# MARKT WOLNZACH BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 131 " AN DER WOLNZACHER STRASSE " IN NIEDERLAUTERBACH M 1:1000 A. PLANZEICHNUNG W 1:1000 I+D/U

3.4 Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.

Über der Giebelwand auskragende Pfetten sind unzulässig.

Breite darf 1,50 m nicht überschreiten.

4. <u>Fassaden</u>

vermeiden.

5. <u>Höhenlage, Höhen</u>

zum zugehörigen Straßenbezugspunkt

den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

und talseitig 6,80 m nicht überschreiten.

80 cm nicht überschreiten.

6. Garagen und Nebengebäude

auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

3.5 Auf jeder Dachseite sind maximal 2 stehende Dachgauben zulässig. Die maximale

3.6 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel werden zugelassen, wenn die maximale Breite 1/3

4.1 Die Fassaden der Wohngebäude sind als Lochfassaden mit überwiegenden Anteilen

an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell zu streichen. Grelle Farbtöne sind zu

5.2 Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauvorlagen, in den Ansichten, und in

5.5 Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette gemessen

6.1 Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform, Dachneigung und

6.2 Der Abstand zwischen den Garagen und der Grundstücksgrenze an der Straße im

Bereich der Einfahrt muß 5,00 m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum

und Nebenanlagen zulässig. Garagenlänge bei Grenzbebauung max. 7,00 m.

5.3 Die Höhe Oberkante-Rohboden Garage ist auf 10cm über Straßenhöhe im Zufahrtsbereich festgesetzt.

5.4 Die zulässige Wandhöhe bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf bergseitig 4,50 m

Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen

4.2 Als Wandverkleidungen sind nur naturbelassene oder braun lasierte Holzverschalungen zulässig.

5.1 Die Oberkante-Rohdecke Kellergeschoss ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhendifferenz

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen.

der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleibt.

3.7 Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm und am Giebel bis max. 25 cm zulässig.

## MARKT WOLNZACH, BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 131 "AN DER WOLNZACHER STRASSE" IN NIEDERLAUTERBACH

## B. PRÄAMBEL

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund - des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (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 Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Nr. 131 " An der Wolnzacher Straße " in Niederlauterbach, in der Fassung vom ...... als Satzung.

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 1. Zahl der Wohneinheiten, Abstandsflächen

1.1 Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf eine Wohneinheit je Einzelhaus begrenzt.

1.2 Die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO Art.6 Abs.4 und 5 Satz 1 und 2 sind einzuhalten. 2. <u>Baukörper</u>

2.1 Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge, deren Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite überwiegt.

## 3. <u>Dächer</u>

3.1 Alle Gebäude, auch Nebengebäude und Garagen, sind mit Satteldächern und mittigem First zu versehen. Die Neigung beider Dachflächen desselben Daches muß gleich sein.

3.2 Die Dachneigung beträgt 38 – 45 Grad.

3.3 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in der Farbe ziegelrot oder naturrot zu decken.

## 7. Geländeveränderungen, Stützmauern

7.1 Geländeveränderungen haben entsprechend der Geländeschnitten zu erfolgen. Abtragungen und Aufschüttungen von mehr als 1,50 m sind nicht zulässig, sie sind mit einer Querneigung von mind. 1 : 2 zu verziehen. 7.2 Der Böschungsfuß bzw. der Böschungskamm von Aufschüttungen muß einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Stützmauern sind unzulässig. Ausnahmen sind ausschließlich im Bereich der

## 8. <u>Grünflächen</u>

8.1 Private Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes und zur Eingrünung privater Verkehrsflächen Diese Flächen sind mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Einfriedungen, untergeordnete Nebengebäude und Nebenanlagen sind zulässig.

Garagen zur Zufahrtsicherung zulässig und müssen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

8.2 Private Grünfläche als Uferstreifen für den angrenzenden Graben, die von jeder Bebauung, Auffüllung und Einzäunung freizuhalten ist: Diese Flächen sind als extensive Wiesenflächen oder Hochstaudenflur anzulegen, bzw. zu entwickeln. Hochstaudenflächen: Mahd im mehrjährigen Rhythmus zur Vermeidung von Gehölzentwicklung. Extensive Wiesenflächen; Mahd max. zweimal pro Jahr. Die erste Mahd im Jahr sollte nicht vor Ende Juni erfolgen, anfallendes Mähgut ist zu beseitigen. Auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten

8.3 Private Grünfläche als Hausgarten Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Steilplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Je 300 m2 Grundstücksfiäche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 1 oder 2. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpfianzgualität H, 3xv, StU 10-12 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.

8.4 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art Festgesetzte Baumarten heimische Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung, sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand Mindestpfianzqualität; H, 2xv, Stü 10-12 cm

Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung. 8.5 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art Festgesetzte Baumarten A = Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

Auswahl in Anlehnung an Arten der potentiell natürlichen Vegetation

Mindestpflanzqualität; H, 4xv, StU 14-16 cm

8.6 Anpflanzung von Strauchhecken

Corylus avellana (Haselnuß)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Hartriege!)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Prunus spinös (Schlehdorn)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Sambucus nigra (Holunder)

8.7 Zeitpunkt der Pflanzung

8.8 Freiflächengestaltungspläne

Bepflanzungsplan einzureichen.

Maßnahmen:

durch Spontanbesiedelung

dinglich zu sichern.

10. <u>Verkehrsflächen</u>

vor Ende Juni, Mähgut beseitigenl

9. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Gesamtgröße der Ausgleichsfläche: 1.550 m<sup>2</sup>

nachgewiesen (val. Anlagen 1 und 2 zum Umweltbericht):

Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Soweit vorhanden Rückbau vorhandener Drainagen

10.1 Private Verkehrsfläche: Pkw-Stellplätze mit Zufahrt

(z.B. Schotterdecke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine)

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

max, Anteil 50% der Gesamtstückzahl)

sowie Zier- und Blütensträucher (keine Nadelgehölze;

Pflanzdichte: flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 1.50 m2,

Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

Für die Baugrundstücke 1-3 entlang des Ortsrandes ist im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ein

Flächengröße ca. gemäß zeichnerischer Festsetzung, Standort variabel innerhalb

min. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupfianzen, Mindestpflanzqualität Str., 2xv., 60-100 cm

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Nutzungsaufnahme der

9.1 Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Planungsgebiets auf folgender Fläche

Anpflanzung von 6 Schwarz-Erlen – Alnus glutinosa (H, 2xv, StU 10-12 cm, autochthones Pflanzgut)

Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands (Nasswiese; max. ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, erste Mahd nicht

Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Dingliche Sicherung: die Ausgleichsfläche ist durch Bestellung in einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern

Entwicklung einer feuchtkeitsliebenden Hochstaudenflur entlang Lauterbach ( Breite ca. 5,0m)

Herstellung der Ausgleichsfläche: spätestens bis zur Nutzungsaufnahme des ersten Gebäudes

Nordöstliche Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 278 Gemarkung Niederlauterbach

der "Privaten Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes und zur Eingrünung privater Verkehrsflächen"

Rhamnus catharticus (Kreuzdom)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

# 11. <u>Einfriedungen</u>

11.1 Straßen- oder wegeseitige Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind zwischen den bebaubaren Grundstücken zulässig. Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden. Die Höhe der Einzäunung wird auf 1,20 m festgesetzt.

werden können. 11.3 Zaunsockel sind unzulässig.

## Sonstiges

12.1 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.on-Werke angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der Straßenseite zugewandten Hausaussenwand, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

12.2 Sickerwasserentwässerungsleitungen (Hausdränagen) dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

12.3 Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolnzach zu errichten.

12.4 Keller sind wasserdicht auszuführen.

12.5 Geplante Heizöltanks sind vor Aufschwimmen zu sichern.

D. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Hauptfirstrichtung

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

BayBO werden.

12.6 Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwasser sowie Dach- und Niederschlagswässer zugeführt werden.

abfließen. Auf der Grundstücksgrenze ist eine Entwässerungsrinne mit Einlaufrost über die gesamte zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bedingt.

# Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen

11.2 Die Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach Innen geöffnet

12.7 Von den Zufahrten und den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen Zufahrtsbreite anzuordnen, wenn das Zufahrts- und Grundstücksgefälle den Ablauf des Oberflächenwasssers

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1 Vollgeschoß zulässig, das Dachgeschoß darf bei Einhaltung der

sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der

Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine geringfügige

Abs. 8 Satz 2 BayBO ist zulässig.

nur Einzelhäuser sind zulässig

Uberschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6

Untergeschoss als Hanggeschoss (Das Untergeschoss kann ein Vollgeschoß im Sinne der

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

## F. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN





vorhandene Einzelbäume (Acer platanoides - Spitz-Ahorn Eine ggf. erforderliche Versetzung einzelner Bäume aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten ist über den Eigentümer (Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm) zu veranlassen.

Flurstücksnummer

Höhenlinie U.N.N \_\_\_\_

 $\rightarrow$ 

bestehende Grundstücksgrenze



Parzellennummer

vorgeschlagene Form des Baukörpers

aufzuhebene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Straßenklasse mit Nummerierung, Kreisstraße Nr. 28

# H. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 19.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2014 hat in der Zeit vom 27.02.2014 bis 26.03.2014 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Åbs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2014 hat in der Zeit vom 26.02.2014 bis 26.03.2014 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2014 bis 14.10.2014 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2014 bis 14.10.2014 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktrats vom 15.01.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.11.2014 als Satzung beschlossen.

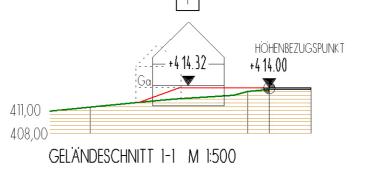
Wolnzach, den ......Siegel 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

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

Wolnzach, den ......Siegel

# E. GELÄNDESCHNITTE 1 – 3 ALS FESTSETZUNGEN



Private Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes

Private Grünfläche als Uferstreifen für den angrenzenden Graben

die von jeder Bebauung, Auffüllung und Einzäunung frei zu hallten ist

und zur Eingrünung privater Verkehrsflächen

Private Grünfläche als Hausgarten

vorhandener Einzelbaum: ggf. nachzupflanzen

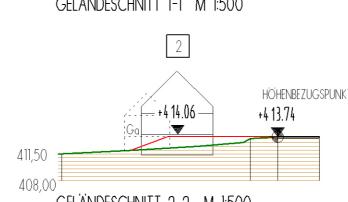
Anpflanzung von Einzelbäumen: ohne Festsetzung der Art

Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art

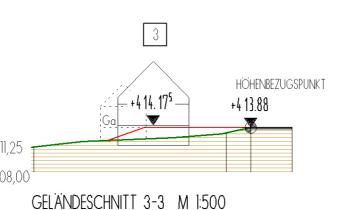
Private Verkehrsfläche: Pkw-Stellplätze mit Zufahrt

(Aesculus hippocastanum - Rosskastanie)

Anpflanzung von Strauchhecken

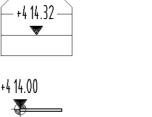


GELÄNDESCHNITT 2-2 M 1:500



# GELANDESCHNITTLEGENDE:

zugehörige Parzellennummer z. B. 1



geplantes Gebäude mit Höhenangabe Oberkante-Rohdecke Kellergeschoss (z.B. 414,32m ü. NN) als Maximalmaß, maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zur Straßenbezugshöhe.

z.B. 414,00m ü. NN Verlauf der Geländeschnitte mit Höhenbezugspunkt an der Straße

Höhenschichtlinien (Abstand 0,50 m)

Oberkante Straße mit Höhenbezugspunkt in ü. NN jeweils in Gebäudemitte

die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(Flächen- u. Höhenmaße)

Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

# G. HINWEISE DURCH TEXT

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie die zentrale Wasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.

2. Regenwasserbehandlung: Eine Versieglung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABL Nr. 10/1985, S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.

Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

# 3. Wärmeschutz, Bauökologie und Solarenergie:

1. Wasserversorgung/Wasserbeseitigung:

Beim Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Niedrigenergiebauweise)

Besonders effiziente Energieerzeugungs- und verbrauchsanlagen (z.B. Kraftwärmekopplungsanlagen) sind anzustreben. Eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren und regenerativen Energiequellen (z.B. Holzschnitzel, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sind besonders wünschenswert.

## 4. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten, Oberflächenwasser

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachsflächen bzw. konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen

zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten. Bedingt durch die Hanglage ist bei Starkniederschlägen ein Eindringen von Oberflächenwasser aus dem ungebenden

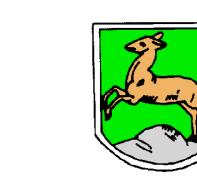
Einzugsbereich möglich.

### 5. Bodendenkmäler Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder

# Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit



# MARKT WOLNZACH BEBAUUNGS- UND GRUNORDNUNGSPLAN NR. 131

# "AN DER WOLNZACHER STRASSE" IN NIEDERLAUTERBACH

ARCHITEKT DIPL. ING. FH

GEÄ. AM 24.06. 2014

NORBERT EINODSHOFER LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER MARIENSTRASSE 7 85298 SCHEYERN TEL. 08441-82480

VERFASSER:

HANS KOCH

SCHIEBSTÄTTWEG 5

85 283 WOLNZACH TEL. 08442- 4201

GEÄ. AM 18.11. 2014

GEZ. AM 11.02. 2014