

Bebauungsplan Nr. 101

"An der Rottenegger Strasse II"

des Marktes Wolnzach

M. 1 : 1000

Wolnzach - Burgstall, den 15. Oktober 2002
geändert: 03. Februar 2003





Der Markt Wolnzach
Lkr. Pfaffenhofen

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. 101 "An der Rottenegger Strasse II"

als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

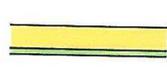
1. Der von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom, mit Begründung in der Fassung vom..... .
2. Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom

festsetzung durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Baugrenze

 Festgesetzte Firstrichtung

 Eigentümerweg
- Strasse 4,0m
- Strassenbegleitgrün 1,0m

 Umgrenzung von Flächen für Garagen

WA Allgemeines Wohngebiet

0,2 Grundflächenzahl

0,4 Geschossflächenzahl

0 offene Bauweise

I bzw. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

D Dachausbau zulässig, im Rahmen des sonstigen Festsetzungen kann das Dachgeschoss zu einem weiteren Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden



Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge, Sichtdreiecke sind ständig von jeder sich behindernden Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als 0,8m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind großkronige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m und Verkehrszeichen



Nur Einzelhäuser zulässig



zu pflanzender Baum



Strassenbegleitgrün

5.00
* * *

verbindliche Maße

Festsetzungen durch Text

I. Nutzung:

1. An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.
Bei Grenzgaragen siehe III 1.a)
2. Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauBG auf 1 Wohneinheiten und 1 Einliegerwohnung bis 50 qm je Einzelhaus begrenzt.

II. Gestaltung der Baukörper:

1. Es sind nur rechteckige Baukörper (mit wasserdichtem Keller) ohne besondere Vor- und Rücksprünge zulässig.
Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite um mind. 20% überwiegen.

2. Maximale Wandhöhe 4,00 m (gemessen vom Erdgeschossrohfußboden bis zu Verschneidung Außenwand - Dachhaut)
Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist auf max. 45 cm über Strassenhöhe im Eingangsbereich festgesetzt.
3. Auf Betonung des Sockels ist zu verzichten.
4. Kniestöcke dürfen von Oberkante - Rohdecke bis Unterkante - fußpfette, senkrecht an der Außenwand gemessen, 40 cm nicht überschreiten.
5. Dachform: Gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach, Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
6. Dachüberstände: An der Traufe: max. 50 cm
Ausbildung als gemauertes Gesims oder Dachvorsprung waagrecht verkleidet. Am Giebel: max. 25 cm
Ausbildung als gemauertes Gesims oder Dachüberstand verkleidet. Über Giebelwand auskragende Pfetten sind nicht zulässig.
7. Dachneigung: 38° bis 44°
8. Dachgauben: Zulässig sind nur einzelne, stehende Satteldach- oder Schleppegauben mit einer Breite von max. 1,50 m.
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur mit einer Breite von max. 1/3 der Hauslänge zugelassen.
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
9. Deckung: Naturrote Ziegeldeckung
10. Fassadengestaltung: Mauerwerk verputzt; weiß oder pastellfarbener Anstrich oder Verkleidung aus Holz

III. Garagen:

1. Garagen, einschl. Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden:
 - a) Die Vorschriften Art. 7 Abs. 4 BayBO sind einzuhalten.
Bei einseitig giebelständigem Grenzausbau durch Garagen, ist eine Garagenlänge von 6,50 m einzuhalten.
 - b) Max. Wandhöhe bei Grenzgaragen, einschl. der Nebenräume 3,00 m im Mittel gemessen ab Geländeoberkante (= OK-Strasse).
2. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.
Nebengebäude und Nebenanlagen müssen im Sinne des § 23 (5) BauNVO zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von wenigstens 5,00 m haben.

IV. Geländegestaltung

1. Die Auffüllungen und Abgrabungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.
2. Auffüllungen zum freien Gelände hin, müssen auf das natürl. Geländeniveau (Neigung max. 1 : 2) auslaufen.
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen. Im übrigen haben es die Nachbarn innerhalb des Baugebietes zu dulden, wenn aufgefüllte Parzellen auf ihre Grundstücke abgebösch werden.
3. Stützmauern sind nicht zulässig.

V. Grünflächengestaltung

1. Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.
2. Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gem. Abs. 4 zu pflanzen.
3. Grüngürtel auf privatem Grund, bestehend aus Einzelbäumen und Heckenpflanzung, Baumbepflanzung: je 10 laufende Meter Pflanzstreifen ist ein heimischer Laubbaum. Hochstamm bzw. Strauchbusch, STU 16 - 20 cm zu pflanzen;
Heckenbepflanzung: Sträucher, 2-reihig, 2 - 3x verpflanzt, Mindestgröße 60 - 150 cm
4. Strassenbegleitgrün:
Großkronige, heimische Laubbäume, Hochstamm, mind. 3 - 4x verpflanzt, STU 16 - 20 cm
5. Pflanzenauswahl:
 - a) Großkronige Bäume: Zulässige Arten

Spitzahorn	Nußbaum
Bergahorn	Birke
Erle	Buche
Esche	Obstbäume
Eiche	Vogelkirsche
Linde	

 - b) Heckengehölze (Auswahl):

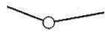
Haselnuß	Holzapfel
Kornelkirsche	Schlehe
Weissdorn	Weide
Liguster	Holunder
Heckenkirsche	Hartriegel
Felsenbirne	Gemeiner Schneeball
Heckenrose	Wolliger Schneeball usw.

- c) Ziersträucher (Auswahl):
 (mehr für die Innenbereiche des Gartens mit
 Zuordnung zum Haus)
- | | |
|-----------------------|--------------------|
| Felsenbirne | Hängesommerflieder |
| Schmetterlingsstrauch | Kornelkirsche |
| Kolkwitzie | Bauernjasmin |
| Edelflieder | Weigelia usw. |

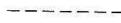
VI. Sonstiges:

1. An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten; bei Grenzgaragen siehe III 1. a)
2. Als Einfriedung sind Holzlattenzäune mit senkrechten Holzlatten ohne Sockel zulässig. Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen ist auf 1,00 m festgesetzt. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune, mit unauffälliger Farbgebung (z.B grün) zulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein.
Mülltonnenboxen sind in den Gebäuden unterzubringen.
3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON - Werke angeschlossen.
Die Kabelverteilerschränke der E.ON - Werke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke zu erstellen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
4. Tag oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Strassengrund geleitet werden.
5. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
6. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal

Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Hauptbaukörper



Empfohlene Garagenstellung

450

Flurstücksnummern



Der in der amtlichen Biotopkartierung erfaßte
Gehölzbestand (Nr. 7335/100.01) ist zu erhalten.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.05.02 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluß wurde am 31.05.02 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.02.03 bis 24.03.03 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit den Geländeschnitten in der Fassung vom 03.02.03 am 03.04.03 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den 04.04.2003



.....
1. Bürgermeister

4. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 03.04.03 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

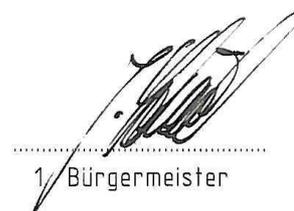
Wolnzach, den 04.04.2003



.....
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde am 09.04.03 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Wolnzach, den 10.04.2003



.....
1. Bürgermeister