



MARKT WOLNZACH

INNENBEREICHSSATZUNG NR. 6
"LARSBACH - AM EBENWEG"

FÜR EINE TEILFLÄCHE DES GRUNDSTÜCKS FL. NR. 592
DER GEMARKUNG LARSBACH

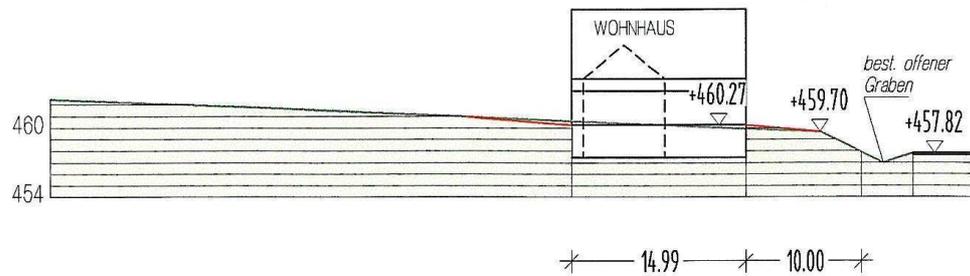
AUFGESTELLT, AM 01.10. 2008
GEÄNDERT, AM 04.12.2008

MARKT WOLNZACH, INNENBEREICHSSATZUNG NR. 6



"LARSBACH - AM EBENWEG", LAGEPLAN M 1:1000

1.0.0 HÖHENPLANUNG MIT GELÄNDESCHNITT 1 - 1, M 1:500



1.1.0 LEGENDE ZUR HÖHENPLANUNG:



geplantes Gebäude mit Höhenangabe
OK. -Rohdecke Kellergeschoss (z.B. 460,27m ü. NN) als Maximalmaß,
maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zur Straßenbezugshöhe.



best. Straße mit Höhenangabe in ü. NN am Geländeschnitt z.B. 457,82m ü. NN



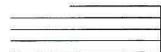
Geländeschnittverlauf



vorhandenes Gelände



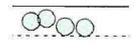
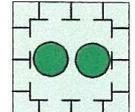
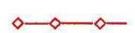
geplantes Gelände



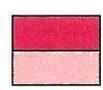
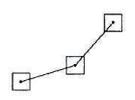
Höhenschichtlinien (Abstand 1m)

2.0.0 LEGENDE

2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
-  zu pflanzende private Grundstückseingrünung mit einheimischen Sträuchern (s. Gehölzliste)
-  zu pflanzender Baum, Lage um bis zu 5 m veränderbar
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ausgleichsfläche als Streuobstwiese
-  unterirdische Stromversorgungsleitung
Unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten.
Bäume und Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,50m zur Trassenachse gepflanzt werden (DIN 18920).

2.2.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  vorhandene Wohngebäude
-  vorhandene Nebengebäude
-  geplantes Gebäude
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  geplante Grundstücksteilung
-  Flurstücknummer z.B. 592
-  vorhandene Böschung

3.0.0 SATZUNG

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende Satzung mit zugehöriger Begründung:

§ 1

Zur Abrundung des südwestlichen Ortsrandes des Gemeindeteils Larsbach wird eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 592 der Gemarkung Larsbach einbezogen. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß dem beiliegenden Lageplan M. 1:1000 festgelegt. Der Lageplan, sowie der Geländeschnitt M. 1:500/500 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Für die künftige bauliche Nutzung des im Abrundungsbereich entstehenden Grundstückes werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1,2 und 4 BauGB getroffen.

1.
Der Abrundungsbereich wird als Dorfgebiet festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.
2.
Zulässig ist ein Einzelhaus mit einer Höhenentwicklung von max. I + D;
Doppelhäuser oder Hausgruppen sind nicht zulässig.
Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
3.
Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO zu bemessen (=allgemeines Abstandsflächenrecht). Das besondere Abstandsflächenrecht des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 oder des Art. 6. Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.
4.
Das Bauvorhaben ist einwandfrei zu gestalten und hat sich in die Umgebung einzufügen. Eine Absprache der Planung mit dem Landratsamt ist angebracht.
5.
Die Dachneigung des Wohngebäudes beträgt 38 - 45 Grad.
Die Ausbildung eines Kniestockes, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, ist mit max. 0,50 m zugelassen. Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder Betondachsteinen zu decken.
Auf die Baukörper sind gleichgeneigte Satteldächer zu errichten.
Einzelne Satteldachgauben sind mit einer Breite bis zu 1,50 m zulässig.
Zwerchhäuser sind auf ein Drittel der jeweiligen Außenwand, jedoch max. 5,00 m Breite zu beschränken.
6.
Die Oberkante Rohdecke Kellergeschoss ist im Geländeschnitt festgelegt.
Maßgebend ist die Höhendifferenz zum Straßenbezugspunkt.

7.
Die zulässige Wandhöhe über OK. Keller-Rohdecke bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf beim Wohngebäude 4,00 m nicht überschreiten.

8.
Das vorhandene und fertige Gelände ist im Bauantrag, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

9.
Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgung, sowie die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen, wobei die Kläranlage bis dahin ertüchtigt sein muss.

10.
Hausdränagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Der Keller ist wasserdicht auszuführen.

11.
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu vermeiden. Für die notwendigen befestigten Flächen sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

12.
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON angeschlossen. Die Hausanschlusskabel 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 bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

13. Private Grünflächen
Der Ortsrand ist durch landschaftstypische Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern einzugrünen.
Zusätzlich zur dorftypischen guten Einbindung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) ist die Pflanzung von mindestens 2 Hofbäumen (standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Wuchsordnung) erforderlich.
Artenauswahl

Bäume für Hausgarten:
Acer campestre - Feldahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche
Juglans regia - Walnuss
Populus tremula - Zitterpappel
Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

Bäume für Ortsrandeingrünung:
Betula pendula - Sandbirke
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Fraxinus excelsior - Esche
Castanea sativa - Esskastanie
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Sträucher:
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaea - Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Salix cinerea - Grauweide
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Schneeball
Prunus spinosa - Schlehe ode. Schwarzdorn
Rosa canina - Hundsrose

14.
Die Streuobstwiese ist nach fachlichen Gesichtspunkten zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und zu bewirtschaften, Ausfälle sind zu ersetzen. Bei der Streuobstwiese sind alte Obstbaumsorten zu pflanzen, das Grünland ist mit "RSM Landschaftsrasen mit Kräutern" anzusäen.

15.
Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

§ 3

Die Abrundungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB vereinbar. Die begrenzte Zahl der Wohneinheiten ist notwendig, damit der dörfliche Charakter und die Struktur des Ortes erhalten bleiben.

§ 4

Diese Satzung tritt eine Woche nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:

Wolnzach, 01.10. 2008
geändert, 04.12.2008

Hans Koch Dipl. Ing. FH
Architekt
Schießstättweg 5
85283 Wolnzach
Tel. 08442/4201
Fax 08442/4614

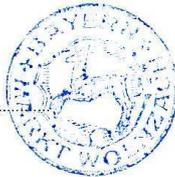
MARKT WOLNZACH

INNENBEREICHSSATZUNG NR. 6
"LARSBACH - AM EBENWEG"
FÜR EINE TEILFLÄCHE DES GRUNDSTÜCKS FL. NR. 592
DER GEMARKUNG LARSBACH

VERMERKE ZUM VERFAHREN

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | am ..07.08.2008..... |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am ..15.10.2008..... |
| 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange | am ..13.10.2008..... |
| 4. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit | am ..13.10.2008..... |
| 5. Satzungsbeschluss | am ..04.12.2008..... |
| 6. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | am ..17.12.2008..... |

Wolnzach, den ..18.12.2008.....



Machold

M a c h o l d, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung der Innenbereichssatzung Nr. 6 "Larsbach - Am Ebenweg"
mit dem am ..04.12.2008..... gefassten Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates
des Marktes Wolnzach wird bestätigt.

Wolnzach, den ..05.12.2008.....



Machold

M a c h o l d, 1. Bürgermeister