Bebauungsplan Nr. 114

des Marktes Wolnzach

M. 1:1000

"Am Strassergrund"

A. Planzeichnung

Der Markt Wolnzach
Lkr. Pfaffenhofen

erläßt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1,9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 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. 114
"Am Strassergrund"

als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2016 mit den Geländeschnitten, Begründung und Umweltbericht vom 26.04.2016.

B. Festsetzung durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Teilgeltungsbereich 2
- Baugrenze
- Festgesetzte Firstrichtung
- Öffentliche Verkehrsfläche
  - Strassenbegleitgrün
  - Strasse 4,75 m
  - Gehweg 1,50 m
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 0,35 — Grundflächenzahl
- 0,6 — Geschossflächenzahl
- o — offene Bauweise
- U+H+D / I + D — Ein Vollgeschoss zulässig. Das Dachgeschoss (ggf. und das Untergeschoss) darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
- Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge, Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehinderndenBebauung, 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 Einzelhaus zulässig
- zu pflanzender Baum (Hochstamm 3-4 x verpflanzt)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
  Herstellung: spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung
  Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Pflanzenauswahl siehe Nr. VI. 6
- Öffentliche Grünfläche mit Baumen
- Öffentliche Wegefläche (wasserdurchlässiger Belag)
- 5,00 — verbindliche Maße

C. Festsetzungen durch Text

I. Nutzung:

1. Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. - Zulässig sind nur Wohngebäude.
2. Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauBG auf 1 Wohneinheit und 1 Einliegerwohnung bis 50 qm je Einzelhaus begrenzt.

II. Gestaltung der Wohngebäude :

1. Es sind nur rechtekkige Baukörper (mit wasserdichtem Keller) ohne besondere Vor- und Rücksprünge zulässig. Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muss gegenüber der Gebäudebreite um mind. 20% überwiegen.
2. Maximale Wandhöhe 3,95m (gemessen von Erdgeschossrohfußboden bis zur Verschneidung Außenwand-Dachhaut).
   Die maximal zulässige OK-EG-Rohdecke (RD) ist in den Geländeschnitten festgelegt. Maßgeblich ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Strassenbezugspunkt.
3. Auf eine Betonung des Sockels ist zu verzichten.
4. Kniestöcke dürfen von Oberkante - Rohdecke bis Unterkante - Fußpfette, senkrecht an der Außenwand gemessen, 50 cm nicht überschreiten.
5. Dachform: Gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach.
6. Dachüberstände: An der Traufe: max. 50 cm
   Am Giebel: max. 30 cm
   Über Giebelwand durchragende Pfetten sind nicht zulässig.
7. Dachneigung: 40° bis 44°
8. Dachgauben : Zulässig sind nur einzelne, stehende Satteldach- oder Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,50m. 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. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang muss mindestens 1,50m betragen.
9. Deckung: Naturrote Ziegeldeckung
10. Fassadengestaltung:
    Mauerwerk verputzt, weiß oder pastellfarbener Anstrich oder Verkleidung aus Holz (z.B. naturbelassen oder braun lasiert)

III. Garagen:

1. Garagen, einschl. Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden:
   a) - Die Vorschriften Art. 6 Abs. 9 BayBO sind einzuhalten.
      Die mittlere Wandhöhe von max. 3,00 m (z. BayBO ist ab OK-EG Rohdecke (RD) zu messen (sh. V.3)
      - Bei einseitig gebeistandigem Grenzzusbau durch Garagen, ist eine max. Länge des Grenzzusbaues von 6,50m einzuhalten.
   b) Falls keine Grenzbebauung erfolgt, sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.
2. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum (mind. 5,00 m) auszubilden und darf nicht eingezaunt werden.
3. Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO, müssen zur strassenseitigen Grundstücksgrenze (= Strassenbegrenzungslinie) einen Abstand von wenigstens 5,00 m haben.

IV. Geländegestaltung

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

V. Höhensituierung

1. Die Höhensituierung der Wohnhäuser hat entsprechend den Geländeschnitten zum Bebauungsplan zu erfolgen
2. Die OK-RD. EG Wohnhäuser ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Straßenbezugspunkt.
3. Die Höhe OK-RD. EG Garage ist auf 35 cm unter Straßenhöhe im Zufahrtsbereich festgesetzt.

VI. Grünflächengestaltung

1. Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.
2. Die privaten Grünflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, Gärten zu bepflanzen.
3. Die Entwässerung von befestigten Vorgartenflächen muss auf dem eigenen Grundstück besorgt werden.
4. Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum, Hochstamm, mind. 3-4 x verpflanzt, STU 16-20 cm gem. Abs. 5 zu pflanzen.
   Heckenbepflanzung innerhalb der Privatgärten: Strauecher, 2-reihig, 2-3 x verpflanzt, Mindestgröße 60 - 150 cm
5. Strassenbegleitgrün:
   Großkronige, heimische Laubbäume, Hochstamm, mind. 3 - 4x verpflanzt, STU 16 - 20 cm
6. Pflanzenauswahl:

a) Großkronige Bäume: Zulässige Arten
   Spitzahorn (Acer platanoides) Hängebirke (Betula pendula)
   Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
   Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Rotbuche (Fagus sylvatica)
   Stieleiche (Quercus robur) Erle (Alnus incana)
   Winterlinde (Tilia cordata) Obstbäume

b) Heckengehölze (Auswahl):
   Waldhasel (Corylus avellana) Wildapfel (Malus silvestris)
   Kornelkirsche (Cornus mas) Schlehe (Prunus spinosa)
   Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
   Liguster (Ligustrum vulgare) Salweide (Salix Caprea)
   Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Hundsrose (Rosa canina)
   Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
   Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
   Felsenbirne (Amelanchier canadensis)

c) Ziersträucher (Auswahl):
   (mehr für die Innenbereiche des Gartens mit Zuordnung zum Haus)
   Felsenbirne (Amelanchier canadensis) Hänge-sommerflieder (Buddleia davidii)
   Pfeifenstrauch (Exohmus europaeus) Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis)
   Edelflieder (Syringa vularis) Weigelie (Weigelia)

VII. 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, innerhalb des als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Bereiches, 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 auch Maschendrahtzäune, mit unauffälliger Farbgebung (nur grün) zulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein.
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. Die Energieversorgung des Plangebietes erfolgt mittels Erdgas durch die Energienetze Bayern GmbH.
5. Alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
6. Tag- oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Strassengrund geleitet werden.
7. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
8. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

D. Hinweise durch Planzeichen und Text

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- WA — Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- E+D — Vorgeschlagene Hauptbaukörper
- Empfohlene Garagenstellung
- z.B. 1235/2 — Flurstücksnummer
- z.B. 1 — Parzellennummer

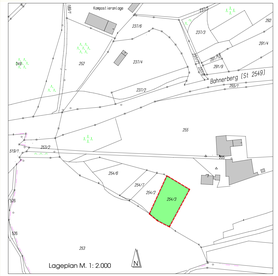
1. Wer Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
   Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Beim Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung noch zu übertreffen (z.B. KfW-Effizienzhaus 55 Passivhaus). Besonders effiziente Energieerzeugungs- und verteilsanlagen (z.B. Kraft-wärmekoppelungsanlagen) sind anzustreben. Eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren und regenerativen Energiequellen (z.B. Holzschnitzel, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sind besonders wünschenswert.

Hinweis Wärmepumpen:

- Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt.
- Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehende Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von
  tagsüber 49 dB(A) und
  nachts 34 dB(A)
  im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.
- Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A. 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

3. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

   Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsfläche wird außerhalb des Planungsgebietes auf folgender Fläche nachgewiesen.
   Grundstück Fl.-Nr. 254/3 Gemarkung Gosseltshausen
   Gesamtgröße der Ausgleichsfläche: 1.900 qm
   Entwicklungsziel: Extensive Wiese
   Maßnahmen: Extensive Wiesennutzung,
   einmalige Mahd mit Schnittgutentfernung.
   Herstellung der Ausgleichsfläche: spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung.
   Sämtliche Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
   Dingliche Sicherung die Ausgleichsfläche ist durch Bereitstellung in einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern.



E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.01.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2006 hat in der Zeit vom 09.02.2006 bis 09.03.2006 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2008 hat in der Zeit vom 24.08.2008 bis 23.09.2008 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.03.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2010 bis 09.08.2010 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.03.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2010 bis 09.08.2010 öffentlich ausgelegt.

4a. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2013 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 in der Zeit vom 25.03.2014 bis 30.04.2014 erneut beteiligt.

5a. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.03.2014 bis 30.04.2014 erneut öffentlich ausgelegt.

4b. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.2016 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 in der Zeit vom 16.05.2016 bis 23.06.2016 erneut beteiligt.

5b. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.05.2016 bis 23.06.2016 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Wolnzach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.09.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.09.2016 als Satzung beschlossen.
   Wolnzach, den 16.09.2016

(Siegel)

1. Bürgermeister Machold

7. Ausgefertigt
   Wolnzach, den 16.09.2016

(Siegel)

1. Bürgermeister Machold

8. Der Satzungsbeschluss wurde am 23.11.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
   Wolnzach, den 24.11.2016

(Siegel)

1. Bürgermeister Machold

Bebauungsplan Nr. 114

"Am Strassergrund"

des Marktes Wolnzach

M. 1 : 1000

Wolnzach - Burgstall, den 30. Jan. 2008
geändert am 17. November 2009
geändert am 09. März 2010
geändert am 10. Dezember 2013
geändert am 26. April 2016

geändert nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 15.09.2016