

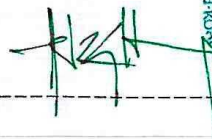
# Bebauungs- und Gruenordnungsplan Nr. 72 des Marktes Wolnzach

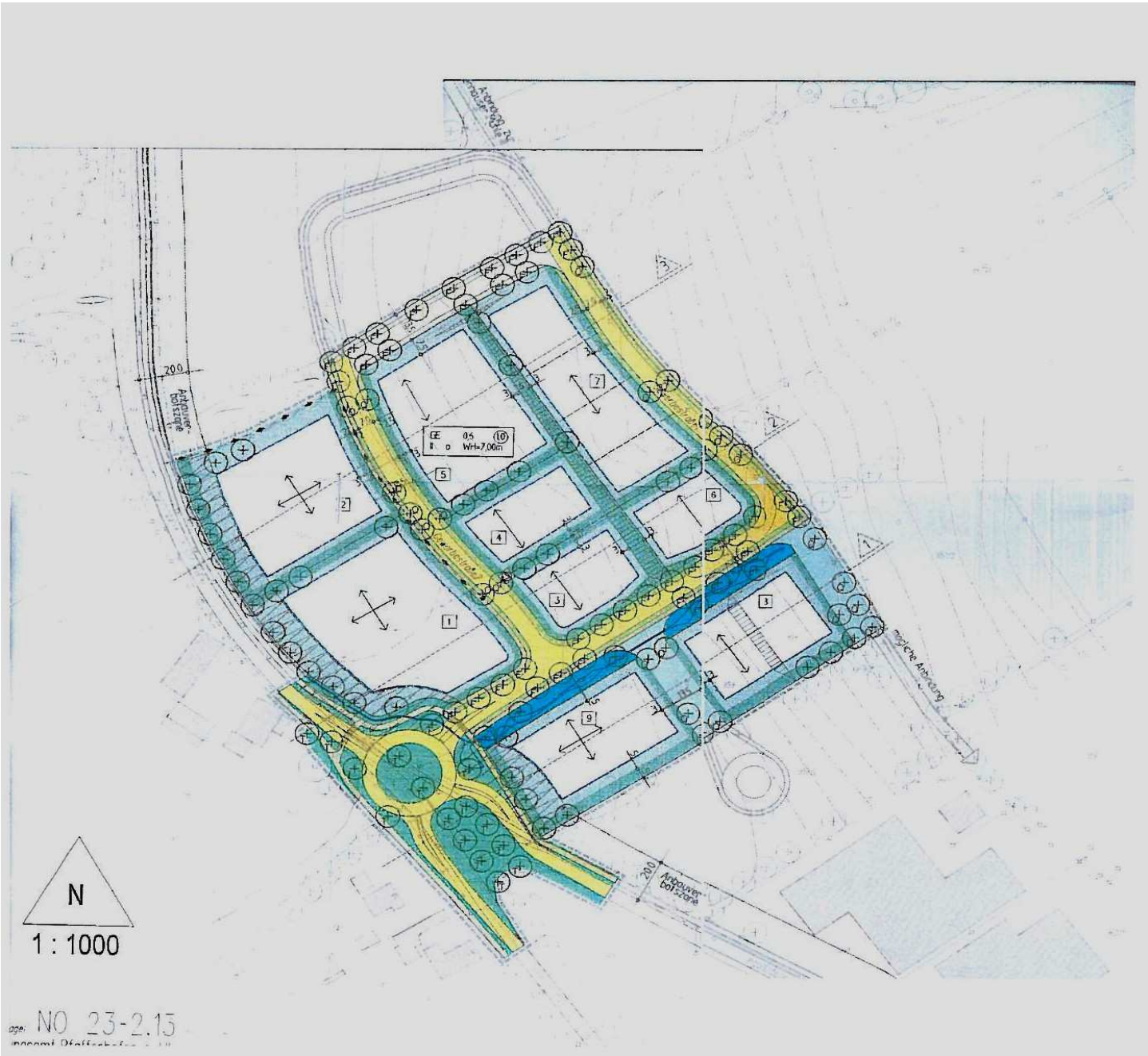
## SCHLAGENHAUSER MUEHLE I

Wolnzach, 18.5.1999  
geändert: 17.8.1999 / 16.12.1999

Bebauungsplan:  
Dipl.-Ing. Gernot Trapp  
Architekt  
Erlenstraße 5 . 85283 Wolnzach

Grünordnungsplan:  
Heinz L. Kindhammer  
Landschaftsarchitekt  
Schulstraße 13 . 85276 Pfaffenhofen





=====

## 1.0.0 SATZUNG

=====

Der Markt Wolnzach erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO);
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),

den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 72 " Schlagenhauser Mühle I "

-----

als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp und Dipl.-Ing. Heinz Kindhammer gefertigte Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.12.1999 mit Begründung in der Fassung vom 16.12.1999.
2. Die von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom 14.08.1999.

=====

## 2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

=====

### 2.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-----

- 1 Das Bauland ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 2 Verkaufsflächen dürfen nur einen untergeordneten Flächenanteil einnehmen.
- 3 Wohnungen sind nur innerhalb der Betriebsgebäude zulässig.

### 2.2.0 ABSTANDSFLÄCHEN

-----

Die allgemein gültigen Abstandsflächen gem. Art.6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

### 2.3.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

-----

- 1 Die Gebäude sind rechteckig zu planen.  
Die zulässige Gebäudelänge der einzelnen Baukörper beträgt max. 40 m.  
Mehrere Gebäude können durch vor- oder zurückspringende Bauteile oder Anbauten verbunden werden.  
Die Gebäudelänge (Firstlänge) muss gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen.
- 2 Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf max. 0,30m über Oberkante Erschließungsstraße liegen (gemessen in Gebäudemitte).  
Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der in den Gekändeschnitten dargestellten Erschließungsstraße als Bezugshöhe.

- Bei besonders bewegtem Gelände erfolgt die Festsetzung der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden durch die Genehmigungsbehörde.
- 3 Die Wandhöhe ab Erdgeschoßrohfußboden, gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut an der Traufseite oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand darf 7,00 m nicht überschreiten: Für untergeordnete Bauteile können Befreiungen erteilt werden sofern sie städtebaulich vertretbar sind.
  - 4 Auf alle Gebäude sind symmetrische Satteldächer oder Pultdächer mit einer Neigung von 8 - 15° oder Flachdächer aufzubringen.
  - 5 Zur Dachdeckung sind Blechdeckungen in Blechfarben (z.B. Titanzink, Kupferfarben) aber nicht mit glänzenden Oberflächen zugelassen. Flachdächer s. Pkt 2.7.0. Dachbegrünung.
  - 6 Für alle sichtbaren Außenwandflächen sind Putz oder Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen zu verwenden. Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.
  - 7 Werbe- und sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschoßes bis zu einer Höhe von 5,0m zulässig. Je 20m Straßenfrontlänge des jeweiligen Grundstücks ist 1 Fahne zulässig. Die zulässige Gesamtzahl an Fahnen kann auch in Gruppen zusammengefasst werden.

#### 2.4.0 EINGRIFF IN DIE NATUR / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

---

Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb seines Geltungsbereichs notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

#### 2.5.0 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

---

Auffüllungen und Abtragungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen. Die Böschungsneigung darf maximal 1:2 betragen. Der Böschungsfuß muss einen Grenzabstand von mind. 1,00 m aufweisen. Die Geländegestaltung benachbarter Grundstücke ist entlang der Grundstücksgrenze aufeinander abzustimmen. Wird bei Vorlage der Eingabeplanung konkret die Erfordernis einer größeren Auffüllung oder Abtragung nachgewiesen, so kann diese im Einzelfall im Rahmen einer Ausnahme zugelassen werden.

Stützmauern sind nicht zulässig.

#### 2.6.0 GRÜNFLÄCHEN

---

##### 2.6.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN nach Planzeichen 3.2.1:

- 2.6.1.1 Diese Flächen sind neben der mit Planzeichen 3.3.1 festgesetzten Einzelbaumpflanzung mit 50% Wiese und 50% Strauchpflanzung anzulegen. Die Strauchpflanzung ist weitgehend einheitlich mit dauerhaften, niedrigen und/oder bodendeckenden Gehölzen (winterharte Blütenstauden, Kleinsträucher, bodendeckende Rosen nach freier Wahl) durchzuführen. Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass nicht mehr als 5 verschiedene Pflanzenarten verwendet werden.

2.6.1.2 Innerhalb der Sichtflächen des Kreisverkehrs dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Schutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

#### 2.6.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN nach Planzeichen 3.2.2:

Diese Flächen sind neben der mit Planzeichen 3.3.1 festgesetzten Einzelbaumpflanzung ausschließlich mit Wiese anzulegen. Die Flächen werden bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes in öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün (entsprechend Planzeichen (3.2.3) umgewandelt. Die Standorte und Höhenlage der Einzelbaumpflanzung sind so festzulegen, dass die Bäume später in dem geplanten Grünstreifen stehen und nicht mehr umgepflanzt werden müssen.

#### 2.6.3 ÖFFENTLICHES BEGLEITGRÜN AN VERKEHRSFLÄCHEN nach Planzeichen 3.2.3:

Diese Flächen sind für jeden Straßenzug einheitlich zu gestalten und zu begrünen. Unter Berücksichtigung der mit Planzeichen 3.3.1 festgesetzten Pflanzung von Einzelbäumen und der erforderlichen Grundstückszufahrten ist die Anlage von offenen Kfz-Stellplätzen in der jeweils gesamten Breite des Grünstreifens zulässig.

Für die Befestigung der Stellplätze gilt die textliche Festsetzung 2.9.2. Sämtliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit einheitlichem Belag herzustellen.

Die Bepflanzung der verbleibenden Vegetationsflächen ist weitgehend einheitlich und flächendeckend mit dauerhaften, bodendeckenden Gehölzen (winterharte Blütenstauden, Kleinsträucher, bodendeckende Rosen, nach freier Wahl, maximale Wuchshöhe 40 - 60 cm) durchzuführen. Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass je Straßenzug nicht mehr als 3 verschiedene Pflanzenarten verwendet werden, um den Identifikationscharakter des jeweiligen Straßenraumes zu stärken.

#### 2.6.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND MIT ANLAGEN ZUR ZENTRALEN REGENWASSERRÜCKHALTUNG nach Planzeichen 3.2.4:

Diese Flächen sind neben der mit Planzeichen 3.3.1 festgesetzten Einzelbaumpflanzung mit 50% Wiese und 50% Strauchpflanzung anzulegen. Die gewässernahen Bereiche sind von Bepflanzung freizuhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Mit Ausnahme der ev. erforderlichen Grundstückszufahrten sind in diesen Flächen keine Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen zulässig.

Für die Strauchpflanzung sind ausschließlich Arten der potentiell natürlichen Vegetationsgesellschaften des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchen-waldes (*Galio-Carpinetum typicum*) bzw. des Hainsimsen-Labkraut-Hainbuchen-waldes (*Galio-Carpinetum luzuletosum*) zulässig, z.B.

*Corylus avellana* (Wald-Hasel)  
*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)  
*Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)  
*Rosa arvensis* (Feld-Rose)  
*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball).

Pflanzdichten:

flächendeckend, je nach Art mind. 1-2 Stück je 1,5 m<sup>2</sup>;

es sind mind. 3 bis 5 Stück einer Art zusammenzupflanzen; gestufter Aufbau mit Ausbildung eines mind. 2 m breiten Gehölzsaumes (Kräuter und Stauden).

Pflanzqualität:  
mind. 2x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm.

#### 2.6.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN nach Planzeichen 3.2.5:

Diese Flächen sind unter Berücksichtigung der mit Planzeichen 3.3.2 festgesetzten Einzelbaumpflanzungen und der erforderlichen Grundstückszufahrten flächendeckend mit Baum- und Strauchpflanzung anzulegen.  
Artenauswahl:

Bäume 1. Wuchsklasse:  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Bäume 2. Wuchsklasse:  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)

Sträucher: wie textliche Festsetzung 2.6.4.  
sowie Pflanzen vergleichbarer Arten.

Pflanzqualitäten:  
Bäume: Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang mind. 16-18 cm;  
Sträucher: mind. 2x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm.

Pflanzdichten:  
Bäume: Pflanzabstand 8 bis 12 m;  
Sträucher: je nach Art 1 bis 2 Stück je 1,5 m<sup>2</sup>.

#### 2.6.6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN nach Planzeichen 3.2.6:

Diese Flächen sind unter Berücksichtigung der mit Planzeichen 3.3.2 festgesetzten Einzelbaumpflanzungen und der erforderlichen Grundstückszufahrten mit mindestens 20% Baum- und Strauchpflanzung anzulegen. Die verbleibende Fläche kann für private Verkehrs- oder sonstige Flächen befestigt werden.

Artenauswahl, Pflanzqualitäten und Pflanzdichten wie textliche Festsetzung 2.6.5.

#### 2.6.7 SONSTIGE PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Einschließlich der bereits zeichnerisch oder anderweitig textlich festgesetzten Bäume ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Bruttogrundstücksfläche ein Baum 1. Wuchsklasse mit Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen.  
Artenauswahl wie textliche Festsetzung 2.6.5.

#### 2.6.8 GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN UND -VERSCHIEBUNGEN

Bei der Teilung der überbaubaren Grundstücksflächen in mehrere Grundstücke ist entlang der entstehenden Grundstücksgrenze beidseitig ein mind. 3 m breiter Streifen als private Grünfläche entsprechend textlicher Festsetzung 2.6.5 anzulegen.

Bei Verschiebungen von Grundstücksgrenzen sind diese Grünflächen mit den Grundstücksgrenzen mit zu verschieben.

Die Vorschriften des Art. 47 Abs. 1 AGBGB (Grenzabstände von Pflanzen) finden keine Anwendung. Diese Flächen dürfen nicht von befestigten Flächen unterbrochen werden.

#### 2.6.9 AUFLÖSUNG VON GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Bei der Auflösung von Grundstücksgrenzen dürfen die Grünflächen entlang benachbarter Grundstücke nach textl. Festsetzung 2.6.8 entfernt werden, wenn der Nachweis für Ersatzflächen und Ersatzpflanzungen erbracht wird.

#### 2.6.10 NICHT GENUTZTE FLÄCHEN

Alle Flächen, die nicht bebaut und nicht befestigt werden, sind als private Grünfläche mit 60% Rasen und 40% Anpflanzung entsprechend Planzeichen 3.2.5 anzulegen.

#### 2.6.11 ZEITPUNKT DER PFLANZUNGEN

Die festgesetzten Pflanz- und Saatarbeiten sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

#### 2.6.12 PFLEGE DER GRÜNFLÄCHEN

Die Grünflächen sind ohne Herbizid- und Pestizideinsatz zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Pflanzung zu entsprechen.

#### 2.6.13 AUSGLEICHSMASSNAHMEN BEI ÜBERMÄSSIGER BAULICHER NUTZUNG

Gemäß Paragraph 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden, und zwar:

Als Dachbegrünung; die Anrechnung erfolgt mit dem Faktor 1 : 2 (Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche) oder als Fassadenbegrünung, wenn ein zuverlässiger, flächendeckender Bewuchs in absehbarer Zeit wahrscheinlich ist; die Anrechnung erfolgt mit dem Faktor 1 : 4 (Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche) bis zu einer Fassadenhöhe von 7,00 m.

#### 2.7.0 DACHBEGRÜNUNG

---

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

#### 2.8.0 SCHUTZ VON PFLANZEN BEI BAUMASSNAHMEN

---

Bei Baumaßnahmen sind bereits vorhandene Bäume, Pflanzbestände und Vegetationsflächen entsprechend DIN 18920 (Landschaftsbau, Schutz von Pflanzen bei Bauarbeiten) und RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Landschaftsgestaltung - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu schützen.



## 2.9.0 STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN

---

- 2.9.1 Die erforderlichen Stellplätze können innerhalb der jeweils festgesetzten, überbaubaren Flächen als offene und gedeckte Stellplätze, als oberirdische und unterirdische Garagen und Garagenanlagen nachgewiesen werden.  
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur offene Stellplätze auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Planzeichen 3.2.3 und 3.2.6).
- 2.9.2 Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden; zulässig sind wasser-durchlässige Beläge, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine und Schotterrasen, soweit nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erfordern.
- 2.9.3 Auf Flächen für offene Stellplätze ist die Bepflanzung von großkronigen Laubbäumen zwingend. Für je 6 Stellplätze ist eine Straßen-Esche (*Fraxinus excelsior* "Westhof s Glorie") zu pflanzen; Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, Pflanzung im Raster, möglichst bezogen auf die Baumreihen der Straßenbegleitpflanzung, um das gewünschte Planungsziel "Grünes Eschendach" zu erreichen.
- 2.9.4 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Rampen sind zu überdecken oder in Gebäude zu integrieren. Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mind. 0,80 m unter das fertige Geländeniveau abzusenken. Nicht für Verkehrsflächen notwendige Bereiche sind mit einer entsprechend hohen Oberbodenschicht abzudecken und zu begrünen.
- 2.9.5 Offene Parkdecks sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind mit Rankgerüsten und Rankdrähten allseitig flächenhaft vertikal zu begrünen. Die oberste Ebene ist mind. zu 40% mit Rankhilfen horizontal zu überspannen.

## 2.10.0 EINFRIEDUNGEN

---

- 2.10.1 Einfriedungen sind in einer Höhe von 1,20 m als Zäune aus Maschendraht oder Stabgitter mit Hinterpflanzung zulässig.
- 2.10.2 Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

## 2.11.0 RESTSTOFFBEHÄLTER

---

Behälter für Abfall- und Reststoffe sind grundsätzlich straßennah in die Gebäude bzw. in die gleichhohe Einfriedung zu integrieren, zusammenzufassen und gegen Einblick zu schützen. Freistehende Behälter, Tonnen oder Container sind nicht zulässig.  
Die Anlagen für die Abfall- und Reststoffaufbewahrung sind so groß zu dimensionieren, dass eine Stoffsammlung nach dem Trennprinzip möglich ist.

## 2.12.0 BEFESTIGTE FLÄCHEN

---

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr.10/1985 Seite 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit möglich zu vermeiden.  
Zulässig sind für sämtliche befestigten Flächen -mit Ausnahme der Flächen für den öffentlichen und betriebsbedingten Fahrverkehr- nur wasserdurchlässige Beläge (Abflussbeiwert  $\leq 0,6$ ). Asphaltierungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Summe des Abflussbeiwerts aller befestigten Flächen auf dem Baugrundstück 0,6 nicht überschreitet.

## 2.13.0 ENTWÄSSERUNG

---



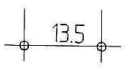
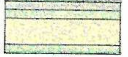



Unverschmutztes oder gering verschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist









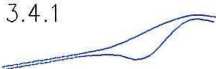
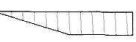

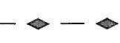
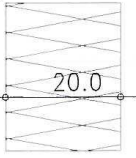
auf den jeweiligen Grundstücken mittels eines Mulden-Rigolen-Systems gemäß ATV Arbeitsblatt A 138 dezentral zu versickern oder über ein getrenntes Leitungssystem in auf den Grundstücken gelegene Sickerschächtanlagen (Schluckbrunnen) zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mind. 50 l/m<sup>2</sup> bedachte oder befestigte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

#### 2.14.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- 1 Einrichtungen zur Wärmeversorgung, zur Energiegewinnung und Energierückgewinnung sowie die Errichtung von Sonnenkollektoren über den jeweiligen Obergeschossen der Gebäude sind zulässig, sofern sie in der Gesamtansicht nicht störend wirken. Auf dem Dach errichtete Energieeinrichtungen führen nicht zur Anrechnung als Vollgeschoss.
- 2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke (IAW) angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- 3 Die Grundstücke sind an die Abwasserkanalisation des Marktes Wolzach anzuschließen.
- 4 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 5 Alle Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

#### 3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN












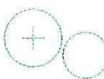


- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 3.0.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes   |
| 3.0.2 | GE  | Gewerbegebiet (Siehe auch 2.1.0)  |
| 3.0.3 | o   | offene Bauweise   |
| 3.0.4 | 0,6   | Grundflächenzahl z.B. 0,6   |
| 3.0.5 | ①,0   | Geschoßflächenzahl z.B. 1,0   |
| 3.0.6 | II  | Zahl der Vollgeschoße z.B. II   |
| 3.0.7 | ↔   | Hauptfirstrichtung  |
| 3.0.8 |  | Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO<br>Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art.6 Abs.3 Satz 7 BayBO ist zulässig. |
| 3.0.9 |  | Maßangabe in Metern z.B. 13,50m   |
| 3.1.1 |  | öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie  |
| 3.1.2 |  | Flächen für den Fahrverkehr   |
| 3.1.3 |  | Gehweg bzw. Geh- und Radweg   |
| 3.1.4 |  | vorübergehende öffentliche Verkehrsfläche, wird bei Erweiterung des Gebietes aufgegeben   |

- 3.2.1  öffentliche Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Einsaat von Wiese
- 3.2.2  öffentliche Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen und Einsaat von Wiese
- 3.2.3  öffentliche Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Begleitgrün von Verkehrsflächen mit Zulässigkeit von Kfz-Stellplätzen (Längsparkern)
- 3.2.4  Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- 3.2.5  private Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Eingrünung von einzelnen Baugrundstücken
- 3.2.6  private Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Einsaat von Wiese oder Rasen mit Zulässigkeit von privaten Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätzen
- 3.3.1  Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art  
z.B. Fraxinus excelsior
- Festgesetzte Baumart:  
F = Fraxinus excelsior "Weshof s Glorie" (Straßen-Esche)  
Q = Quercus robur (Stiel-Eiche)  
T = Tilia cordata "Greenspire" (Stadt-Linde)
- Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.  
Erforderlichenfalls kann vom dargestellten Standort (z.B. für Grundstückszufahrten) um bis zu 2,00 m abgewichen werden.  
Pflanzqualität: Hochstamm, Alleebäume, Stammumfang mind. 18-20cm.
- 3.3.2  Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art
- Artenauswahl siehe textliche Festsetzung 2.6.5, 1.Wuchsklasse.  
Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.  
Erforderlichenfalls kann vom festgesetzten Standort (z.B. für Grundstückszufahrten) um bis zu 2,00m abgewichen werden.  
Pflanzqualität: Hochstamm, Alleebäume Stammumfang mind. 18-20cm.
- 3.4.1  Wasserflächen zur Regelung des Wasserabflusses und zur zentralen Regenwasser-Rückhaltung (offene Gräben mit Aufweitungen, Regenwasser-Rückhaltebecken).
- 3.4.2  geplante Böschungflächen
- 3.4.3  Trafostation des EVU
- 3.4.4  Kabelleitung zur Anbindung der Trafostation
- 3.4.5  Anbauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG mit Maßangabe vom äußeren Rand der Fahrbahndecke der St2049. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2049 im Bereich der Anbauverbotszone sind nicht zulässig. Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden. Siehe auch 2.3.7

=====

4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

=====

- 4.1.1  vorhandene Hauptgebäude
- 4.1.2  vorhandene Nebengebäude
- 4.1.3  bestehende Grundstücksgrenze
- 4.1.4  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 4.1.5  geplante Grundstücksteilung
- 4.1.6  Flurstücksnummer z.B. 959
  
- 4.1.7  Höhenschichtlinien des vorh. Geländes mit Höhenangabe in m ü.NN
- 4.1.8  Lage der Geländeschnitte mit Nummer z.B. 1
  
- 4.1.9  vorgesehene Straßenführung bei Erweiterung des Gebiets
- 4.1.10  aufzuhebende Straßenbegrenzungslinie
  
- 4.1.11  Fußgängerübergang/Radwegkreuzung
  
- 4.1.12  geplante Baumpflanzung außerhalb des Geltungsbereichs
  
- 4.1.13  vorhand. Bäume
  
- 4.1.14  Nummerierung der Parzellen z.B. 5

4.2.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

Zum jeweiligen Bauantrag wird regelmäßig von der Genehmigungsbehörde gem. Art 5 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan verlangt werden. In diesem sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung - insbesondere die Vegetationsplanung - darzustellen. Es wird daher empfohlen, mit dem Bauantrag bereits einen Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

4.3.0 FASSADENBEGRÜNUNG

Es wird empfohlen, Außenflächen von Gebäuden mit einer Fassadenlänge über 20 m sowie fensterlose Fassaden und Giebelflächen mit rankenden und schlingenden Gewächsen zu begrünen.

=====

5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

=====

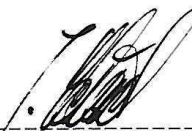
- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.10.1998 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 10.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 11.10.1998 bis 11.11.1999 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- 3 Der Gemeinderat hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit den Geländeschnitten in der Fassung vom 16.12.1999 am 16.12.1999 als Satzung beschlossen.

Wolzach, den 10.01.2000

  
-----  
1. Bürgermeister

- 4 Die Übereinstimmung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit dem am 16.12.1999 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Wolzach, den 10.01.2000

  
-----  
1. Bürgermeister

- 5 Der Satzungsbeschluss wurde am 14.01.2000 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.

Wolzach, den 17.01.2000

  
-----  
1. Bürgermeister