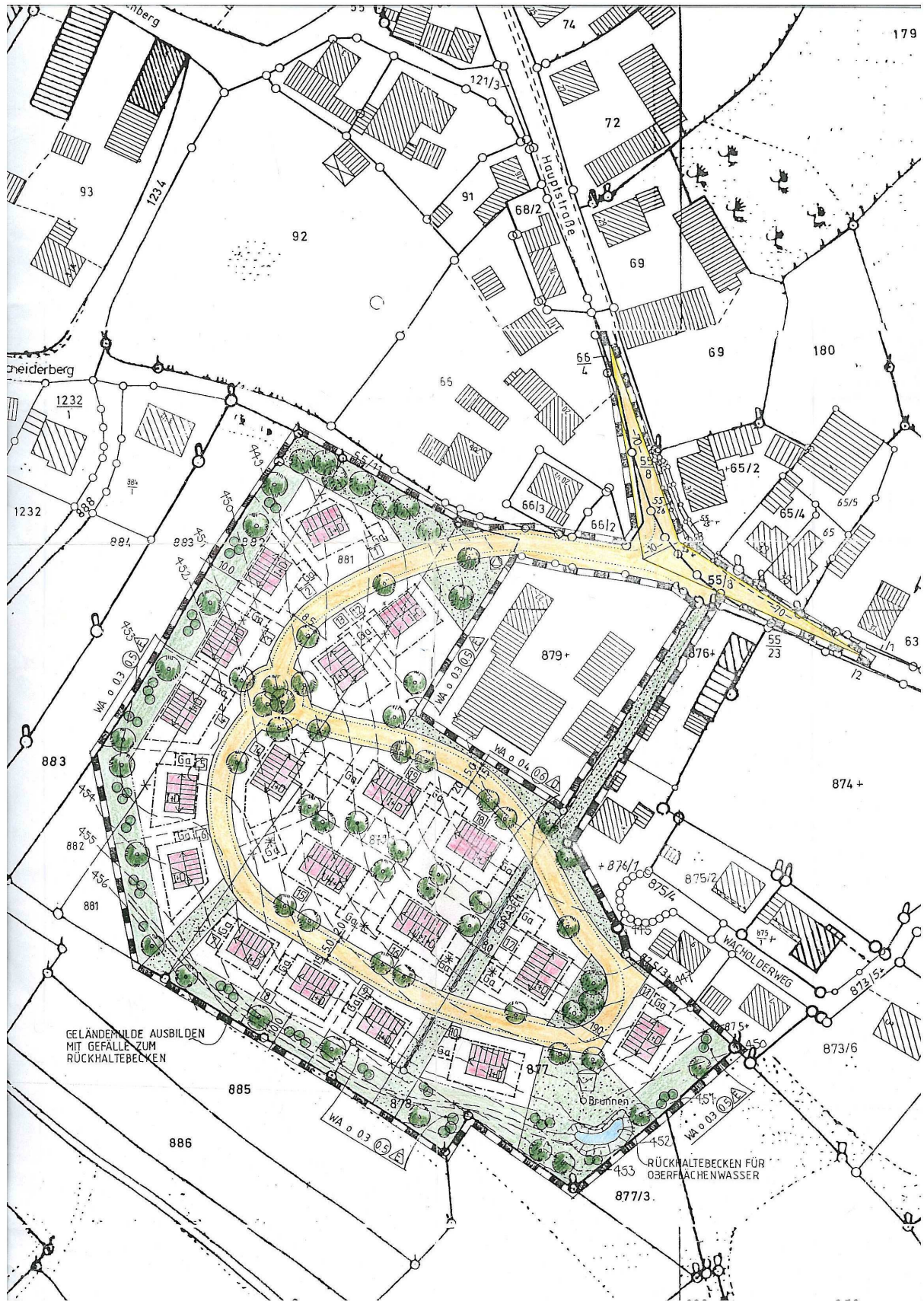


Bebauungsplan Nr. 64 des Marktes Wolnzach

" B R E I T E N W I E S E "



## 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)  
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung  
den

Bebauungsplan Nr. 64 "BREITENWIESE" mit integrierter Grünordnung  
als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 19.02.1996 mit Begründung in der Fassung vom 19.02.1996.
2. Die von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom 19.02.1996.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Das Aufstellungsverfahren wird nach den ergänzenden Bestimmungen des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) durchgeführt.

## 2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die höchstzulässige Geschosszahl, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist im Plan festgelegt.

### 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 zugehör. Strassenbezugspunkt
- 3 Die Wandhöhe ab Erdgeschossrohfußboden, gemessen an der Schnittlinie zwischen Aussenwand und Dachhaut darf 3,75 m nicht überschreiten.
- 4 Ein Kniestock ist bis 0,50 m von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Pfette senkrecht an der Aussenwand gemessen zulässig.
- 5 Auf alle Hauptgebäude sind gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 42-45° aufzubringen.

- 6 Zur Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot/naturrot zulässig.
- 7 Stehende Dachgauben sind bis zu 1,50 m Einzelbreite zulässig.  
Die Breite von Zwerchgiebeln u.ä. darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.  
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser etc.) darf max. 50% der Hauslänge betragen.  
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 8 Für alle 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.
- 3 Bei Grenzbebauung darf die Garagenlänge max. 6,50 m, die Wandhöhe max. 3,00 m betragen, gemessen ab natürlichem bzw. durch die Höhenplanung festgelegtem Gelände.
- 4 Der Abstand zwischen Garage und äusserer Strassenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite muss mind. 5,00 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. 0,60 m 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 0,50 m 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. 1,00 m 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 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäss Abs. 5 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind hierauf anrechenbar.
- 4 Die bestehenden Gehölzstreifen sind im wesentlichen zu erhalten.  
Ausfallende Gehölze sind ggf. wieder zu ersetzen.
- 5 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. 18/20 cm			
Sträucher:	Buschweide,	Hartriegel,	Schneeball,	Holunder,
	Heckenrose,	Heckenkirsche,	Liguster,	Pfaffenhütchen,
	Schlehe,	Hasel.		
Pflanzgrösse:	0,80-1,00 m hoch, 2x verpflanzt			
- 6 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind nur Holzlattenzäune ohne Sockel mit einer Höhe von 1,00 m zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune ohne Sockel mit 1,00 m Höhe zulässig. Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.  
Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.
- 7 Einfahrts- und Eingangstore sind so auszubilden, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.  
Tore und Türpfosten sind zurückhaltend zu gestalten.

## 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 Hausanschlusskabel enden 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.

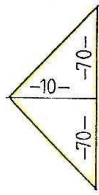
- 3 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern.
- 4 Die Grundstücke sind an die Abwasserkanalisation des Zweckverbandes anzuschliessen.
- 5 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 6 Tag- und sonstiges Abwasser 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

---

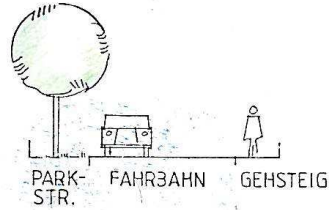
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	allgemeines Wohngebiet
o	offene Bauweise
0.3	Grundflächenzahl z.B. 0,3
⊙0.5	Geschossflächenzahl z.B. 0,5
I	Zahl der Vollgeschosse ( z.B. eins ) als Höchstgrenze
D	Dachgeschoss (Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss im Sinne der BayBO sein.)
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.
↔	Hauptfirstrichtung
-----	Baugrenze nach § 23 Abs.3 BauNVO Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art.6 Abs.3 Satz 7 BayBO ist zulässig.
[Ga]	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
8.5	Massangabe in Metern z.B. 8,50 m



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge.  
 Das Sichtdreieck ist frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80 m 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.



öffentliche Verkehrsfläche  
 Strassenquerschnitt (M 1:200):



öffentliche Grünfläche



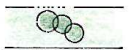
Trafostation



Kinderspielplatz



zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung)



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



Bei den gekennzeichneten Garagen kann der Fussboden der Garagen auf Strassenniveau angehoben werden. Die maximale Wandhöhe ist dann vom Strassenniveau aus zu berechnen.

#### 4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT



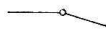
vorhandene Hauptgebäude



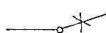
vorhandene Nebengebäude



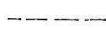
geplante Gebäude



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksteilung

887

Flurstücksnummer z.B. 877



Numerierung der Parzellen z.B. 6

=====

5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

=====

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.10.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 09.11.1991 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäss § 3 Abs.2 BauGB vom 03.01.1996 mit 05.02.1996 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- 3 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und den Geländeschnitten in der Fassung vom 19.02.1996 am 21.03.1996 als Satzung beschlossen.

Wolnzach , den 26. März 1996



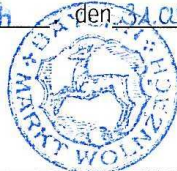
  
\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

- 4 Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und den Geländeschnitten mit Bescheid vom 23.05.1996 Nr. 301610-802 genehmigt.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

- 5 Der genehmigte Bebauungsplan liegt ab 31.05.1996 im Rathaus Wolnzach gemäss § 12 Satz 1 BauGB öffentlich auf. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 31.05.1996 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

Wolnzach den 31.05.1996



  
\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

-----

Bebauungsplan Nr. 64 des Marktes Wolnzach

" B R E I T E N W I E S E "

-----

Wolnzach, 10.5.1995  
geändert, 12.12.1995  
geändert, 19.2.1996  
ENTWURFSVERFASSER

DIPL.-ING. GERNOT TRAPP . ARCHITEKT . ERLERSTRASSE 509 . 85283 WOLNZACH

