

BEBAUUNGSPLAN NR. 53

**AM KAPELLENWEG**



### L.O.U. SATZUNG

Der Markt Wolnzach erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, des Art. 23 der Gemeindeordnung, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung), der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen den von Dipl.-Ing. Gernot Trapp, Architekt, gefertigten Bebauungsplan Nr. 53 "Am Kapellenweg" vom 20.02.1989 als Satzung. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

## 2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 1 Die höchstzulässige Geschößzahl, Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl wird bereichsweise festgesetzt.
- 2 Für jede zu errichtende Wohneinheit muß eine Grundstücksfläche von mind. 300m<sup>2</sup> gegeben sein.
- 3 An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBau einzuhalten.

### 3.0 Bauliche Gestaltung

- 1 Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche, darf an der Eingangsseite 0,30m nicht überschreiten.
- 2 Die Wandhöhe, gemessen an Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante zur natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche darf an der Eingangsseite bei eingeschößigen Häusern 3,50m, und bei zweigeschoßigen Häusern 6,00m nicht überschreiten.  
Bei eingeschößigen Häusern ist ein Kniestock bis 0,40m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig.
- 3 Die Gebäude sind mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen. Anbauten und Dachgauben müssen dem Hauptbaukörper untergeordnet ausgebildet werden. Eine kompakte Gestaltung der Baukörper ist anzustreben.
- 4 Für alle Gebäude, auch Garagen und Nebengebäude, sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 38°-44° festgesetzt.  
Zur Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot bis rotbraun zulässig.  
Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind nicht zulässig.  
Dachgauben sind bis 1,30m Einzelbreite zulässig.
- 5 Für die Außenwandflächen der Gebäude sind Putz oder Holzverschalungen zu verwenden. Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.  
Fassadenbegrünung ist erwünscht.

#### 4.0 Garagen und Nebengebäude

- 1 Garagen sind nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 2 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb gesonderter Umgrenzungen zulässig. Keller- oder Liefergaragen sind nicht zulässig.
- 3 Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, verwendete Materialien) an das Hauptgebäude anzupassen.
- 4 Bei Grenzbebauung darf die Garagenlänge max. 6,50m betragen.
- 5 Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in Höhenlage, Dachform und Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.
- 6 Der Abstand zwischen Garage und äußerer Straßengrenzungslinie an der Einfahrtseite muß mind. 5,00m betragen. Die Fläche ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.
- 7 Die Breite von befestigten Zufahrten und Zuwegen darf zusammengerechnet 6,00m je Grundstück nicht überschreiten.  
Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind mit einem staubfreien Belag zu versehen.
- 8 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen.

#### 5.0 Einfriedungen

- 1 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind nur Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune bis zu 1,00m Höhe zulässig. Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden. ( s.a. Fkt. 4.8 )  
Die Hinterpflanzung der Einzäunung ist zulässig.  
Für den Bereich der Sichtdreiecke gilt als max. zulässige Höhe 0,80m.
- 2 Einfahrts- und Eingangstore sind so auszubilden, daß sie nur nach innen geöffnet werden können.

## 6.0 Grünordnung








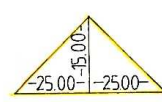


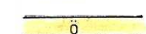




- 1 Die unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zuwege oder Stellplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.  
Je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum gem. Abs.2 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sowie bereits vorhandene Bäume sind hierauf anrechenbar.  
Zu Einbindung in die Landschaft ist ein 7m breiter Grünstreifen festgesetzt, der gem. Abs.2 zu bepflanzen ist.
- 2 Zur Bepflanzung sind Gehölze bodenständiger Art zu verwenden. Zulässig sind:

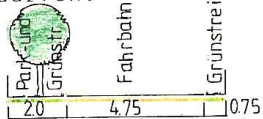
Bäume	Grau- und Schwarzerle, Esche, Birke, Ulme, Berg- und Spitzahorn, Linde, Eiche, Nußbaum, Weiden,
Pflanzgröße	Hochstamm, Stammbusch, oder Solitär 3x Verpflanzt
Sträucher	Buschweide, Hartriegel, Schneeball, Holunder, Heckenkirsche, Heckenrose, Hasel, Pfaffenhütchen Liguster
Pflanzgröße	0,80 - 1,00m, 2x verpflanzt
- 3 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- 4 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.
- 4 Abtragungen und Aufschüttungen sind nur bis zu 1,00m Höhe zulässig. Sie sind mit einer Querneigung von 1 : 2 zu verziehen. Der Böschungsfuß muß mind. 1,00m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.
- 6 Stützmauern sind bis zu 0,60m Höhe gemessen ab natürlichem Gelände zulässig.
- 7 Die festgesetzten Pflanzstreifen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## 7.0 Ver- und Entsorgungsanlagen








- 1 Mülltonnenstellplätze sind in die Gebäude zu integrieren.
- 2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- 3 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal des Marktes Wolnzach angeschlossen werden.
- 4 Unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist getrennt vom übrigen Abwasser in den vorh. Ober-

### 3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzung
WA	allgemeines Wohngebiet
o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
0,3	Grundflächenzahl höchstens 0,3
0,5	Geschoßflächenzahl höchstens 0,5
0,6	Geschoßflächenzahl höchstens 0,6
I+D	zulässig ist: Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
II+D	zulässig ist: Erdgeschoß, Obergeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
	Baugrenze
	Hauptfahrrichtung
	Maßangabe in Metern z.B. 7,50m
	Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge Innerhalb des Sichtdreiecks sind Einfriedungen, Anpflanzungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen jeder Art über 0,80m Höhe gemessen von der Fahrbahnoberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von über 2,50m, die jedoch nicht wie eine Wand wirken dürfen.
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche
	öffentlicher Feldweg
	Kinderspielplatz
	zu Pflanzender Baum s. Gehölzliste unter Pkt. 2.6.2 (Grünordnung)
	abschirmende Schutz- und Gliederpflanzung aus Sträuchern mit Tiefenmaßangabe s. Gehölzliste unter Pkt. 2.6.2 (Grünordnung)
	vorhandene Bäume



#### 4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	vorhandene Hauptgebäude
	vorhandene Nebengebäude
	vorgeschlagene Gebäudestellung
	vorgeschlagene Garagenstellung
	bestehende Grundstücksgrenze
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
	vorgesehene Grundstücksteilung
848	Flurstücksnummer z.B. 848

#### 5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

- 1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am ~~21.07.1988~~ <sup>21.07.1988</sup> beschlossen und am ~~30.07.1988~~ <sup>30.07.1988</sup> ortsüblich bekannt gemacht.

Wolnzach, **02. Mai 1989**

.....  
1. Bürgermeister



- 2 Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ~~am 27.09.1988~~ <sup>am 27.09.1988</sup> im Rathaus Wolnzach.

Wolnzach, **02. Mai 1989**

.....  
1. Bürgermeister



- 3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom ~~07.03.1989~~ <sup>07.03.1989</sup> bis ~~07.04.1989~~ <sup>07.04.1989</sup> öffentlich ausgestellt. Auf die Auslegung wurde mit der Bekanntmachung vom ~~25.02.1989~~ <sup>25.02.1989</sup> ortsüblich hingewiesen.

Wolnzach, **02. Mai 1989**

.....  
1. Bürgermeister

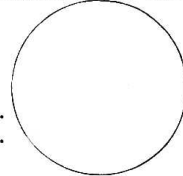


4 Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am ..27.04.1988.. als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

5 Im Anzeigenverfahren nach § 11 Abs.3 BauGB wurden vom Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm mit Schreiben vom ..05.04.1988.. keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Pfaffenhofen, .....

.....  
Landratsamt i.A.



6 Der Bebauungsplan liegt ab ..15.07.1988.. im Rathaus Wolnzach gemäß § 12 Satz 1-3 BauGB öffentlich auf. Die Auslegung ist am ..15.07.1988.. ortsüblich durch das Amtsblatt des Wolnzacher Anzeigers und Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Wolnzach, **17. Juli 1988** .....

i. V.

.....  
2. Bürgermeister



6.0.0 ENTWURFSVERFASSER

Dipl.-Ing. Gernot Trapp  
Architekt  
Am Feldrain 2 . 8069 Wolnzach

Wolnzach, 24.10.1988  
geändert: 20.02.1989

DIPL.-ING. GERNOT TRAPP  
ARCHITEKT · TEL. 08442/3063  
AM FELDRAIN 2 · 8069 WOLNZACH



Bebauungsplan Nr. 53 des Marktes Wolnzach " AM KAPELLENWEG "