MARKT WOLNZACH INNENBEREICHSSATZUNG NR. 17 IN BEIGELSWINDEN GEMASS § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

PRAAMBEL

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 Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)
- in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Innenbereichssatzung Nr. 17 in Beigelswinden

Bestandteile der Satzung:

- Innenbereichssatzung Nr. 17 in Beigelswinden in der Fasssung
- die Geländeschnitte zur Innenbereichssatzung Nr. 17 in Beigelswinden in der Fassung vom .
- Mit beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 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. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen -----

1 Vollgeschoß zulässsig, das Dachgeschoß darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.

1 Vollgeschoß zulässsig

nur Einzelhäuser zulässig

Hauptfirstrichtung Einfahrt/Ausfahrt

0 0 0 Abarenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Grundflächenzahl

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Private Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes

vorhandene Gehölzstruktur: zu erhalten Anpflanzung von Einzelbäumen

Anpflanzung von Strauchhecken

1. PLANZEICHNUNG M 1:1000 Ω 1353 Für das Grundstück Fl. Nr. 1349 gilt: \setminus 0,3 | I+D 1390 Beigelswinden 1343

MARKT WOLNZACH, INNENBEREICHSSATZUNG NR. 17 IN BEIGELSWINDEN GEMÄß § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1 Für das künftige Wohngebäude werden folgende Festsetzungen getroffen:

3.1.1 Zulässig sind Einzelhäuser mit je einer Wohneinheit.

3.1.2 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.

3.1.3 Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten

Bauarenzen errichtet werden. Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper deren Gebäudelänge (Firstrichtung) gegenüber der Gebäudebreite um minď. 40% überwiegt.

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

3.1.5 Die Dachneigung beträgt 30 - 44 Grad.

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

3.1.7 Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.

3.1.8 Auf jeder Dachseite sind maximal 2 stehende Dachgauben zulässig. Die maximale Breite je Gaube darf 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen.

3.1.9 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind 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 (Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel) darf max. 1/3 der Hauslänge betragen.

3.1.10 Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm und am Giebel bis max. 30 cm zulässig. Über der Giebelwand auskragende Pfetten sind unzulässig.

3.1.11 Die Fassaden der Wohngebäude sind als Lochfassaden mit überwiegenden Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell zu streichen. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden. Als Wandverkleidungen sind nur naturbelassene oder hell lasierte Holzverschalungen zulässig.

3.1.12 Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen oder gesondert ausgewiesener Flächen zulässig. Auf Garagen und Nebengebäude sind gleichgeneigte symmetrische Satteldächer zu errichten. Die Bestimmungen zu Garagen und Nebenanlägen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO sind zu beachten.

3.1.13 Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss ist im Geländeschnitt festgelegt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zur Straßenbezugshöhe an der Ortstraße.

3.1.14 Die zulässige Wandhöhe über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBŎ) darf 4,10 m nicht überschreiten.

3.1.15 Kniestöcke, von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette dürfen max. 50 cm betragen.

3.1.16 Die privaten Zufahrtsflächen sowie die privaten Hofflächen und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen vorzusehen. Als Beläge sind wassergebundene Decken, versickerungsfähige Beton- bzw. ähnliche Pflastersysteme oder splittverfuges Natursteinpflaster zu verwenden.

3.1.17 Nach allgemein gültigen Planungsgrundsätzen sind Geländerveränderungen zu minimieren und dem Geländerelief der Umgebung angepasst meist weich - mit einem Böschnungsverhältnis von max. 12 - auszuformen. Der Mindestabstand des Böschnungskammes bzw. Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze soll mindestens einen Meter betragen, um Erosionen bzw. Niederschlagswasser auf dem ieweiligen Grundstück zu halten.

3.1.18 Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune zulässig. Die Zaununterkante muß mindestens 10 cm über den Boden liegen. Zaunsockel sind unzulässig.

3.2 Für die künftige Dorfkapelle werden folgende Festsetzungen getroffen:

3.2.1 Die maximale zulässige Grundfläche der Kapelle beträgt 40 m².

3.2.2 Für das Gebäude ist eine Höhenentwicklung von 1 Vollgeschoß zulässig.

3.2.3 Die Dachneigung beträgt 42 - 51 Grad. Das Dach ist mit Ziegeln oder Dachsteinen in der Farbe ziegelrot oder naturrot zu decken.

3.2.4 Das Dach ist als Satteldach mit einem mittigen First zu versehen, über der Absis ist ein Teilpyramidendach möglich. Die Neigung beider Dachflächen desselben Daches muß gleich sein.

3.2.5 Die Fassade des Gebäudes ist als Lochfassade mit überwiedenden Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell zu streichen. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden.

3.2.6 Die zulässige Wandhöhe über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf 3,60 m nicht überschreiten. 3.2.7 Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss ist im Geländeschnitt festgelegt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zur Straßenbezugshöhe an der Ortsstraße.

3.2.8 Für die notwendigen befestigten Flächen sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

3.3 Private Grünflächen zur Eingrünung des Ortsrandes:

Diese Flächen sind mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Der vorhandene Gehölzbestand am Ortsrand ist zu erhalten. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandsicherung entsprechend zu pflegen.

Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Gehölzschnitte und Räumungsarbeiten müssen außerhalb der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) erfolgen (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, Art. 16 BayNatSchG). 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-LP 4 u. DIN 18920 sind zu beachten. Zusätzlich zum Baumbestand ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

Bäume für Ortsrandeingrünung: Heimische Laubbäume 1. Wuchsordnung, sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand Carpinus betulus - Hainbuche Fagus sylvatica - Rotbuche Acer platanoides - Spitzahorn Quercus robur - Stieleiche Tilia platyphyllos - Sommerlinde Streuobstbäume: Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche (Malus, Pyrus, Prunus)

Mindestpflanzqualität Hochstamm: HST 3 x v. StU 12 - 14 Mindestpflanzqualität Obstbäume: H 2xv StU 8-10 / 10-12 Pflanzabstände: Bäume 1. Ordnung und Obstbäume mindestens 10 m

Sträucher für Ortsrandeingrünung: Cornus mas - Kornelkirsche Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche Prunus padus - Traubenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Rosa canina - Hundsrose Rosa jundzillii - rauhblättrige Rose Rosa majalis - Zimtrose Rosa rubiginosa - Weinrose Rosa vosagiaca - Blaugrüne Rose Sambucus nigra - schwarzer Holunder Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Viburnum antana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – gewöhnlicher Schneeball
Mindestpflanzqualität Sträucher: v. Str., 4 Tr., 60 – 100 cm
Pflanzabstände Sträucher: Hecken sind 3-reihig, im Abstand 1,5 m x 1,5 m mit jeweils 2-4 Pflanzen einer Art in
Gruppen zusammen zu pflanzen. Die Pflanzung ist innerhalb der folgenden Pflanzperiode (15.0kt. bis 30.April) nach
Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens durchzuführen.

4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

bestehende Wohngebäude bestehende Nebengebäude Flurstücksnummer vorgeschlagene Form des Baukörpers Höhenlinie Ü.N.N 443,00

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

bestehende Grundstücksgrenze

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

4.3 Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Das entstehende Schmutzwasser ist mit einer biologischen Abwasserreinigungsanlage (Kleinkläranlage gemäß DIN 4261) zu behandeln. Das geklärte Abwasser ist in den bestehenden Vorfluter entlang der Örtstraße einzuleiten. Die Zustimmung des Straßenbaulastträgers ist einzuholen. Die Abwasserbehandlung der Kleinkläranlage muß gemäß der Ablaufklasse H + D erfolgen. Für die Einleitung des gereinigten Abwasser ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis mit Zulassungsfiktion (Art. 15 i.V.m. Art. 70 BayWG) erforderlich, d.h. für den Auftrag auf wasserrechtliche Erlaubnis muss ein Gutachten eines Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschäft mit dem Anerkennungsbereich Kleinkläranlagen beim Landratsamt vorgelegt werden.

4.4 Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern ist, soweit eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, dem bestehenden Vorfluter entlang der Ortssträße zu zuführen. Die Zustimmung des Straßenbaulastträgers ist einzuholen. Die Speicherung des Regenwassers in Zisternen wird empfohlen.

4.5 Die Keller sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.

4.6 Abfallbeseitigung durch den Landkreis: Die Grundstücke können von den Sammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelbehältnisse sind deshalb an der Örtsstraße zur Abholung bereitzustellen.

4.7 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 Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

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

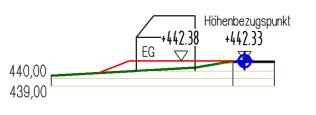
4.9 Wer Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

4.10 Das Planungsgebiet wird durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn (A93) beaufschlagt. Das geplante Wohngebäude ist in lärmorientierter Bauweise zu errichten, d.h. Schlaf- u. Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite (im Norden). In den schutzwürdigen Räumen nach DIN 4109 sind Fenster der Schallschutzklasse III einzubauen. Auf erhöhte Lärmemissionen während der Erntezeit wird hingewiesen.

4.11 Die Bestimmungen des Art. 47ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) bzl. der Grenzabstände sind einzuhalten (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen).

5. GELÄNDESCHNITTE 1 - 2 ALS FESTSETZUNGEN





GELÄNDESCHNITT 2 - 2, M 1: 500

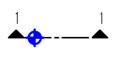
5.1 LEGENDE GELANDESCHNITTE:



geplantes Gebäude mit Höhenangabe OK. -Rohboden Erdgeschoss (z.B. 443,80 m ü. NN) als Maximalmaß, maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zur Straßenbezugshöhe.



best. Straße mit Höhenangabe in ü. NN z.B. 393,37 m ü. NN



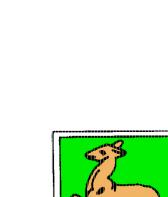
Verlauf der Geländeschnitte mit Höhenbezugspunkt an der Straße



vorhandenes Gelände



Höhenschichtlinien (Abstand 1m)



MARKT WOLNZACH

INNENBEREICHSSATZUNG NR. 17 IN BEIGELSWINDEN GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGESETZBUCH

VERFASSER:

GEZ. AM 15.03.2016 GEA. AM 28.06.2016

HANS KOCH ARCHITEKT DIPL. ING. FH SCHIEBSTÄTTWEG 5 85 283 WOLNZACH TEL. 08442- 4201 hans-koch@t-online.de

MARKT WOLNZACH

IN BEIGELSWINDEN

VERFAHRENSVERMERKE

INNENBEREICHSSATZUNG NR. 17

der Innenbereichssatzung beschlossen.

22.08.2016 erneut beteiligt.

als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den

7. Ausgefertigt

Wolnzach, den

Wolnzach, den

6. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktrats vom ...

8. Der Satzungsbeschluss zu der Innenbereichssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 Nr. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

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 23.03.2016 bis 06.05.2016 beteiligt.

3. Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 15.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2016 bis 06.05.2016 öffentlich ausgelegt.

die Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom .

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 28.01.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung

2. Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 15.03.2016 wurden die Behörden

4. Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fasssung vom 28.06.2016 wurden die Behörden

5. Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 28.06.2016 wurde mit der Begründung

gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.08.2016 bis 22.08.2016 erneut öffentlich ausgelegt.

1. Bürgermeister

1. Bürgermeistei

Die Innenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen

Auskunft gegeben. Die Innenbereichssatzung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des

§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

1. Bürgermeister

und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.08.2016 bis

WEINZIERL LANDSCHAFTSARCHITEKTEN PARKSTRASSE 10 85051 INGOLSTADT TEL. 0841 - 96641-0 hennings@weinzierl-la.de