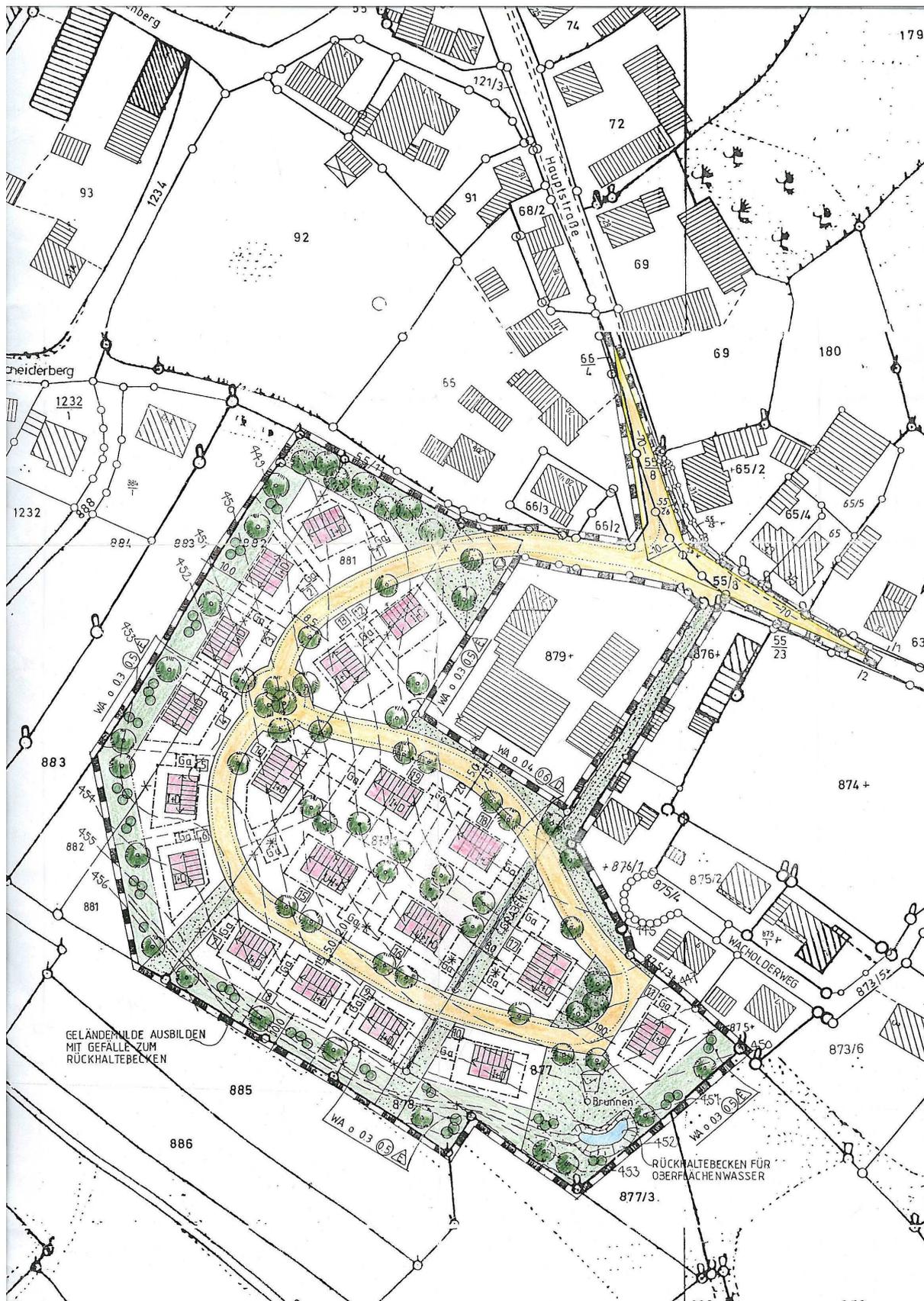


Bebauungsplan Nr. 64 des Marktes Wolnzach

" B R E I T E N W I E S E "



berg

179

scheiderberg

1232

1232

883

882

881

GELÄNDEHILDE AUSBILDEN
MIT GEFÄLLE ZUM
RÜCKHALTEBECKEN

885

886

WA 0 03

RÜCKHALTEBECKEN FÜR
OBERFLÄCHENWASSER

877/3

Brunnen

WA 0 03

WACHOLDERWEG

873/6

874 +

+876/1

875/4

875/2

875/1

875/3

875/5

875/6

875/7

875/8

875/9

875/10

875/11

875/12

875/13

875/14

875/15

875/16

875/17

875/18

875/19

875/20

875/21

875/22

875/23

875/24

875/25

875/26

875/27

875/28

875/29

875/30

875/31

875/32

875/33

875/34

875/35

875/36

875/37

875/38

875/39

875/40

875/41

875/42

875/43

875/44

875/45

875/46

875/47

875/48

875/49

875/50

875/51

875/52

875/53

875/54

875/55

875/56

875/57

875/58

875/59

875/60

875/61

875/62

875/63

875/64

875/65

875/66

875/67

875/68

875/69

875/70

875/71

875/72

875/73

875/74

875/75

875/76

875/77

875/78

875/79

875/80

875/81

875/82

875/83

875/84

875/85

875/86

875/87

875/88

875/89

875/90

875/91

875/92

875/93

875/94

875/95

875/96

875/97

875/98

875/99

875/100

875/101

875/102

875/103

875/104

875/105

875/106

875/107

875/108

875/109

875/110

875/111

875/112

875/113

875/114

875/115

875/116

875/117

875/118

875/119

875/120

875/121

875/122

875/123

875/124

875/125

875/126

875/127

875/128

875/129

875/130

875/131

875/132

875/133

875/134

875/135

875/136

875/137

875/138

875/139

875/140

875/141

875/142

875/143

875/144

875/145

875/146

875/147

875/148

875/149

875/150

875/151

875/152

875/153

875/154

875/155

875/156

875/157

875/158

875/159

875/160

875/161

875/162

875/163

875/164

875/165

875/166

875/167

875/168

875/169

875/170

875/171

875/172

875/173

875/174

875/175

875/176

875/177

875/178

875/179

875/180

875/181

875/182

875/183

875/184

875/185

875/186

875/187

875/188

875/189

875/190

875/191

875/192

875/193

875/194

875/195

875/196

875/197

875/198

875/199

875/200

875/201

875/202

875/203

875/204

875/205

875/206

875/207

875/208

875/209

875/210

875/211

875/212

875/213

875/214

875/215

875/216

875/217

875/218

875/219

875/220

875/221

875/222

875/223

875/224

875/225

875/226

875/227

875/228

875/229

875/230

875/231

875/232

875/233

875/234

875/235

875/236

875/237

875/238

875/239

875/240

875/241

875/242

875/243

1.0.0 SATZUNG

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund
-der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
-des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
-des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
-der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
-der Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung
den

Bebauungsplan Nr. 64 "BREITENWIESE" mit integrierter Grünordnung
als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 19.02.1996 mit Begründung in der Fassung vom 19.02.1996.
2. Die von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom 19.02.1996.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Das Aufstellungsverfahren wird nach den ergänzenden Bestimmungen des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) durchgeführt.

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die höchstzulässige Geschosszahl, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist im Plan festgelegt.

3.0 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 Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Massgebend ist die Höhendifferenz zum zugehör. Strassenbezugspunkt
- 3 Die Wandhöhe ab Erdgeschossrohfußboden, gemessen an der Schnittlinie zwischen Aussenwand und Dachhaut darf 3,75 m nicht überschreiten.
- 4 Ein Kniestock ist bis 0,50 m von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Pfette senkrecht an der Aussenwand gemessen zulässig.
- 5 Auf alle Hauptgebäude sind gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 42-45° aufzubringen.

- 6 Zur Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot/naturrot zulässig.
- 7 Stehende Dachgauben sind bis zu 1,50 m Einzelbreite zulässig.
Die Breite von Zwerchgiebeln u.ä. darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser etc.) darf max. 50% der Hauslänge betragen.
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 8 Für alle Aussenwandflächen sind Putz oder Holzverschalungen zu verwenden.
Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

4.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder besonderer Bereiche zulässig.
Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung erforderlichen Bedarf zulässig.
- 2 Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, verwendete Materialien) an das Hauptgebäude anzupassen.
- 3 Bei Grenzbebauung darf die Garagenlänge max. 6,50 m, die Wandhöhe max. 3,00 m betragen, gemessen ab natürlichem bzw. durch die Höhenplanung festgelegtem Gelände.
- 4 Der Abstand zwischen Garage und äusserer Strassenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite muss mind. 5,00 m betragen. Die Fläche ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.
- 5 Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grenze errichtet, so sind sie in Höhenlage, Gebäudeprofil, Dachform und Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.
- 6 Aneinandergrenzende Einfahrten sind durch einen Pflanzstreifen von mind. 0,60 m Breite zu trennen.
- 7 Die Flächen von Grundstückszufahrten und der Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, Pflaster auf Sand verlegt, o.ä.).

5.0 GELÄNDEGESTALTUNG

- 1 Abtragungen und Aufschüttungen sind nur bis zu 0,50 m Höhe zulässig.
Ausgenommen hiervon sind die sich aus der Höhenplanung ergebenden Auffüllungen und Abtragungen.
Sie sind mit einer Querneigung von 1:2 zu verziehen. Der Böschungsfuss muss mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.
- 2 Stützmauern sind nicht zugelassen.

6.0 GRÜNORDNUNG / 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 wie Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster zu verwenden.

- 3 Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäss Abs. 5 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind hierauf anrechenbar.

- 4 Die bestehenden Gehölzstreifen sind im wesentlichen zu erhalten.
Ausfallende Gehölze sind ggf. wieder zu ersetzen.

- 5 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 verpflanzt, Stammumfang mind. 18/20 cm			
Sträucher:	Buschweide,	Hartriegel,	Schneeball,	Holunder,
	Heckenrose,	Heckenkirsche,	Liguster,	Pfaffenhütchen,
	Schlehe,	Hasel.		
Pflanzgrösse:	0,80-1,00 m hoch, 2x verpflanzt			

- 6 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind nur Holzlattenzäune ohne Sockel mit einer Höhe von 1,00 m zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune ohne Sockel mit 1,00 m Höhe zulässig. Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.
Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.

- 7 Einfahrts- und Eingangstore sind so auszubilden, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.
Tore und Türpfosten sind zurückhaltend zu gestalten.

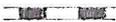
7.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

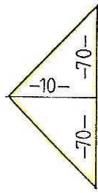
- 1 Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

- 2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke (IAW) 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 IAW.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an der Grundstücksgrenze auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

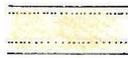
- 3 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern.
- 4 Die Grundstücke sind an die Abwasserkanalisation des Zweckverbandes anzuschliessen.
- 5 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 6 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Strassengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfahrten.
- 7 Alle Häuser sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschliessen.

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

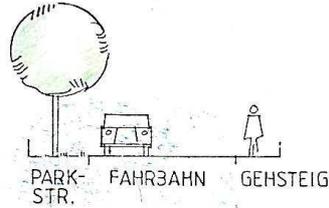
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	allgemeines Wohngebiet
o	offene Bauweise
0.3	Grundflächenzahl z.B. 0,3
⊙0.5	Geschossflächenzahl z.B. 0,5
I	Zahl der Vollgeschosse (z.B. eins) als Höchstgrenze
D	Dachgeschoss (Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss im Sinne der BayBO sein.)
U	Untergeschoss als Hanggeschoss (Das Untergeschoss kann ein Vollgeschoss im Sinne der BayBO sein.)
△E	nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dabei darf die zweite Wohneinheit eine Grösse von 50 m ² nicht überschreiten.
△D	nur Doppelhäuser mit max. einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Doppelhäuser sind mit gleichem Gebäudeprofil zu planen und in der Bauweise und Gestaltung (Wandhöhe, Dachform, -neigung, Eindekkung usw.) einander anzugleichen und gleichzeitig zu errichten.
↔	Hauptfirstrichtung
-----	Baugrenze nach § 23 Abs.3 BauNVO Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art.6 Abs.3 Satz 7 BayBO ist zulässig.
[Ga]	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
8.5	Massangabe in Metern z.B. 8,50 m



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge.
 Das Sichtdreieck ist frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Strassenoberkante zu halten.
 Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von über 2,50 m, die jedoch nicht wie eine Wand wirken dürfen.



öffentliche Verkehrsfläche
 Strassenquerschnitt (M 1:200):



öffentliche Grünfläche



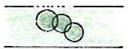
Trafostation



Kinderspielplatz



zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung)



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



Bei den gekennzeichneten Garagen kann der Fussboden der Garagen auf Strassenniveau angehoben werden. Die maximale Wandhöhe ist dann vom Strassenniveau aus zu berechnen.

4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT



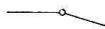
vorhandene Hauptgebäude



vorhandene Nebengebäude



geplante Gebäude



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksteilung

887

Flurstücksnummer z.B. 877

[6]

Numerierung der Parzellen z.B. 6

=====

5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

=====

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.10.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am 09.11.1991 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäss § 3 Abs.2 BauGB vom 03.01.1996 mit 05.02.1996 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- 3 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und den Geländeschnitten in der Fassung vom 19.02.1996 am 21.03.1996 als Satzung beschlossen.

Wolnzach , den 26. März 1996





1. Bürgermeister

- 4 Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und den Geländeschnitten mit Bescheid vom 23.05.1996 Nr. 301610-802 genehmigt.

_____, den _____

- 5 Der genehmigte Bebauungsplan liegt ab 31.05.1996 im Rathaus Wolnzach gemäss § 12 Satz 1 BauGB öffentlich auf. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 31.05.1996 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

Wolnzach den 31.05.1996





1. Bürgermeister

=====

Bebauungsplan Nr. 64 des Marktes Wolnzach

" B R E I T E N W I E S E "

=====

Wolnzach, 10.5.1995
geändert, 12.12.1995
geändert, 19.2.1996
ENTWURFSVERFASSER

DIPL.-ING. GERNOT TRAPP . ARCHITEKT . ERLERSTRASSE 509 . 85283 WOLNZACH

