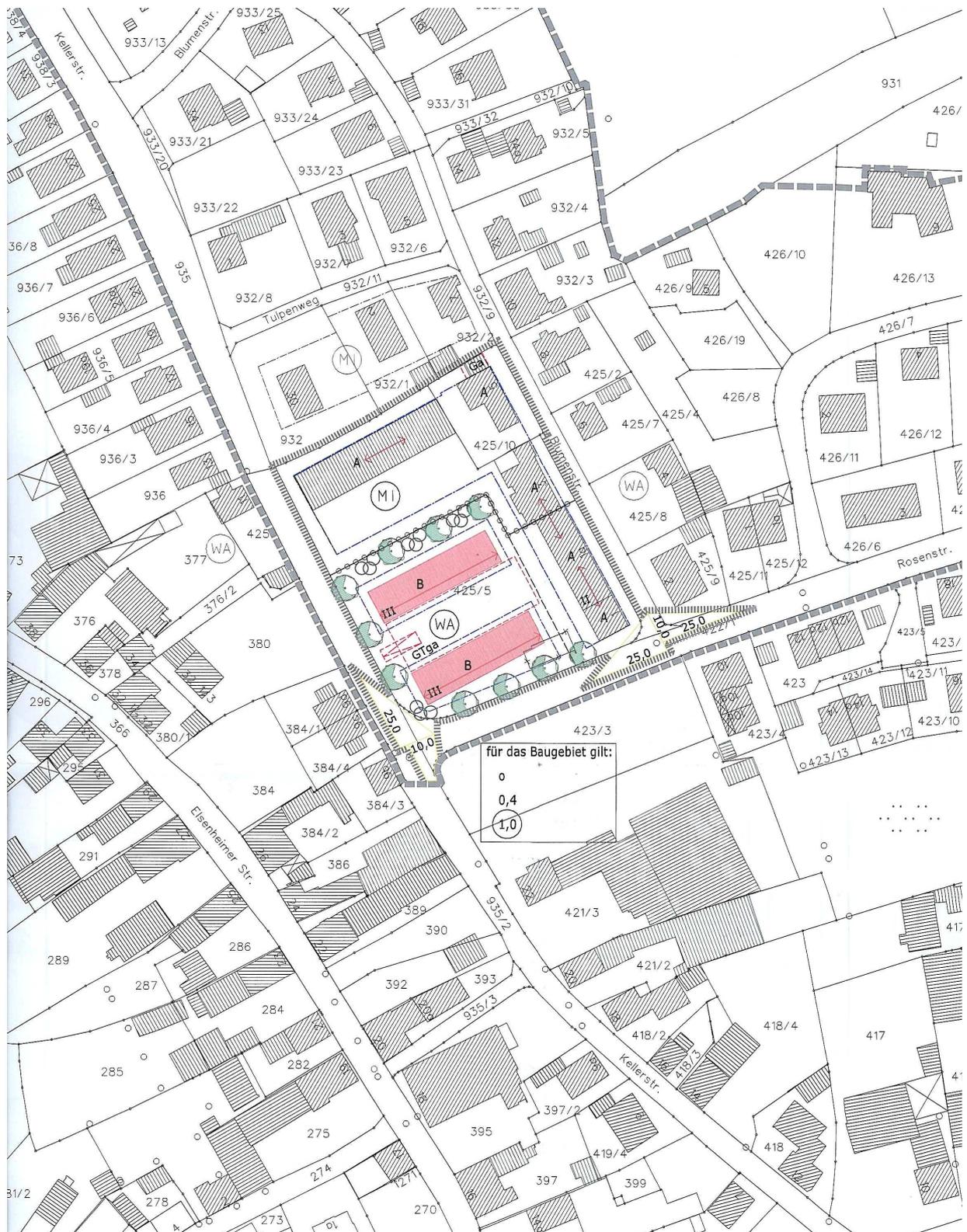
Bebauungsplan Nr. 19 des Marktes Wolnzach

Nord-Ost I - 2. Änderung

Wolnzach, 14.10.2003
geändert: 15.12.2003

Entwurfsverfasser: 
Dipl.-Ing. Gernot Trapp . Architekt . Erlenstraße 5 . 85283 Wolnzach





für das Baugebiet gilt:

0,4
(1,0)

=====
1.0.0 SATZUNG
=====

Der Markt Wolnzach erläßt aufgrund

- der § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO); und
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),

die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19 " Nord-Ost I "

als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.03 mit Begründung in der Fassung vom 15.12.03.

=====

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

=====

1.0 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Die allgemein gültigen Abstandsflächen gem. Art.6 Abs.4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

2.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

- 1 Die Gebäude sind rechteckig und ohne besondere Vor- und Rücksprünge bzw. Versätze zu planen. Die Gebäudelänge muss gegenüber der Gebäudebreite einschl. eines möglichen Anbaus überwiegen.
- 2 Außenwandoberflächen (soweit sichtbar): Putz oder Verkleidung aus Holzwerkstoffen.
Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 1 Garagen, Tiefgaragenabfahrten und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder besonderer Bereiche zulässig.
- 2 Garagen, Tiefgaragenabfahrten und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung an das Hauptgebäude anzupassen.
- 3 Die Fläche vor Garagen- und Tiefgaragenzufahrten ist als Stauraum von auszubilden und darf nicht eingezäunt werden. Der Abstand zwischen Garagentoren und der Straßenbegrenzungslinie muss mind. 5,00m betragen.
- 4 Bei Grenzausbau gelten die Vorgaben der BayBO.
- 5 Bei gegenseitigem Grenzanbau sind die Gebäude profil- und höhengleich auszuführen.

4.0 GELÄNDEGESTALTUNG

- 1 Abtragungen und Aufschüttungen sind nur bis zu 1,00m Höhe zulässig. Böschungsfuß mind. 1,00m von der Grundstücksgrenze entfernt, Querneigung 1 : 2 .
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.
- 2 Stützmauern sind nicht zugelassen.

5.0 GRÜNORDNUNG / AUSSENANLAGEN / EINFRIEDUNGEN

- 1 Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.
Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- 2 Die unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zuwege oder Stellplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Es sind möglichst wasser-durchlässige Beläge zu verwenden (Pflaster auf Sand verlegt, Rasengittersteine, o.ä.).
- 3 Je 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gem. Abs. 4 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind hierauf anrechenbar.
- 4 Zur Bepflanzung sind vorwiegend Gehölze einheimischer Art zu verwenden
z.B. Bäume: Grau- oder Schwarzerle, Esche, Birke,
 Berg- und Spitzahorn, Ulme, Hainbuche,
 Linde, Eiche, Nußbaum, Weiden,
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3x verpfl.,
 Stammumfang mind. 18-20cm.
Sträucher: Buschweide, Hartriegel, Schneeball, Holunder,
 Heckenrose, Heckenkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen,
 Schlehe, Hasel,
Pflanzgröße: 0,80-1,00m hoch, 2x verpflanzt.
- 5 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen:
Holzlattenzäune ohne Sockel, Höhe max. 1,10m.
An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:
Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune ohne Sockel, Höhe max. 1,10m.
Einfriedungen dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.
Im Bereich der Sichtdreiecke: s. 3.0.0
- 6 Einfahrts- und Eingangstore dürfen nur nach innen geöffnet werden können.

6.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- 1 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e.on-Werke angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand oder in einem Kellerraum unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten und in Absprache mit den e.on-Werken.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an der Grundstücksgrenze auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- 2 Unverschnitztes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern.
- 3 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

=====

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

=====

▬▬▬▬▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

||||||||||||| Abgrenzung des Änderungsbereichs

○-○-○-○-○-○-○ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

(WA) allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO

(MI) Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

o offene Bauweise

0,4 Grundflächenzahl

(1,0) Geschoßflächenzahl

III Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß z.B. III

A Gebäudetyp A: Erd- und 1 Obergeschoß, ohne Dachausbau,
Kniestock: max. 0,25m gemessen von OK Rohdecke bis UK Pfette
Wandhöhe (traufseitig) max 6,90 m
Dachform: Satteldach, Dachneigung: 15 - 27°

B Gebäudetyp B: Erd- und 2 Obergeschoße, ohne Dachausbau,
Dachaufbauten (außer haustechnische Aufbauten) und
Kniestock nicht zugelassen,
Wandhöhe (traufseitig) max. 9,90m
Das 2.Obergeschoß ist allseitig gegenüber der Außenwand
des 1.Obergeschoßes zurückzusetzen oder durch
Material oder Farbe abzusetzen.
Das 2. Obergeschoß darf max. 3/4 der Grundfläche des
darunterliegenden Gechoßes überdecken.
Dachform: einheitlich für beide Baukörper
entweder Pultdach, Dachneigung: 5 - 15°
oder Satteldach, Dachneigung: 15 - 27 °

↔ Hauptfirstrichtung

----- Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bau-
teilen im Sinne des Art.6 Abs.3 Satz 7 BayBO ist zulässig.

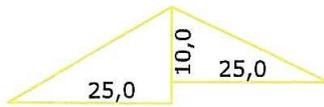
Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen

GTga Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgarage
mit Zufahrt

6,5 Maßangabe in Metern z.B. 6,50m



zu pflanzende Schutz- oder Gliederpflanzung aus Sträuchern
(s. Gehölzliste)



Sichtflächen mit Maßangaben

Innerhalb der 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. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

-  vorhandene Hauptgebäude
 -  vorhandene Nebengebäude
 -  geplante Gebäude
 -  abzubrechende Gebäude
 -  bestehende Grundstücksgrenze
 -  geplante Grundstücksteilung
- 425/5 Flurstücksnummer z.B. 425/5

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn zu prüfen, ob aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Versickerung möglich ist.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte breitflächig versickert werden, soweit eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse möglich ist. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser"

(Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Januar 2002) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung ist das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Januar 2002) zu berücksichtigen.

Falls eine Versickerung nicht möglich ist und das Niederschlagswasser in das Kanalnetz eingeleitet werden soll, muss zur Vermeidung der Abflussverschärfung eine geeignete Rückhaltung in Form zusätzlicher Regenwasserspeicher mit Drosselabfluss auf dem Grundstück erfolgen.

Dies ist von einem geeigneten Ingenieurbüro entsprechend aufzuplanen.

=====

5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

=====

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.03.03 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 09.01.04 bis 03.02.04 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.03 am 01.04.04 als Satzung beschlossen.
4. Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem am 01.04.04 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Wolnzach, den 05.04.04

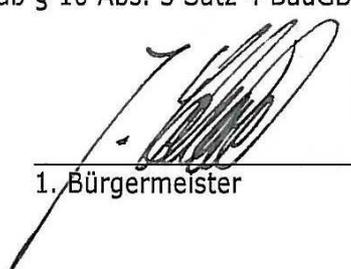


1. Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss vom 01.04.04 wurde am 02.04.04 ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ab diesem Zeitpunkt im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt dort auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 und 215a BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Wolnzach, den 13.04.04



1. Bürgermeister

