

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
 - o offene Bauweise
 - 0,3 Grundflächenzahl z.B. 0,3
 - 0,6 Geschößflächenzahl z.B. 0,6
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (= wahlweise E+D oder E+I) z.B. zwei
 - D Dachgeschöß (Das Dachgeschöß kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzl. Vollgeschöß im Sinne der BayBO sein.)
 - △ Einzelhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus zulässig; Als Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB wird bei Einzelhäusern eine zweite Wohneinheit mit einer Wohnfläch von max. 50 m2 zugelassen.
 - ← Hauptfirstrichtung
 - Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bau- teilen im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nrn. 1 und 2 BayBO ist zulässig.
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
 - Garagenzufahrt
 - Feldzufahrt

3.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- ☒ vorhandene Hauptgebäude
- ☐ vorhandene Nebengebäude
- geplante Gebäude
- vorgeschlagene Garagenstellung
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksteilung

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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanZV),

den Bebauungsplan

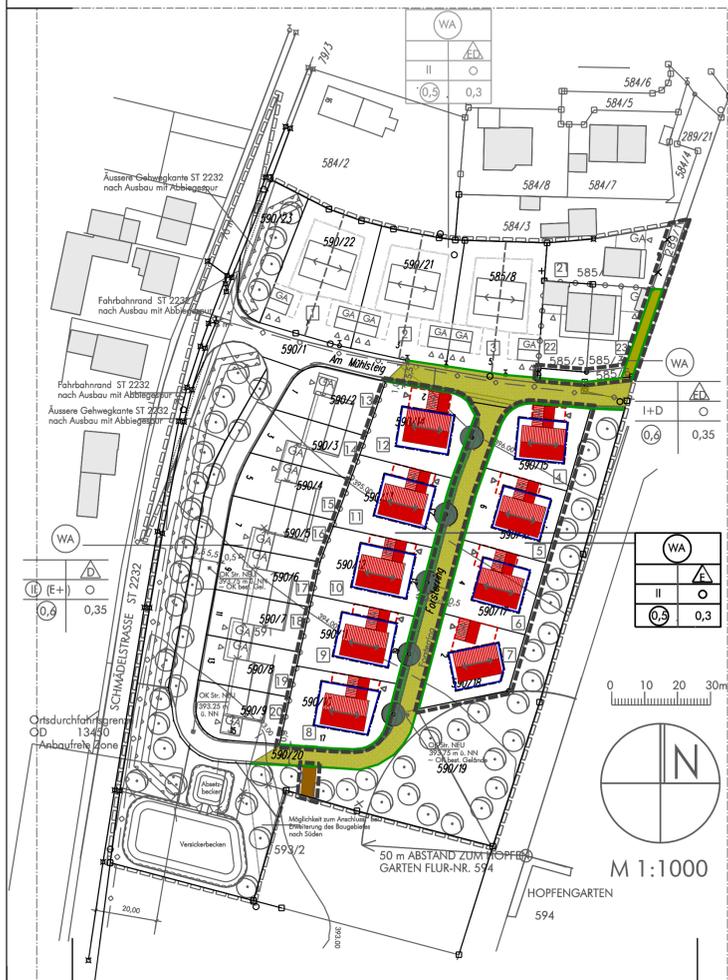
Nr. 104 "An der Schmädelsstraße 2. Änderung im beschleunigten Verfahren" als Satzung.

Die o. a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bestandteile der Satzung sind:

1.1.0 Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom _____.

1.2.0 Die nachfolgenden Festsetzungen.



- 590/22 Flurstücksnummer z.B. 590/22
- 4 Nummerierung der Parzellen z.B. 4
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 An der Schmädelsstraße
- öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen außerhalb des Geltungsbereichs

4.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4.1.0 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Die allgemein gültigen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

4.2.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

4.2.1 Baukörper
Die Gebäude sind rechteckig zu planen. Die Gebäudelänge (Hauptfirstrichtung) muss die Gebäudebreite mindestens im Verhältnis 1,2 : 1 überwiegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.2.2 Wandhöhe
Die traufseitige Wandhöhe als OK Erdgeschößrohrfußboden beträgt bei E+D max. 4,10 m, bei E+I von 5,0 m bis max. 6,75 m. Kniestöcke, von Oberkante Rohdecke bis Unterkante konstruktiv notwendiger Pfette senkrecht an der Außenwand gemessen, dürfen bei Bauweise E+D max. 50 cm und bei Bauweise E+I max. 25 cm betragen.

4.2.3 Höhenlage
Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschöß darf maximal 30 cm über dem Niveau der anliegenden Erschließungsstraße des Baugebiets liegen. Auf eine Betonung des Sockels ist zu verzichten.

4.2.4 Dachform / Dachgestaltung:
Zulässig sind gleichgeneigte symmetrische Satteldächer und Walmdächer auf alle Haupt- und Nebengebäude;
Dachneigung: Bei Bauweise E+D : 38° - 44°
Bei Bauweise E+I : 25° - 30°
Dachdeckung: Ziegel und Dachsteine in den Farben ziegelrot oder naturrot.
Dachaufbauten: Dachgauben sind nur bei Bauweise E+D und als einzelne stehende Satteldachgauben mit einer Breite von max. 1,50 m oder als Schleppechgauben mit einer Breite von max. 2,0 m zulässig.
Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind mit einer maximalen Breite von 1/3 der Hauslänge zulässig.
Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen. Alle Dachaufbauten eines Gebäudes müssen die gleiche Dachform aufweisen. Der First von Dachaufbauten muss mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst bleiben.

Bei Bauweise E+I sind keine Dachgauben zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.2.5 Bei den Außenwandoberflächen (soweit sichtbar) sind nur verputzte und weiß oder pastellfarbene gestrichene oder ganz bzw. teilweise mit Holz verkleidete Fassaden zulässig. Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

4.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

4.3.1 Garagen und Nebengebäude sind nur oberhalb der Geländeoberfläche und innerhalb der Baugrenzen oder gesondert ausgewiesener Flächen zulässig.

4.3.2 Garagen und Nebengebäude sind analog dem Hauptgebäude auszuführen (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung).

4.3.4 Der Abstand zwischen Garage und äußerer Straßenbegrenzungslinie an der Einfahrtseite muss mind. 5,0 m betragen. Die Fläche ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

4.3.5 Bei einem giebelständigen Anbau von Garagen und Nebengebäuden an die Grundstücksgrenze darf eine Länge von 6,50 m entlang der Grenze nicht überschritten werden.

4.4.0 GELÄNDEGESTALTUNG

4.4.1 Aufschüttungen dürfen die Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzung der Erschließungsstraße nicht um mehr als 30 cm überschreiten. Abgrabungen sind unzulässig.
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen. Das Gelände ist dort wo das natürliche Gelände unter Erschließungsstraßenniveau liegt, aufzufüllen. Es ist ein Böschungswinkel von max. 1:2 zugelassen. Stützmauern sind nicht zulässig.

4.5.0 GRÜNORDNUNG / AUSSENANLAGEN / EINFRIEDUNGEN

4.5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung sind nur heimische Laubgehölze zu verwenden (s. unter Hinweise).
Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen.

4.5.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind als senkrechte Holzlatenzäune ohne Sockel, Höhe 1,0 m herzustellen. Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Holzlaten- oder grüne Maschendrahtzäune ohne Sockel, Höhe 1,0 m, gestattet.

4.7.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN / ENTWÄSSERUNG

4.7.1 Die Parzellen 4 - 12 werden im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser aus den Grundstücken und der Verkehrsfläche ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Zufahrten zu den Garagen und Stellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Hausdrainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden. Hausdrainagen müssen auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Die Dachflächenanteile von metallgedeckten Eingangsüberdachungen, Gauben oder Erker (Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei) dürfen max. 50 m² der Gesamfläche betragen.

4.7.2 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 a.P.-Hausanschlusskästen im Keller unter Berücksichtigung der baulichen

Gegebenheiten und in Absprache mit den e.on-Werken. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

4.7.3 Die Versorgungsleitungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB).

4.7.4 Die Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

4.7.5 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von der Grundstücken zur Staatsstraße 2232 sind nicht zulässig.

5.0.0 HINWEISE DURCH TEXT

5.1.0 Kartengrundlage : Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (DFK, DXF-Format bzw. Auszüge aus dem Katasterwerk, Maßstab 1:5000).

5.2.0 Maßnahme: Die Zeichnungen im Bebauungsplan sind zur Maßnahme nicht geeignet.

5.3.0 Die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann zu geruchs- und lärmbeeinträchtigungen an allen Wochentagen führen.

5.4.0 Es wird auf die geotechnische Stellungnahme durch econsult, Dipl.-Geologe Uwe Behrens, Geroldshausen, zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds im Baugebiet hingewiesen.
Darin heißt es u.a., dass dem geologischen Kartenwerk zufolge sowie aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Aufschlussbohrungen im Untersuchungsgebiet oberflächennah Deckschichten aus Bach- und Flussschwemmungen von Wolnzach und Ilm anstehen. Ab rund 1 m bis 4 m folgen Kiessande und / oder Tone / Schluffe des sogenannten Tertärügelandes.
Aufgrund der Regenereignisse im Vorfeld der Untersuchungen ist von Höchstständen des Grundwasserspiegels auszugehen. Die erbohrten Grundwasserflurabstände der vier Bohrungen liegen zwischen 4,00 m und 7,00 m. Tatsächliche Angabe über den höchsten möglichen Grundwasserstand (HHW) liegen allerdings nicht vor (deshalb ist mit drückendem Grundwasser zu rechnen). Wegen möglicher von den Bohrungen abweichenden Bodenverhältnissen wird empfohlen, bei Erdarbeiten einen laufenden Abgleich der angetroffenen Bodenschichten mit den im Gutachten beschriebenen Verhältnissen vorzunehmen.

5.5.0 Artenauswahl zur Bepflanzung:
Folgende beispielhaft aufgeführte heimische Pflanzen können verwendet werden:

- Bäume :**
- | | | |
|---------------------------|------------|--------|
| Alle heimischen Obstbäume | Erlle, | Linde, |
| Spitzahorn, | Bergahorn, | Birke |
| Eiche, | Nußbaum, | |
- Sträucher :**
- | | | | |
|-------------|----------------------|-------------|--------|
| Feldahorn, | Kornelkirsche, | Hartriegel, | Holler |
| Liguster, | Gemeiner Schneeball, | | |
| Heckenrose, | Heckenkirsche, | Haselnuss | |

5.6.0 Die Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken soll möglichst gering gehalten werden. Es wird empfohlen, Garagenzufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten (wassergebundene Decke, Rasensteine, etc.).

5.7.0 Vor der Durchführung von Baumaßnahmen jeglicher Art ist der Veranlasser verpflichtet, eine Erlaubnis nach Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommenden Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.

5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

5.1.0 Der Gemeinderat des Marktes Wolnzach hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortstüblich bekannt gemacht.

5.2.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2013 bis _____ 2013 beteiligt.

5.3.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ 2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2013 bis _____ 2013 öffentlich ausgelegt.

5.4.0 Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ 2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ 2013 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den _____

J. Machold 1. Bürgermeister

5.5.0 Ausgefertigt

Wolnzach, den _____

J. Machold 1. Bürgermeister

5.6.0 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortstüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wolnzach, den _____

J. Machold 1. Bürgermeister

MARKT WOLNZACH



Bebauungsplan Nr. 104
AN DER SCHMÄDELSTRASSE
2. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

Wolnzach, 2.5.2013

Entwurfsverfasser :

Gernot Trapp Architekt + Stadtplaner | Erlenstraße 5 | 85283 Wolnzach
T 08442 3063 | F 08442 3180 | info@gernotrapp.de