

M= 1 : 1000

für das ganze Baugebiet gilt:

- o
- 0.3
- 0.6

Höhenfestpkt.
für Höhenschicht
+0,00

496/2

496/3

496/4

496/5

496/6

496/7

496/8

496/9

496/10

496/11

496/12

496/13

496/14

496/15

496/16

496/17

496/18

496/19

496/20

496/21

496/22

496/23

496/24

496/25

496/26

496/27

496/28

496/29

496/30

496/31

496/32

496/33

496/34

496/35

496/36

496/37

496/38

496/39

496/40

496/41

496/42

496/43

496/44

496/45

496/46

496/47

496/48

496/49

496/50

496/51

496/52

496/53

496/54

496/55

496/56

496/57

496/58

496/59

496/60

496/61

496/62

496/63

496/64

496/65

496/66

496/67

496/68

496/69

496/70

496/71

496/72

496/73

496/74

496/75

496/76

496/77

496/78

496/79

496/80

496/81

496/82

496/83

496/84

496/85

496/86

496/87

496/88

496/89

496/90

496/91

496/92

496/93

496/94

496/95

496/96

496/97

496/98

496/99

496/100

=====

1.0.0 SATZUNG

=====

Der Markt Wolnzach erläßt aufgrund

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

den Bebauungsplan Nr. 96 " Am Bergweg "

als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

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

== Die von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigten Höhenschnitte in der Fassung vom _____ .

=====

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 Die Höhenlage der Gebäude wird in den Höhenschnitten festgelegt.

3 Wandhöhe ab Erdgeschoßrohfußboden
gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut
- bergseitig (erdgeschoßige Bauweise) max. 4,10 m,
- talseitig (zweigeschoßige Bauweise) max. 7,10 m.

4 Kniestock von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette (in konstruktiv notwendiger Höhe) senkrecht an der Außenwand gemessen: max 0,50m.

5 Dachform: gleichgeneigte symmetrische Satteldächer
auf alle Haupt und Nebengebäude
Dachneigung: 42 - 45 Grad.
Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot und rotbraun.

6 Dachaufbauten:
stehende Dachgauben bis max. 1,50m Einzelbreite
Zwerchgiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge
Gesamtbreite der Dachaufbauten max.1/2 der Gebäudelänge
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

7 Außenwandoberflächen (soweit sichtbar): Putz oder Holzverschalungen.
Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder besonderer Bereiche zulässig.

2 Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung an das Hauptgebäude anzupassen.

3 Bei Grenzausbau: Länge des Grenzausbaus max. 6,50 m,
Wandhöhe max. 3,0 m, gemessen ab natürlichem od. festgesetztem Gelände
(s. Pkt. 3.0.0 Planzeichen *).

4 Bei gegenseitigem Grenzanbau sind die Gebäude profil- und höhengleich auszuführen.

5 Abstand zwischen Garage und äußerer Straßenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite: mind. 5,0 m .
Die Fläche ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

4.0 GELÄNDEGESTALTUNG

- 1 Abgrabungen und Aufschüttungen haben entsprechend den Höhenschnitten zu erfolgen; Böschungsfuß mind. 1,00m von der Grundstücksgrenze entfernt, Querneigung 1 : 2 .
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.
- 2 Stützmauern sind nicht zugelassen.
Ausnahmsweise ist eine Stützmauer zulässig bei Parzellen 4 und 1 im Bereich der Garagenzufahrt sowie zwischen Parzellen 8 und 9.

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.).
Aneinandergrenzende Einfahrten sind durch einen Pflanzstreifen voneinander zu trennen, Breite mind. 0,60m.
- 3 Je 200m² 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 1,00m.
An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:
Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune ohne Sockel, Höhe 1,00m.
Einfriedungen dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.
Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.
- 6 Einfahrts- und Eingangstore dürfen nur nach innen geöffnet werden können.

6.0 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 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.
- 3 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

=====

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

=====

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

WA

allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO

MD

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO.

o offene Bauweise

0.3 Grundflächenzahl z.B. 0,3

0.6

Geschoßflächenzahl z.B. 0,6

U Untergeschoß (Das Untergeschoß kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein).

I Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß z.B. I

D Dachgeschoß (Das Dachgeschoß kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.)

E

Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Dabei darf die zweite Wohneinheit eine Größe von 50 m² nicht überschreiten.

E+D

Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Dabei darf die zweite Wohneinheit eine Größe von max.50 m² haben.
Doppelhaushälften sind in der Bauweise, Lage, Höhenlage, Gebäudeprofil etc. 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

* Bei den gekennzeichneten Garagen muss der Fußboden mind. 0,30m unter Straßenniveau liegen. Die maximale Wandhöhe ist dann vom Fußbodenniveau zu berechnen.

Als maßgeblicher Straßenbezugspunkt gilt
bei Parz. 1, 2 u.3 : an der Grundstücksgrenze
bei Parz. 4 : in der Flucht der nordwestl. Garagenwand

⊗

Bei den gekennzeichneten Garagen sind alternativ erdüberdeckte Flachdachgaragen zugelassen. Die Begrünung hat mindestens als extensive Begrünung zu erfolgen.

6,5

Maßangabe in Metern z.B. 6,50m



öffentliche Verkehrsfläche
(Gehweg/Parkstreifen als Hinweis)



Feldzufahrt

 private Grünfläche



zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung)



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



Biotop lt. Biotopkartierung Bayern mit Nr. z.B.7335-102.1



private Grünfläche mit
Schutzbepflanzung gegenüber dem Hopfengarten
als 6-reihiger Pflanzstreifen, mind. 9 m breit,
bzw.



als 5-reihiger Pflanzstreifen, mind. 7,5 m breit
gem. Pflanzschema der Unteren Naturschutzbehörde.
Die Pflanzung muss in einer Höhe erstellt sein, dass
sie zum Zeitpunkt der Bebauung die Höhe des
Hopfengartens erreicht hat.



Verlauf der Geländeschnitte mit Höhenbezugspunkt Straße

=====
4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT
=====



vorhandene Hauptgebäude



vorhandene Nebengebäude



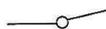
geplante Gebäude



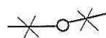
vorgeschlagene Garagenstellung



Stützmauer (s. Pkt. 2.4.2)



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksteilung

493

Flurstücksnummer z.B. 493



Nummerierung der Parzellen z.B. 6



Höhenschichtlinien des vorh. Geländes mit Höhenangabe in m



Hopfengarten

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsemissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.

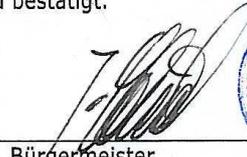
=====

5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

=====

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 09.01.2004 bis 09.02.2004 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan und den zugehörigen Höhenplan in der Fassung vom 15.12.2003 am 06.05.2004 als Satzung beschlossen.
4. Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem am 06.05.2004 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Wolnzach, den 07.05.2004



1. Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss vom 06.05.2004 wurde am 19.05.2004 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 21.05.2004



1. Bürgermeister

