

MARKT WOLNZACH, INNENBEREICHSSATZUNG NR. 15  
"AN DER ANGERSTRASSE" IN OBERLAUTERBACH  
GEMÄSS § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1. PRÄAMBEL

Der Markt Wolnzach im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund  
- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)  
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBo)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die  
Darstellung des Plannahs (Planzeichenverordnung - PlanZV)  
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die  
Innenbereichssatzung Nr. 15 "An der Angerstraße" in Oberlauterbach

Bestandteile der Satzung:  
- Innenbereichssatzung Nr. 15 "An der Angerstraße" in Oberlauterbach in der Fassung vom .....  
- die Geländeschnitte zur Innenbereichssatzung Nr. 15 "An der Angerstraße" in Oberlauterbach in der Fassung vom .....  
- die Begründung zur Innenbereichssatzung Nr. 15 "An der Angerstraße" in Oberlauterbach in der Fassung vom .....

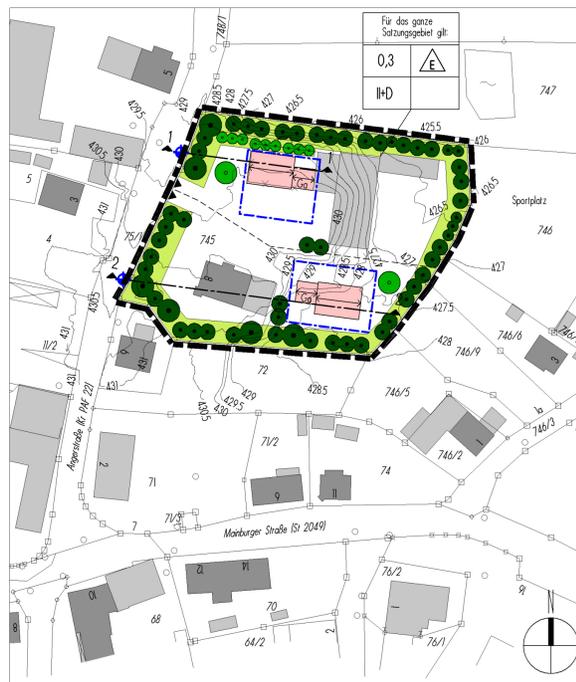
3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Grenze des räumlichen Teilgeltungsbereichs 2 der Satzung
- Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO ist zulässig.
- IHD** 2 Vollgeschosse zulässig, das Dachgeschoss darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
- 0,3** Grundflächenzahl
- nur Einzelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung
- Einfahrt/Ausfahrt
- Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
- Private Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes und des Grundstücks
- vorhandene Gehölzbestände zu erhalten / zu entwickeln
- Anpflanzung von Holzbäumen (s. Gehölzliste)  
Lage um bis zu 5 m veränderbar
- Anpflanzung von Strauchhecken (s. Gehölzliste)
- Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art  
O = Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand  
Mindestpflanzqualität H, 2xv, StU 14-16 cm  
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung  
Die Baumstandorte dürfen je nach örtlichen Gegebenheiten um bis zu 2,0 m verschoben werden.

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 4.1 Zulässig sind Einzelhäuser mit je 2 Wohneinheiten. Dabei darf die Wohnfläche der zweiten Wohneinheit max. 50 m<sup>2</sup> haben.
- 4.2 Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO zu bemessen. Das besondere Abstandsflächenrecht des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 oder des Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.
- 4.3 Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper deren Gebäudelänge (Firstrichtung) gegenüber der Gebäudebreite um mind. 40% überwiegt.
- 4.4 Alle Gebäude, auch Nebengebäude und Garagen, sind mit Satteldächern und mittigen First zu versehen. Die Neigung beider Dachflächen desselben Daches muß gleich sein.
- 4.5 Die zulässige Dachneigung beträgt 35 - 44 Grad.
- 4.6 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in der Farbe ziegelrot oder naturrot zu decken.
- 4.7 Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.
- 4.8 Auf jeder Dachseite sind maximal 2 stehende Dachgauben zulässig. Die maximale Breite je Gaube darf 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortsgang muß mindestens 1,50 m betragen.
- 4.9 Zwerchhäuser und Zwerchgebäl sind nur zugelassen, wenn die maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleibt. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/3 der Hauslänge betragen.
- 4.10 Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm und am Gebäl bis max. 30 cm zulässig. Über der Gebälwand auskragende Pfetten sind unzulässig.
- 4.11 Die Fassaden der Wohngebäude sind als Lochfassaden mit überwiegender Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell zu streichen. Zulässig sind weiße oder getrocknete weiße/pastellfarbene Anstriche. Grale und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Als Wandverkleidungen sind nur naturbelassene oder hell lasierte Holzverschalungen zulässig.
- 4.12 Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf Garagen und Nebengebäude sind gleichgeneigte symmetrische Satteldächer zu errichten. Die Bestimmungen zu Garagen und Nebenanlagen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO sind zu beachten
- 4.13 Einfriedungen sind nur als Holzlatenzäune zulässig. Die Zaununterkante muß mindestens 10 cm über den Boden liegen. Zaunsockel sind unzulässig.

2. PLANZEICHNUNG M 1:1000



MARKT WOLNZACH, INNENBEREICHSSATZUNG NR. 15 "AN DER ANGERSTRASSE" IN OBERLAUTERBACH GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB) FÜR EINE TEILFLÄCHE DES GRUNDSTÜCKES FL. NR. 745 DER GEMARKUNG OBERLAUTERBACH

4.14 Die Oberkante Rohlfußboden Erdgeschoss ist im Geländeschnitt festgelegt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zur Straßenbezugsgröße an der Angerstraße.

4.15 Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauvorlagen, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

4.16 Die zulässige Wandhöhe über Oberkante Rohlfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf beim Wohngebäude 6,30 m nicht überschreiten.

4.17 Kniestocke, von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte dürfen max. 50 cm betragen.

4.18 Die privaten Zufahrtsflächen sowie die privaten Hofflächen und Garagenzufahrten sind mit wasserdrhässigen Belägen vorzusehen. Als Beläge sind wassergebundene Decken, versickerungslähige Beton- bzw. ähnliche Plastersysteme oder spaltverfürges Natursteinpflaster zu verwenden.

4.19 Nach allgemein gültigen Planungsgrundsätzen sind Geländeveränderungen zu minimieren und dem Geländecharakter der Umgebung angepasst. Die Böschungserosion ist zu vermeiden. Die Böschungserosion ist zu vermeiden. Die Böschungserosion ist zu vermeiden.

4.20 Private Grünfläche über Eingrünung des Ortsrandes und des Grundstücks. Diese Flächen sind mit Rosen-, Wiesen- und Pflanzflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Der vorhandene Gehölzbestand an Ortsrand und an den Grundstücksgrenzen ist zu erhalten. Sträucher bzw. Bäume sind zu pflegen und zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen (Umwandlung von Nadelbäumen zu standortgerechten Laubgehölzen). Zusätzlich zur darftypischen guten Bindung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen ist die Pflanzung von mindestens 2 Holzbäumen erforderlich. Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauzeit durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung zu schützen. Die Richtlinien ZTV Baum, RAS-IP 4 u. DIN 18920 sind zu beachten.

Bäume für Ortsrandeingrünung (Holzbäume)  
Heimische Laubbäume 1 oder 2. Wuchsortung, sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand  
Mindestpflanzqualität H, 2xv, StU 10-12 cm  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Salix caprea - Salweide  
Acer campestre - Feldahorn  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Sträucher für Ortsrandeingrünung  
Auswahl in Anlehnung an Arten der potentiell natürlichen Vegetation  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel  
Corylus avellana - Walnussel  
Euonymus europaeus - Gemeines Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Rosa canina - Hundrose  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Sambucus nigra - Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Pflanzdichte: flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 150 m<sup>2</sup>, min. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen, Mindestpflanzqualität Str, 2xv, 60-100 cm  
Flächengröße ca. gemäß zeichnerischer Festsetzung, Standort variabel innerhalb der Privaten Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes

5. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- 745** Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Form des Baukörpers
- Höhenlinie U.N.N.
- bestehende Grundstücksgrenze
- abzubrechende Gebäudeteile
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

5.1 Die Gebäude sind einwandfrei zu gestalten und haben sich in die Umgebung einzufügen. Eine Absprache der Planung mit dem Landratsamt ist angebracht.

5.2 Das vorhandene und fertige Gelände ist im Bauantrag, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

5.3 Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung, sowie die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

5.4 Das anfallende Niederschlagswasser ist an den vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen, wobei die Einleitung erst dann möglich ist, wenn die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt.

5.5 Die Keller sind wasserdicht und atriensicher auszuführen.

5.6 Abfallbeseitigung durch den Landkreis: Das Grundstück kann von den Sammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelbehälter sind deshalb an der Angerstraße zur Abholung bereitzustellen.

5.7 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in aP-Hausanschlusskästen in Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

5.8 Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Fällung und auf den Stock setzen von Gehölzen generell nur außerhalb der Vogelzuchtzeit erfolgen. Notwendige Maßnahmen an Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

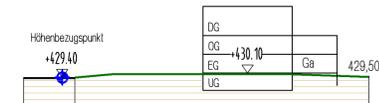
5.9 Zum Bauantrag ist gemäß der Vorgaben des § 7 Abs. 2 Nr. 9 Bauvorlageverordnung ein Freilichengestaltungsplan einzureichen.

5.10 Wer Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalschutz 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.

5.11 Bedingt durch die Dorfsgebietslage ist mit erhöhten Lärmemissionen während der Erntezeit zu rechnen.

5.12 Beim Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung nach zu übertrifft (z.B. KW-Hilfenutzungs § 8 Passivhaus). Besonders effiziente Energieerzeugungs- und verbrauchsanlagen (z.B. Kraftwärmekopplungsanlagen) sind anzustreben. Eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren und regenerativen Energiequellen (z.B. Solarthermie, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sind besonders wünschenswert.

6. GELÄNDESCHNITTE 1 - 2 ALS FESTSETZUNGEN



GELÄNDESCHNITT 1 - 1, M 1 : 500



GELÄNDESCHNITT 2 - 2, M 1 : 500

6.1 LEGENDE GELÄNDESCHNITTE:

- geplantes Gebäude mit Höhenangabe  
OK Rohlfußboden Erdgeschoss (z.B. 428,00 m ü. NN) als Maximalmaß, maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zur Straßenbezugsgröße.
- best. Straße mit Höhenangabe in ü. NN jeweils in Gebäudemitte z.B. 430,60 m ü. NN
- Verlauf der Geländeschnitte mit Höhenbezugsgröße an der Straße
- vorhandenes Gelände
- Höhenschichtlinien (Abstand 1m)
- Höhenschichtlinien z.B. 430,00 U.N.N.

7. NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

7.1 Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Planungsgebiets auf folgender Fläche nachgewiesen.  
Südliche Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 443 Gemarkung Oberlauterbach  
Gesamtgröße der Ausgleichsfläche 500 m<sup>2</sup>  
Maßnahmen:  
Anpflanzung von heimischen Obstbäumen mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand  
Mindestpflanzqualität H, 2xv, StU 14-16 cm  
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.  
Die Baumstandorte dürfen je nach örtlichen Gegebenheiten um bis zu 2,0 m verschoben werden.  
Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche, max. ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, erste Mahd nicht vor Ende Jun, Mahd gut beseitigen, Verzicht auf Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln.  
Entwicklungsziel: Extensive Wiesenfläche/Streuwiese  
Herstellung der Ausgleichsfläche spätestens bis zur Nutzungsaufnahme des ersten Gebäudes.  
Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.  
Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche ist durch Bestellung in einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern.



AUSGLEICHSFLÄCHE ZUR INNENBEREICHSSATZUNG NR. 15 "AN DER ANGERSTRASSE" IN OBERLAUTERBACH PLANZEICHNUNG M 1:1000

MARKT WOLNZACH

INNENBEREICHSSATZUNG NR. 15  
"AN DER ANGERSTRASSE" IN OBERLAUTERBACH  
GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 03.04.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2. Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 08.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2015 bis 11.12.2015 beteiligt.
- 3. Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 08.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2015 bis 11.12.2015 öffentlich ausgelegt.
- 4. Zu den Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 15.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.05.2016 bis 31.05.2016 erneut beteiligt.
- 5. Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 15.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.05.2016 bis 31.05.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
- 6. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktrats vom 15.09.2016 die Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 28.07.2016 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den ..... Siegel .....  
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Wolnzach, den ..... Siegel .....  
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu der Innenbereichssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Innenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Wolnzach, den ..... Siegel .....  
1. Bürgermeister



MARKT WOLNZACH

INNENBEREICHSSATZUNG NR. 15  
"AN DER ANGERSTRASSE" IN OBERLAUTERBACH  
GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGESETZBUCH

VERFASSER:  
HANS KOCH  
ARCHITECT DIPL.-ING. FH  
SCHERSTÄTTWEG 5  
85 283 WOLNZACH  
TEL. 08442-4201

GEZ. AM 08.06.2015  
GEÄ. AM 15.03.2016  
GEÄ. AM 26.07.2016