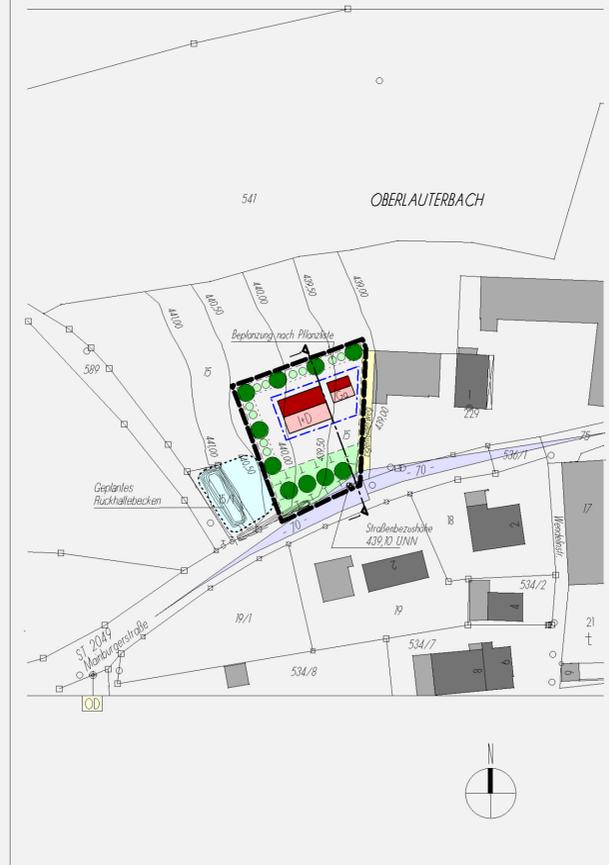
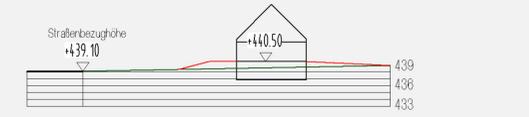


MARKT WOLNZACH, INNENBEREICHSSATZUNG NR. 13



“OBERLAUTERBACH - AN DER MAINBURGER STRASSE”, LAGEPLAN M 1:1000

1.0.0 HÖHENPLANUNG MIT GELÄNDESCHNITT 1 - 1, M 1:500

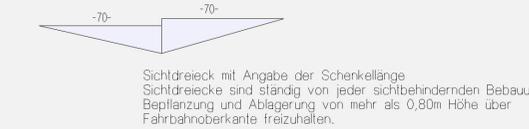


1.1.0 LEGENDE ZUR HÖHENPLANUNG:

- geplantes Gebäude mit Höhenangabe
OK - Rohdecke Kellergeschoss (z.B. 440,50m ü. NN) als Maximalmaß, maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zur Straßenbezugsgröße.
- best. Straße mit Höhenangabe in ü. NN jeweils in Gebäudemitte z.B. 440,50m ü. NN
- Geländeschchnittverlauf
- vorhandenes Gelände
- geplantes Gelände
- Höhenschichtlinien (Abstand 1m)
- Höhenschichtlinien z.B. 439,00 ü. NN.

2.0.0 LEGENDE
2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- zu pflanzende private Grundstückseingrünung mit einheimischen Sträuchern (s. Gehölzliste)
- zu pflanzender Baum, Lage um bis zu 5 m veränderbar
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ausgleichsfläche als Streuobstwiese
- Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO ist zulässig.



2.2.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- geplantes Wohngebäude mit Garage
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksteilung
- Flurstücknummer z.B. 15

- Eigentümerweg § 1
- straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze
- ST 2049 Straßenklasse mit Nummerierung, Staatsstraße Nr. 2049

1. Das Bauvorhaben ist einwandfrei zu gestalten und hat sich in die Umgebung einzufügen. Eine Absprache der Planung mit dem Landratsamt ist angebracht.
2. Das vorhandene und fertige Gelände ist im Bauantrag, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.
3. Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgung, sowie die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
4. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation ist erst dann möglich, wenn die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt und die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Regenwasserkanalisation umgesetzt sind.
5. Abfallbeseitigung durch den Landkreis:
Der Eigentümerweg kann von den Sammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelbehälter sind deshalb an der Mainburger Straße zur Abholung bereitzustellen.
6. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zaune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

3.0.0 SATZUNG

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende Satzung mit zugehöriger Begründung:

Zur Abrundung des nordwestlichen Ortsrandes des Gemeindeteils Oberlauterbach wird eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 15 der Gemarkung Oberlauterbach einbezogen. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß dem beiliegenden Lageplan M. 1:1000 festgelegt. Der Lageplan, sowie der Geländeschchnitt M. 1:500 sind Bestandteil dieser Satzung.

Für die künftige bauliche Nutzung des im Abrundungsbereich entstehenden Grundstückes werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1,2 und 4 BauGB getroffen.

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.
2. Zulässig ist ein Einzelhaus mit einer Höhenentwicklung von max. 1 + D und einer Wohneinheit, Doppelhäuser oder Hausgruppen sind nicht zulässig. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
3. Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO zu bemessen (allgemeines Abstandsflächenrecht). Das besondere Abstandsflächenrecht des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 oder des Art. 6. Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.
4. Die zulässige Dachneigung des Wohngebäudes wird mit 38 - 45 Grad festgelegt. Auf die Baukörper sind gleichgeneigte Satteldächer zu errichten. Die Ausbildung eines Kniestockes, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, ist mit max. 0,50 m zugelassen. Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder Belandachsteinen zu decken. Einzelne Satteldachgauben sind mit einer Breite bis zu 1,50 m zulässig. Zwerchhäuser sind auf ein Drittel der jeweiligen Außenwand, jedoch max. 5,00 m Breite zu beschränken.
5. Die Oberkante Rohdecke Kellergeschoss ist im Geländeschritt festgelegt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zur Straßenbezugsgröße an der Mainburger Straße.
6. Die zulässige Wandhöhe über OK Keller-Rohdecke bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf beim Wohngebäude 4,00 m nicht überschreiten.
7. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu vermeiden. Für die notwendigen befestigten Flächen sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

8. Private Grünflächen
Der Ortsrand ist durch landschaftstypische Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern einzugrünen. Zusätzlich zur dort typischen guten Einbindung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) ist die Pflanzung von mindestens 2 Holzbäumen (standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Wuchsordnung) erforderlich. Artenauswahl

Bäume für Hausgarten:
Acer campestre - Feldahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche
Juglans regia - Walnuss
Populus tremula - Zitterpappel
Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

Bäume für Ortsrandeingrünung:
Betula pendula - Sandbirke
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphlos - Sommerlinde
Fraxinus excelsior - Esche
Castanea sativa - Esskastanie
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Sträucher:
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaea - Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Salix cinerea - Grauweide
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Schneeball
Prunus spinosa - Schlehe ode. Schwarzdorn
Flosa canina - Hundsrösche

9. Die Streuobstwiese ist nach fachlichen Gesichtspunkten zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und zu bewirtschaften. Ausfälle sind zu ersetzen. Bei der Streuobstwiese sind alle Obstbaumsorten zu pflanzen, das Grünland ist mit "RSM Landschaftsrasen mit Kräutern" anzusaen.

10. Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Die Abrundungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB vereinbar. Die begrenzte Zahl der Wohneinheiten ist notwendig, damit der dörfliche Charakter und die Struktur des Ortes erhalten bleiben.

Diese Satzung tritt eine Woche nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

MARKT WOLNZACH
INNENBEREICHSSATZUNG NR. 13
“OBERLAUTERBACH - AN DER MAINBURGER STRASSE”
FÜR EINE TEILFLÄCHE DES GRUNDSTÜCKS FL. NR. 15
DER GEMARKUNG LARSBACH

VERMERKE ZUM VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss am
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am
4. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit am
5. Satzungsbeschluss am
6. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

Wolnzach, den
M a c h o l d, 1. Bürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung der Innenbereichssatzung Nr. 13 "Oberlauterbach - An der Mainburger Straße" mit dem am gefassten Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates des Marktes Wolnzach wird bestätigt.

Wolnzach, den
M a c h o l d, 1. Bürgermeister



MARKT WOLNZACH
INNENBEREICHSSATZUNG NR. 13
“OBERLAUTERBACH - AN DER MAINBURGER STRASSE”

FÜR EINE TEILFLÄCHE DES GRUNDSTÜCKS FL. NR. 15
DER GEMARKUNG OBERLAUTERBACH

AUFGESTELLT, AM 09.07. 2012
GEÄNDERT, 10.10.2012

Entwurfsverfasser
Hans Koch Dipl. Ing. FH
Architekt
Schießstättweg 5
85283 Wolnzach
Tel. 08442/4201
Fax 08442/4614