

- Ⓐ vorhand. Feldgehölz bestehend aus:
 Haselnuss ca. 2 Stck. je 1fm
 mit
 Lärchen ca. 1 Stck. je 10-11 1fm
 Breite der Pflanzfläche ca 1 m
 Ausladung ca. 3-4 m
 Höhe ca. 8-10 m
- Ⓑ vorh. Feldgehölz wie a jedoch
 Lärchen ca 1 Stck. je 3-4 1fm

FÜR DAS GANZE BAUGEBIET GILT:	
WA	0
0.4	0.6

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. 67 " A M N E L K E N W E G " mit integrierter Grünordnung
als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 16.1.1995 mit Begründung in der Fassung vom 16.1.1995.
2. Die von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom 16.1.1995.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Das Aufstellungsverfahren wird nach den ergänzenden Bestimmungen des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauEr1G) 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 Geschosshöhe, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist im Plan festgelegt.

Die allgemein gültigen Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

3.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

- 1 Die Gebäude sind rechteckig 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 38-45° 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 Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhauser 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.
- 9 Bauwerke im Planbereich, die höher als 15 m über Gelände errichtet werden sind vorher dem Fernmeldeamt 3 München mitzuteilen.

4.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen 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 eingezaunt werden.
- 5 Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grenze errichtet, so sind sie in Höhenlage, 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.
Ausnahmen s. 3.0.0 Festsetzungen durch Planzeichen.

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 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäss Abs. 4 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.









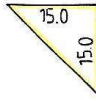

Bäume:	Grau- oder Berg- und Linde,	Schwarzerle, Spitzahorn, Eiche,	Esche, Ulme, Nussbaum,	Birke, Hainbuche, Weiden.
Pflanzgrösse:	Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3x verpflanzt. Stammumfang mind. 18/20 cm			
Sträucher:	Buschweide, Heckenrose, Schlehe,	Hartriegel, Heckenkirsche, Hasel.	Schneeball, Liguster,	Holunder, Pfaffenhütchen.
Pflanzgrösse:	0.80-1.00 m hoch, 2x verpflanzt			

- 5 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind nur Holzlattenzäune ohne Sockel mit einer Höhe von 1.00 m zulässig. An seitlichen und ruck-wartigen 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.
- 6 Einfahrts- und Eingangstore sind so auszubilden, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.
Tore und Türpfosten sind zurückhaltend zu gestalten.

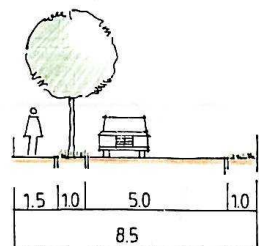
7.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- 1 Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
- 2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschranke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke (IAW) angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Strassenseite zugewandten Hausausserwand oder in einem Kellerraum unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten und in Absprache mit den IAW.
Die Verteilerschranke 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 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 6 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Strassenrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfahrten.
- 7 Alle Häuser sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschliessen.

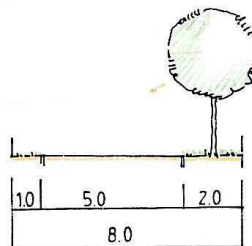
3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	allgemeines Wohngebiet
o	offene Bauweise
0.4	Grundflächenzahl z.B. 0.4
0.6	Geschossflächenzahl z.B. 0.6
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.)
	nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dabei darf die zweite Wohneinheit eine Grösse von 50 m ² nicht überschreiten.
	nur Doppelhäuser mit max. einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Doppelhäuser sind in der Bauweise und Gestaltung (Wandhöhe, Dachform, -neigung, Eindeckung) einander anzugleichen und gleichzeitig zu errichten.
	Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
	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.
	Stützmauer bis 0.60m Höhe zulässig im Bereich der Einfahrt
	Massangabe in Metern z.B. 7.50 m
	Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge. Innerhalb des Sichtdreiecks sind Anpflanzungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen jeder Art über 0.80 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von über 2.50 m, die jedoch nicht wie eine Wand wirken dürfen.
	öffentliche Verkehrsfläche Strassenquerschnitte (M 1:200):

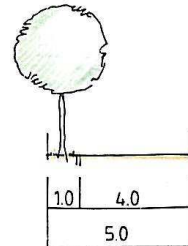
Haupterschliessungsstrasse









Wohnstrasse












Stichstrasse



	öffentlicher Feldweg
	Fussweg
	Vorhand. Feldgehölz, ist zu erhalten
	öffentliche Grünfläche
	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.

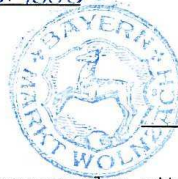
4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

	vorhandene Hauptgebäude
	vorhandene Nebengebäude
	geplante Gebäude
	vorgeschlagene Garagenstellung
	Kinderspielplatz
	bestehende Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksteilung
428/3	Flurstücksnummer z.B. 428/3
	Numerierung der Parzellen z.B. 6

5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.4.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am 30.4.1993 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäss § 3 Abs.2 BauGB vom 14.6.1994 mit 14.7.1994 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- 3 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und den Geländeschnitten in der Fassung vom 16.1.1995 am 9.2.1995 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den 10.2.1995



- 4 Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und den Geländeschnitten mit Bescheid vom 15.05.1995 Nr. 301610-802 genehmigt.

_____, den _____

- 5 Der genehmigte Bebauungsplan liegt ab 20.5.1995 im Rathaus Wolnzach gemäss § 12 Satz 1 BauGB öffentlich auf. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 20.5.1995 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

_____, den _____

Bebauungsplan Nr.67 des Marktes Wolnzach

A M N E L K E N W E G

Wolnzach, 12.10.1993
geändert: 19. 5.1994
16. 1.1995

ENTWURFSVERFASSER

DIPL.-ING. GERNOT TRAPP



ARCHITEKT

ERLENSTRASSE 5 . 85283 WOLNZACH