

MARKT WOLNZACH



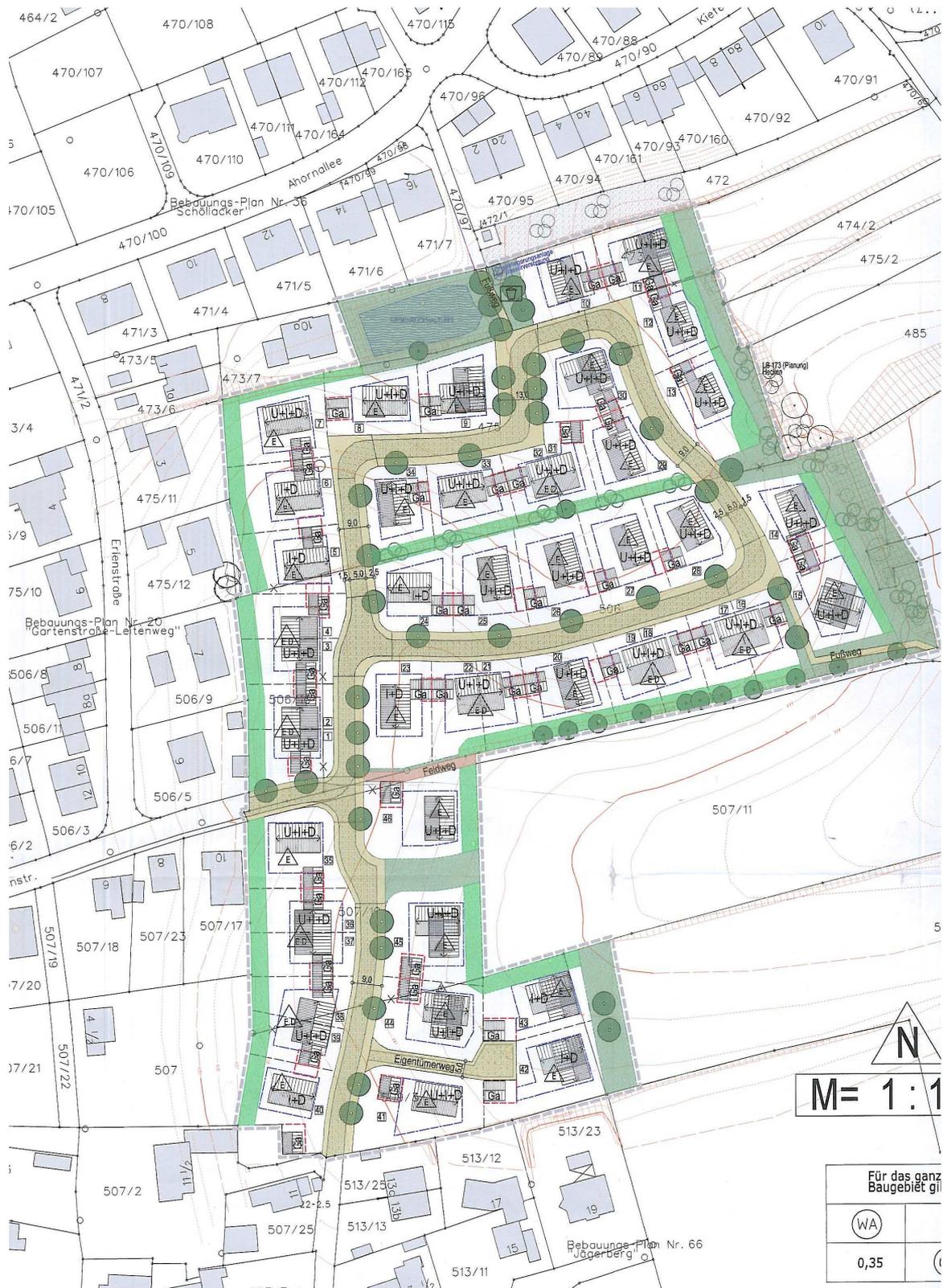
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107

An der Gartenstraße

Wolnzach, 24.1.2006
geändert: 18.4.2006

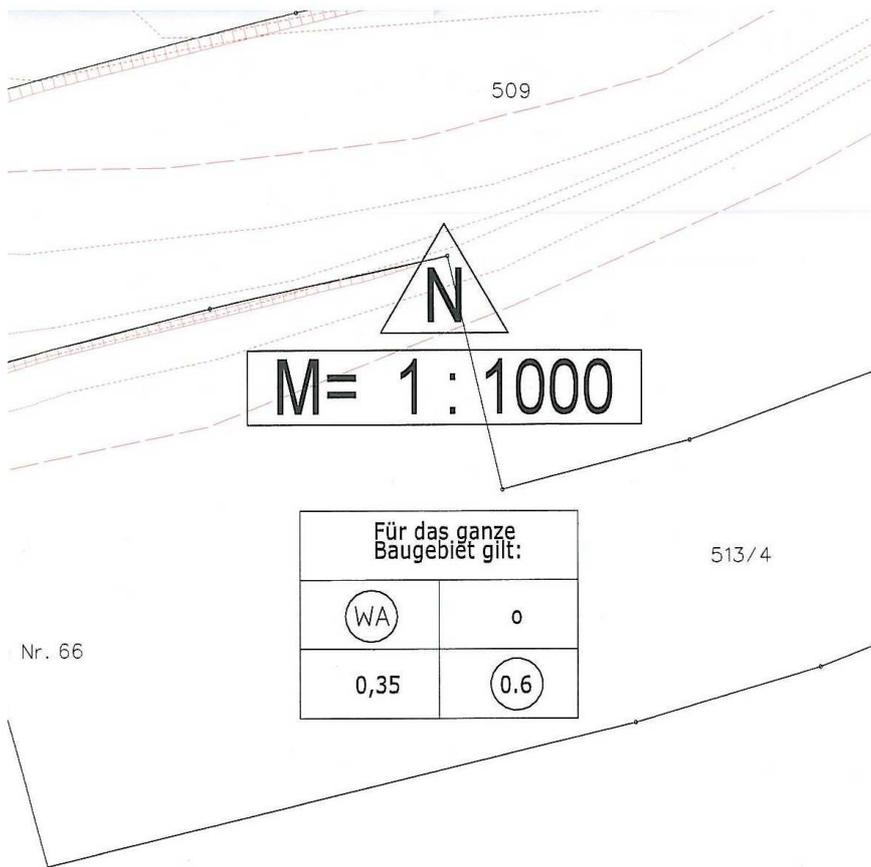


Entwurfsverfasser: trapp
Dipl.-Ing. Gernot Trapp . Architekt . Erlenstraße 5 . 85283 Wolnzach



N
M= 1 : 1

| | |
|----------------------------|---|
| Für das ganz Baugebiet gli | |
| (WA) | |
| 0,35 | (|



=====

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 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 " An der Gartenstraße "

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

=====

2.1.0 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

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

2.2.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

2.2.1 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.

2.2.2 Die Höhenlage der Hauptgebäude wird in den Höhenschnitten festgelegt.

2.2.3 Dachform: gleichgeneigte symmetrische Satteldächer auf alle Haupt- und Nebengebäude
Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine in den Farben rot und rotbraun

2.2.4 Wandhöhe ab Erdgeschoß- bzw. Untergeschoßrohfußboden:
Wandhöhe bei I+D (bergseitig): max. 4,10 m
bei U+I+D (talseitig): max. 7,10 m

2.2.5 Dachneigung: 42 - 45°

2.2.6 Kniestock von Oberk. Rohdecke bis Unterk. Fußpfette (in konstruktiv notwendiger Höhe) senkrecht an der Außenwand gemessen: max. 0,50m.

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

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

2.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

2.3.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder gesondert ausgewiesener Flächen zulässig.

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

2.3.3 Bei Grenzausbau: Länge des Grenzausbaus max. 6,50 m;
In den Fällen, in denen aufgrund der vorhandenen Geländesituation der Garagenfußboden mehr als 25cm unter Straßenniveau zu liegen käme (gemessen an der Garageneinfahrtsseite und am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksgrenze) wird er mit mindestens 25cm unter Straßenniveau zugelassen. Die maximale Wandhöhe von 3,00m im Mittel gemäß Art. 7 Abs. 4 Satz 1 BayBO ist dann vom Fußbodenniveau zu berechnen.

2.3.4 Bei gegenseitigem Grenzbau sind die Gebäude profil- und höhengleich auszuführen.

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

2.4.0 GELÄNDEGESTALTUNG

- 2.4.1 Aufschüttungen und Abtragungen haben entsprechend den Höhenschnitten zu erfolgen.
Böschungsfuß mind. 1,0m von der Grundstücksgrenze entfernt,
Querneigung max. 1 : 2 .
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen oder durch Stützmauern auszugleichen.
- 2.4.2 Stützmauern sind nur an Garageneinfahrten soweit dies zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt erforderlich ist bis zu 1,50m Höhe ab natürlicher Geländeoberkante zulässig. Sichtbare Flächen von Stützmauern sind zu begrünen.

2.5.0 GRÜNORDNUNG / AUSSENANLAGEN / EINFRIEDUNGEN

- 2.5.1 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.
- 2.5.2 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.
- 2.5.3 Je 200m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gem. Abs. 4 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind hierauf anrechenbar.
- 2.5.4 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.
- 2.5.5 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.
- 2.5.6 Einfahrts- und Eingangstore dürfen nur nach innen geöffnet werden können.

2.6.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- 2.6.1 Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
- 2.6.2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e.on-Werke angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der straßenseitigen Hauswand 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.
- 2.6.3 Alle Versorgungsleitungen sind gem. § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB auf den öffentlichen Verkehrsflächen und unterirdisch zu verlegen
- 2.6.4 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 2.6.5 Mit der Erschließung des Baugebiets kann erst nach Ertüchtigung der Kläranlage begonnen werden.

2.7.0 ZUORDNUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSFLÄCHE

Die für den Eingriff des Baugebiets erforderlichen Ausgleichsflächen von 8.766m² werden vom Markt Wolnzach mit den Grundstücken F.-nrn. 762, 764/2 und 766 der Gemarkung Wolnzach aus dem Ökokonto der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Diese Flächen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde notariell gesichert.

=====

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

=====

----- = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO

o offene Bauweise

0.35 Grundflächenzahl z.B. 0,35



Geschoßflächenzahl z.B. 0,6

I Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

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



Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Dabei darf die Wohnfläche der zweiten Wohneinheit max. 50 m² haben.



Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig;
Dabei darf die Wohnfl. der zweiten Wohneinheit max.50 m² haben.
Doppelhaushälften sind in der Bauweise, Lage, Höhenlage, Gebäudeprofil etc. einander anzugleichen und gleichzeitig zu errichten.



Hauptfirstrichtung, auf einigen Parz. wahlweise wie dargestellt



Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art.6 Abs.3 Satz 7 BayBO ist zulässig.



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude



Maßangabe in Metern z.B. 5,50m



öffentliche Verkehrsfläche
(Gehweg/Parkstreifen als Hinweis)



Feldzufahrt



Öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung)



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

=====

4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

=====



vorhandene Hauptgebäude



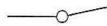
vorhandene Nebengebäude



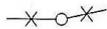
geplante Gebäude



vorgeschlagene Garagenstellung



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksteilung

507/11

Flurstücksnummer z.B. 507/11



Nummerierung der Parzellen z.B. 6



Höhenschichtlinien des vorh. Geländes mit Höhenangabe in m
z.B. 439 üNN

=====

5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

=====

5.0.1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.09.03 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

5.0.2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 26.05.06 bis 26.06.06 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

5.0.3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit den zugehörigen Höhenschnitten in der Fassung vom 18.04.06 am 06.07.06 als Satzung beschlossen.

5.0.4. Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem am 06.07.06 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Wolnzach, den 07.07.06



1. Bürgermeister



5.0.5. Der Satzungsbeschluss vom 06.07.06 wurde am 13.07.06 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 14.07.06



1. Bürgermeister

