

MARKT WOLNZACH

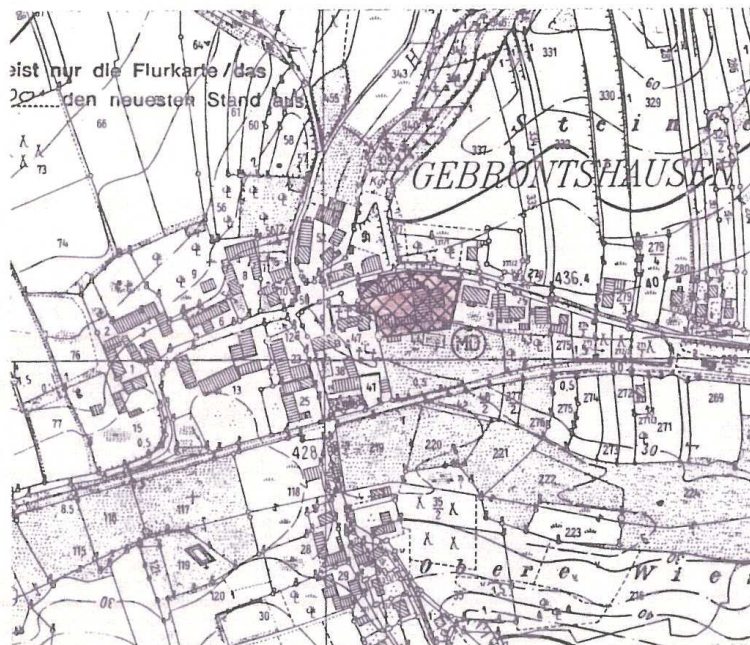
BEBAUUNGSPLAN NR. 61

" AN DER GEBEHARDSTRABE "
ORTSTEIL GEBRONTSHAUSEN



WOLNZACH

ÜBERSICHT M 1/5000



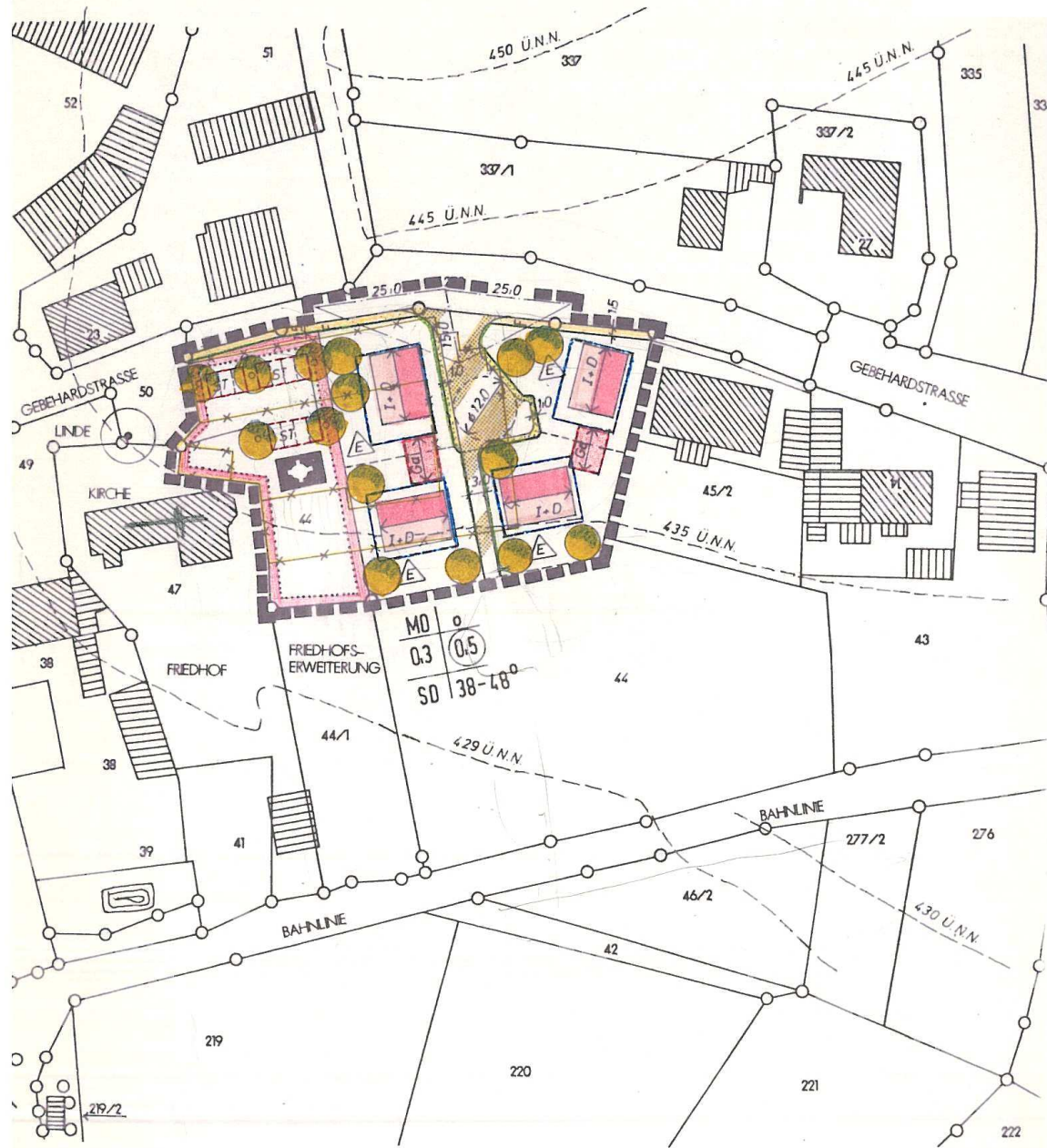
VERFASSER:

DIPL ING FH ARCHITEKT VFA
HANS KOCH
SCHIEBSTÄTTWEG 5
85 283 WOLNZACH
TEL 08442/4201 FAX 4614

Wolnzach, den 22. Juni 1994
geändert : 24. Oktober 1994
geändert : 20. Januar 1995



MARKT WOLNZACH, ÖRTSTEIL GEBRONTSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "AN DER GEBEHARDSTRASSE"



NORDEN

M 1/1000

KARTENGRUNDLAGE:

AUSZUG AUS DEM KATASTERKARTENWERK, FLURKARTE NO 22-3-5,10, GMKG. GEBRONTSHAUSEN
KARTENSTAND 23.05. 1991

Die Gemeinde Wolnzach erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des BauGB-MaßnahmenG
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBo)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung)

den von Dipl Ing FH Hans Koch, Architekt, gefertigten Bebauungsplan Nr. 61 "An der Gebehardstraße ", in der Fassung vom20.01.1995..... als Satzung. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Baugesetzbuches in Kraft.

Der von Dipl Ing FH Hans Koch, Architekt, gefertigte Höhenplan mit Geländeschnitten zu diesem Bebauungsplan vom20.01.1995..... ist Bestandteil dieser Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

1.1 Das Bauland ist als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

Das Dorfgebiet ist nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt.
Zulässig sind:

- a. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- b. sonstige Wohngebäude
- c. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- d. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf eine Wohnung und eine Einliegerwohnung (max. 50 m²) pro Einzelhaus begrenzt.

Als Einliegerwohnung ist hierbei eine Wohnung anzusehen, welche nur über die Hauptwohnung zugänglich ist, also weder über einen separaten Zugang von außen noch über ein gemeinsames außerhalb der Wohnungen liegendes Treppenhaus.

2. Baukörper

2.1 Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge, deren Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegt (mind. 20%).

3. Dächer

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 - 48 Grad

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

3.4 Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.

3.5 Auf jeder Dachseite sind maximal 2 stehende Dachgauben zulässig. Die maximale Breite darf 1,50 m nicht überschreiten.

3.6 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel werden zugelassen, wenn die maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleibt.

4. Fassaden

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 vermeiden.

4.2 Als Wandverkleidungen sind nur Holzverschalungen zulässig.

5. Höhenlage, Höhen

5.1 Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

5.2 Die Höhensituierung hat entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen die Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

5.3 Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfette gemessen 40 cm nicht überschreiten.

6. Garagen und Nebengebäude

6.1 Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb gesonderter Umgrenzungen zulässig. Kellergaragen und Tiefgaragen sind unzulässig. Garagenlänge bei Grenzbebauung max. 6,50 m.

6.2 Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hinsichtlich Höhenlage, Gebäudeprofil und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.

6.3 Der Abstand zwischen den Garagen und der äusseren Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Einfahrt muß 5,00 m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

7. Geländeänderungen, Stützmauern

7.1 Abtragungen und Aufschüttungen von mehr als 1 Meter sind nicht zulässig, sie sind mit einer Querneigung von mind. 1 : 2 zu verziehen. Stützmauern sind unzulässig.

8. Grünflächen und Vorgärten

8.1 Die privaten Grünflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, Gärten zu bepflanzen.

8.2 Die maximale Breite von befestigten Zufahrten und Zuwegen darf 3,50 m nicht überschreiten. Die Entwässerung von befestigten Vorgartenflächen muß auf dem eigenen Grundstück besorgt werden.

8.3 Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum St. 16 - 20 cm zu pflanzen. Bei der Einreichung der Bauanträge ist jeweils ein Pflanzkonzept für das Baugrundstück vorzulegen.

9. Einfriedungen

9.1 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 1,00 m. festgesetzt. Lebende Zäune sind zulässig.

9.2 Die Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach Innen geöffnet werden können.

10. Sonstiges

10.1 Mülltonnenboxen sind in den Gebäuden unterzubringen.

10.2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke 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.

10.3 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

10.4 Flächen wie, wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Fuß- u. Radwege in Grünanlagen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

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

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

MD

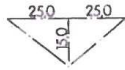
Dorfgebiet



Fläche für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen



Hauptfährstrichtung



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge. Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von über 2,50m, die jedoch nicht wie eine Wand wirken dürfen.

o offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl

0,5 Geschoßflächenzahl

I + D 1 Vollgeschoß zulässig, das Dachgeschoß darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.



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



verbindliche Maße



nur Einzelhäuser zulässig



Fläche für Garagen oder Stellplätze



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigte Fläche



Straßenbegrenzungslinie



Freihaltezone 1,00 m



öffentlicher Fußweg



zu pflanzende Einzelbäume auf öffentlichem Grund, Hochstamm,
3 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm



zu pflanzende Einzelbäume auf privatem Grund, Hochstamm oder
Stammbusch, 3 x verpflanzt

Es können folgende heimische Laubbäume, Sträucher gepflanzt werden:



Heimische Laubbäume

Spitzahorn
Bergahorn
Erle, Linde
Eiche Nussbaum
Esche

Heimische Sträucher

Hartriegel, Strauchwinde
Hasel, Holler
Pfaffenhütchen
Wolliger Schneeball
Liguster, Heckenrose
Heckenkirsche

und alle heimischen Obstbäume

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Wohngebäude



bestehende Nebengebäude



zu beseitigende Wohn- und Nebengebäude



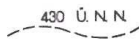
bestehende Grundstücksgrenzen

47

Flurstücksnummern



vorgeschlagene Form des Baukörpers



Höhenlinien



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Erläuterung der Nutzungsschablone

MD	o	Art der baulichen	Bauweise
0,3	(0,5)	Nutzung	
		Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
SD	38-48°	Dachform	Dachneigung

Kartengrundlage:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Flurkarte N0 22 - 3 - 5, 10 M 1/1000,
GMKG Gebrontshausen
Kartenstand 23.05.1991

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit
(Flächen- u. Höhenmaße)

Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß am... 08.05.1991
2. Bekanntmachung des AufstellungsbeschluBes am... 18.05.1991
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
§ 3 Abs. 1 BauGB vom... 09.09.1991 bis... 09.10.1991...
4. Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB vom... 15.11.1994 bis... 15.12.1994.....
5. Satzungsbeschluß § 10 BauGB am... 23.03.1995..
6. Bekanntmachung des BebauungsplanbeschluBes
§ 2 BauGB MaßnahmenG am... 28.04.1995..

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Wolnzach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Für die übrigen Vermerke

Wolnzach, den ... 02.05.1995

Siegel.....

1. Bürgermeister

