


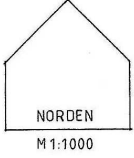
# Bebauungsplan Nr. 57 des Marktes Wolnzach

## AN DER ROTTENEGGER STRASSE

Wolnzach, 27.7.1997  
geändert, 7.10.1997

Entwurfsverfasser:  \_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Gernot Trapp . Architekt . Erlenstraße 5 . 85283 Wolnzach





M 1:1000

Sportplatz

FÜR DAS GANZE SAUGEBIET GILT:		
MD	0	0.3 (0.5)

69714

=====

1.0.0 SATZUNG

=====

Der Markt Wolnzach erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO),
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO);
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),
- des § 1 Abs. 2 des BauGB-Maßnahmegesetzes (BauGB-MaßnG)

den Bebauungsplan Nr. 57 " An der ROTTENEGGER STRASSE " mit integrierter Grünordnung  
als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 07. Okt. 1997 mit Begründung in der Fassung vom 07. Okt. 1997.
2. Die von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom 07. Okt. 1997.

=====

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

=====

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland ist als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1 Die höchstzulässige Geschößzahl, Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl ist im Plan festgelegt.
- 2 Die allgemein gültigen Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

### 3.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

---

- 1 Die Gebäude sind rechteckig und ohne besondere Vor- und Rücksprünge bzw. Versätze zu planen. Die Gebäudelänge muss gegenüber der Gebäudebreite einschl. eines möglichen Anbaus überwiegen.
- 2 Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens ist in den Geländeschnitten festgesetzt.  
Maßgebend ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Straßenbezugspunkt.
- 3 Die Wandhöhe ab Erdgeschoßrohfußboden, gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut darf folgendes Maß nicht überschreiten:
  - bei eingeschößiger Bauweise max. 3,80 m,
  - bei zweigeschoßiger Bauweise max. 6,20 m.
- 4 Ein Kniestock ist nur bei erdgeschoßiger Bauweise und bis 0,50 m von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Pfette senkrecht an der Außenwand gemessen zulässig.
- 5
  1. Auf alle Hauptgebäude sind gleichgeneigte symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von  $42^\circ$  -  $45^\circ$  aufzubringen. Dachüberstand max. 50 cm.
  2. Zur Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot/naturrot zulässig.
  3. Stehende Dachgauben sind bis zu 1,50m Einzelbreite zulässig.  
Die Breite von Zwerchgiebeln u.a. darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.  
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, etc.) darf max. 50% der Hauslänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 6 Für alle sichtbaren Außenwandflächen sind Putz oder Holzverschalungen zu verwenden.  
Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

### 4.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

---

- 1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder besonderer Bereiche zulässig.  
Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung erforderlichen Bedarf zulässig.
- 2 Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, verwendete Materialien) an das Hauptgebäude anzupassen (s. 2.3.5, 2.3.6).
- 3 Die Länge eines Grenzausbaus darf max. 6,50 m, die Wandhöhe max. 3,0 m betragen, gemessen ab natürlichem bzw. durch die Höhenplanung festgelegtem Gelände.
- 4 Der Abstand zwischen Garage und äußerer Straßenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite muss mind. 5,0 m betragen. Die Fläche ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.
- 5 Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grenze errichtet, so sind sie in Höhenlage, Gebäudeprofil, Dachform und Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.
- 6 Aneinandergrenzende Einfahrten sind durch einen Pflanzstreifen von mind. 0,60m Breite zu trennen.
- 7 Die Flächen von Grundstückszufahrten und der Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, Pflaster auf Sand verlegt o.ä.).

## 5.0 GELÄNDEGESTALTUNG

---

- 1 Abtragungen und Aufschüttungen sind nur bis zu 0,50m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind die sich aus der Höhenplanung ergebenden Auffüllungen und Abtragungen. Sie sind mit einer Querneigung von 1 : 2 zu verziehen. Der Böschungsfuß muss mind. 1,00m von der Grundstücksgrenze entfernt sein. An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.
- 2 Stützmauern sind nicht zugelassen.

## 6.0 GRÜNORDNUNG / EINFRIEDUNGEN

---


- 1 Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- 2 Die unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zuwege oder Stellplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Es sind möglichst wasser-durchlässige Beläge wie Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster zu verwenden.
- 3 Je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gem. Abs. 4 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind hierauf anrechenbar.
- 4 Zur Bepflanzung sind vorwiegend Gehölze einheimischer Art zu verwenden:  
z.B.  
Bäume:           Grau- oder Schwarzerle, Esche, Birke,  
                    Berg- und Spitzahorn, Ulme, Hainbuche,  
                    Linde, Eiche, Nußbaum, Weiden,  
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3x verpflanzt,  
                    Stammumfang mind. 18-20cm.  
Sträucher:       Buschweide, Hartriegel, Schneeball, Holunder,  
                    Heckenrose, Heckenkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen,  
                    Schlehe, Hasel,  
Pflanzgröße: 0,80-1,00m hoch, 2x verpflanzt.
- 5 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind nur Holzlattenzäune ohne Sockel mit einer Höhe von 1,00m zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune ohne Sockel mit 1,00m Höhe zulässig. Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.
- 6 Einfahrts- und Eingangstore sind so auszubilden, dass sie nur nach innen geöffnet werden können. Tore und Türpfosten sind zurückhaltend zu gestalten.
- 7 Vorhandene Gehölze sind soweit möglich zu erhalten.

## 7.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

---

- 1 Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
- 2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke (IAW) angeschlossen. Die Hausanschlusskabelenden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand oder in einem Kellerraum unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten und in Absprache mit den IAW. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an der Grundstücksgrenze auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- 3 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern.
- 4 Die Grundstücke sind an die Abwasserkanalisation des Marktes Wolnzach anzuschließen.
- 5 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 6 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfahrten.
- 7 Alle Häuser sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

-----  
 3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN  
 -----

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

MD Dorfgebiet

o offene Bauweise


0.3 Grundflächenzahl z.B. 0,3


 0.5 Geschoßflächenzahl z.B. 0,5

I Zahl der Vollgeschoße (z.B. eins) als Höchstgrenze


D Dachgeschoß (Das Dachgeschoß kann ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.)


U Untergeschoß als Hanggeschoß (Das Untergeschoß kann ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.)


 E Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dabei darf die zweite Wohneinheit eine Größe von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

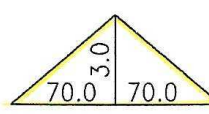
 D Nur Doppelhäuser mit max. einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Doppelhäuser sind mit gleichem Gebäudeprofil zu planen und in der Bauweise und Gestaltung (Wandhöhe, Dachform, -neigung, Eindeckung usw.) einander anzugleichen und gleichzeitig zu errichten.


 Hauptfistrichtung


 Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO  
 Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art.6 Abs.3 Satz 7 BayBO ist zulässig.


 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen


 Maßangabe in Metern z.B. 1,50m

 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge.  
 Das Sichtdreieck ist frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80m Höhe über Straßenoberkante zu halten.  
 Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von über 2,50 m, die jedoch nicht wie eine Wand wirken dürfen.  
 Die Schenkellänge von 3,0 m muss vom Fahrbahnrand der Kreisstraße gewährleistet sein.






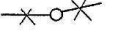



 öffentliche Verkehrsfläche

 öffentliche Grünfläche

 zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung)

 zu pflanzende Schutz- und Gliederpflanzung aus Sträuchern (s. Gehölzliste)

4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

-  vorhandene Hauptgebäude
-  vorhandene Nebengebäude
-  abzubrechende Gebäude
-  geplante Gebäude
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  geplante Grundstücksteilung
- 433 Flurstücksnummer z.B. 433
-  Nummerierung der Parzellen z.B. 6
-  Höhenschichtlinien

Die von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen sind zu dulden.



=====

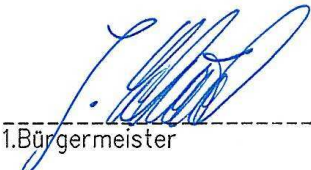
5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

=====

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.04.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 29.04.1989 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 24.10.1987 mit 24.11.1987 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- 3 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und den Geländeschnitten in der Fassung vom 07.10.1987 am 04.12.1987 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den 15.12.1987



  
-----  
1. Bürgermeister

- 4 Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 17.02.1998 Nr. 331301610-802 gem. § 11 Abs.3 BauGB erklärt, dass Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

-----, den -----

- 5 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 27.02.1998 gemäss § 12 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Wolnzach, den 02.03.1998



  
-----