

Bebauungsplan Nr. 91 "Glasmühläcker"

der Gemarkungen Wolnzach und
Gosseltshausen

im Markt Wolnzach

M. = 1:1000

Wolnzach - Burgstall, den 03.08.1999

geändert am 04.04.2000

geändert am 20.11.2000

geändert am 05.02.2001





Der Markt Wolnzach

Lkr. Pfaffenhofen/Ilm

erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 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

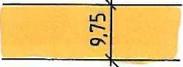
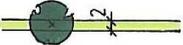
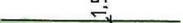
Bebauungsplan Nr. 91 "Glasmühläcker"

als **Satzung**

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom, mit Begründung in der Fassung vom
2. Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom

Festsetzung durch Planzeichen

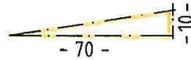
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Baugrenze (10,00 m Abstand entlang der Hopfenstraße = Anbauverbotszone)
SO	Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzelhandelsprojekte (siehe auch Festsetzungen durch Text, I)
0,6	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
0	offene Bauweise
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze max.
	Hauptfistrichtung
WH = 9,0	Max. zulässige Wandhöhe in Metern über festgelegter Geländeoberfläche: 9,00 m
	Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn
	Öffentliche Verkehrsfläche: Geh- und Radweg
	Straßenbegleitgrün als öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche: Pflanzstreifen zur Abpflanzung mit Sträuchern
	verbindliche Maßangabe in Metern



zu pflanzender Baum (sh. Gehölzliste der Grünflächengestaltung)



zu pflanzende Schutz- und Gliederpflanzung aus Sträuchern
(sh. Gehölzliste der Grünflächengestaltung)



Sichtdreieck; 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 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig 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. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Festsetzung durch Text

I. Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland ist als sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsprojekte im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

2. Es sind nur discountierende Einzelhandelsprojekte mit nachgenannten Verkaufsflächen zulässig:

<u>Sortiment</u>	<u>maximal zulässige Größe</u>
Lebensmittelmarkt	900 qm
Schuhmarkt	250 qm
Elektromarkt/Haushaltswaren	350 qm
Drogeriemarkt	220 qm
Sportartikel	150 qm
Textilien	450 qm

3. Ausnahmsweise sind weitere discountierende Nutzungen im Bereich des Einzelhandels zulässig, sofern deren Raumverträglichkeit nach Prüfung durch die höhere Landesplanungsbehörde festgestellt wurde.
4. Neben der sondergebietspezifischen Nutzung sind nachfolgende gewerbliche Nutzungen zulässig:
Fastfood/Imbiss, Tankstelle, Büro und Verwaltung, Sport- und Wellness.
Unzulässig sind Spielhallen.

II. Abstandsflächen:

Es sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.

III. Gestaltung der Baukörper:

1. Die Gebäude sind rechteckig zu planen.
Baukörper mit mehr als 30 m Länge sind durch vertikale, vor- oder rückspringende Bauteile bzw. Anbauten zu gliedern.
Die Gebäudelänge (Firstlänge) muss gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen.
- 1.1 Anordnung der Gebäude: Durch sinnvolle Anordnung der Gebäude sind die zulässigen Richtwerte der TA Lärm 98 für die nächstgelegenen Immissionsorte einzuhalten. Ist dies nicht möglich, ist auf Nachweis der zulässige flächenbezogene Schallpegel einzuhalten.
2. Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens ist in den Geländeschnitten festgelegt.
3. Die Wandhöhe gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand, mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand, darf 9,00 m nicht überschreiten.
4. Auf alle Gebäude sind gleichgeneigte symmetrische Satteldächer oder Pultdächer mit einer Neigung von 8 - 22° aufzubringen.
5. Es sind nur graue nichtglänzende Dachdeckungen zugelassen.
Titanzinkblech und Kupferblech sind nicht zugelassen.
6. Für alle sichtbaren Außenwandflächen sind Putz oder Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen zu verwenden.
Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.
7. Fensterlose Fassaden sind zu begrünen.
8. Werbe- und sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschoßes bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig und dürfen zudem 5% der Wandfläche nicht überschreiten. Eine grelle Farbgebung ist nicht zulässig.
Je 20 m Straßenfrontlänge des jeweiligen Grundstücks ist 1 Fahne zulässig.
Die zulässige Gesamtzahl an Fahnen kann auch in Gruppen zusammengefasst werden.

IV. Geländegestaltung und Erschließung:

1. Auffüllungen und Abtragungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen. Auffüllungen zum freien Gelände und zu Nachbargrundstücken hin, müssen auf das natürl. Geländeniveau (Neigung. max. 1:1,5) auslaufen. An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen oder mit Auffüllungen ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.
2. Stützmauern sind nicht zugelassen.
3. Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zur St 2049 sind nicht zulässig.

V. Grünordnung / Einfriedung:

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 wasserdurchlässige Beläge wie Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster mit offener Rasenfuge zu verwenden.
3. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gem. Abs. 4 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind hierauf anrechenbar.
An den Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken ist ein 4 m breiter Pflanzstreifen mit Sträuchern und einzelnen Bäumen gem. Abs. 4 anzulegen.
Park- und Stellplätze sind durch Baumbepflanzung zu gliedern. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

4. Zur Bepflanzung sind vorwiegend Gehölze einheimischer Art zu verwenden.

Pflanzenauswahl:

- a) Großkronige Bäume: Zulässige Arten
- Im Straßenraum:
- | | |
|------------|-----------|
| Spitzahorn | Erle |
| Esche | Eiche |
| Linde | Bergahorn |
- Im übrigen Bereich:
- | | |
|------------|-----------|
| Spitzahorn | Nußbaum |
| Bergahorn | Birke |
| Erle | Buche |
| Esche | Obstbäume |
| Eiche | Linde |
- Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3x verpflanzt
- b) Heckengehölze (Auswahl):
- | | |
|---------------|--------------------------|
| Haselnuß | Holzapfel |
| Kornelkirsche | Schlehe |
| Weissdorn | Weide |
| Liguster | Holunder |
| Heckenkirsche | Hartriegel |
| Felsenbirne | Gemeiner Schneeball usw. |

5. Straßenbegleitgrün
Alleartige Bepflanzung entlang der Hopfenstraße mit großkronigen Laubbäumen (Bergahorn), Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16 - 18 cm; lockere Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern.

Als Einfriedung entlang öffentlicher Flächen sind Zäune ohne Sockel mit einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.

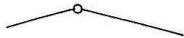
Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.

7. Einfahrts- und Eingangstore sind so auszubilden, daß sie nur nach innen geöffnet werden können.
8. Vorhandene Gehölze sind soweit möglich zu erhalten.

VI. Ver- und Entsorgungsanlagen:

1. Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder in eigenständigen Nebengebäuden unterzubringen.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar - Amper - Werke (IAW) angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke 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 Marktes Wolnzach anzuschließen.
5. Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
6. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen.
7. Alle Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude

970

Flurstücksnummern



Gemarkungsgrenze

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ...29.04.1999... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ...08.05.1999... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom...06.02.2001 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2001 bis ...14.03.2001... öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat am ...25.03.2001... den Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.
4. Die Übereinstimmung der Bestandteile des Bebauungsplanes mit dem am ...30.03.2006... vollzogenen Satzungsbeschuß wird am ...31.03.2006... bestätigt.

Wolnzach, den ...31.03.2006...

.....
1. Bürgermeister



5. Dieser Beschuß wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ...30.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wolnzach, den ...31.03.2006...

.....
1. Bürgermeister

