

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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanZV),

den Bebauungsplan

Nr. 76 "Am Kapellenweg II 1. Änderung im beschleunigten Verfahren" als Satzung.

Die o. a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bestandteile der Satzung sind:

- 1.1.0 Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 16.7.2013,
- 1.2.0 Die nachfolgenden Festsetzungen,
- 1.3.0 Die Festsetzung der Höhenlage - Höhenschnitt unter Punkt 5.0.0.

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- WA** allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
- o offene Bauweise
- 0,4 Grundflächenzahl z.B. 0,4
- 0,5 Geschosflächenzahl z.B. 0,5
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. eins
- D Dachgeschöß (Das Dachgeschöß kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzl. Vollgeschöß im Sinne der BayBO sein.)
- U Untergeschöß (Das Untergeschöß kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschöß im Sinne der BayBO sein)
- △ Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dabei darf die zweite Wohneinheit eine Größe von 50m2 Wohnfläche nicht überschreiten.
- Hauptfstrichtung
- Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nrn. 1 und 2 BayBO ist zulässig.
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
- Verlauf des Geländeschnitts
- zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung)

3.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- geplante Gebäude
- vorgeschlagene Garagenstellung
- bestehende Grundstücksgrenze
- Nummerierung der Parzellen z. B. 4
- 853/13 Flurstücksnummer z.B. 853/13
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 Am Kapellenweg II
- öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs
- Straßenbegrenzungslinie
- zu pflanzender Baum außerhalb des Geltungsbereichs
- Höhenschichtlinie (Höhenabstand 1m)

4.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4.1.0 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Die allgemein gültigen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

4.2.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

- 4.2.1 Die einzelnen Gebäude sind rechteckig zu planen. Die Gebäudelänge (Hauptfstrichtung) muss gegenüber der Gebäubebreite überwiegen. Aufgrund des schiefwinkligen Grundstückszuschnitts ist eine nicht rechtwinklige Anbindung des Nebengebäudes an das Hauptgebäude zulässig.
- 4.2.2 Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens ist im Höhenschnitt festgelegt (s. 5.0.0). Maßgeblich ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Straßenbezugspunkt.
- 4.2.3 Die traufseitige Wandhöhe ab OK Erdgeschoßrohfußboden beträgt max. 4,10 m.
- 4.2.4 Ein Kniestock ist bis 0,50 m Höhe von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Pfette senkrecht an der Außenwand gemessen zulässig.
- 4.2.5 Auf alle Hauptgebäude sind gleichgeneigte symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 45° aufzubringen.
- 4.2.6 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind mit einer maximalen Breite von 1/3 der Hauslänge zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 4.2.7 Zur Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in den Farbönen ziegelrot bis naturrot sowie in Grautönen zulässig.
- 4.2.8 Für alle sichtbaren Außenflächen sind Putz oder Holzverschalungen zu verwenden. Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

4.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

- 4.3.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder gesondert ausgewiesener Flächen zulässig.
- 4.3.2 Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, verwendete Materialien) an das Hauptgebäude anzupassen.
- 4.3.3 Die Länge des Grenzausbaus darf max. 8,0m, die Wandhöhe an der Grenze max. 3,0 m betragen. Der Fußboden der Garage kann bis auf max. Straßenniveau angehoben werden. Die maximale Wandhöhe ist vom Straßenniveau aus zu berechnen.
- 4.3.4 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.
- 4.3.5 Die Flächen von Grundstückszufahrten und der Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, Pflaster auf Sand verlegt o. ä.).

4.4.0 GELÄNDEGESTALTUNG

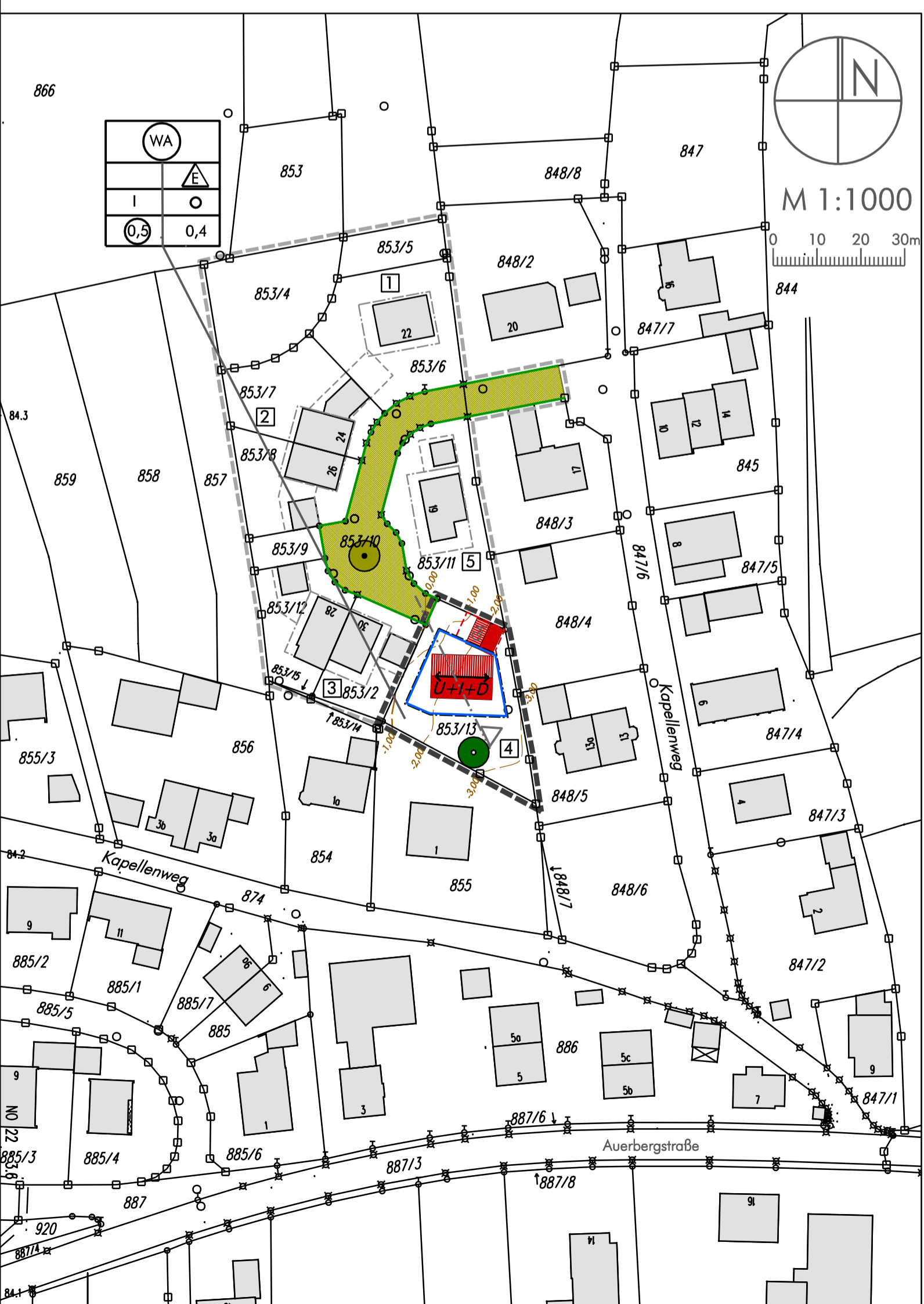
- 4.4.1 Abtragungen und Aufschüttungen sind bis zu 0,50m Höhe zulässig. Ausgenommen sind die sich aus der Höhenplanung ergebenden Aufschüttungen und Abtragungen. Sie sind mit einer Querneigung von 1 : 2 zu verziehen. Der Böschungfuß muss mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein. An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.
- 4.4.2 Stützmauern sind nur an der Garageneinfahrt soweit dies zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt erforderlich ist zulässig.

4.5.0 GRÜNNORDNUNG / EINFRIEDUNGEN

- 4.5.1 Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu durchzuführen.
- 4.5.2 Die nicht überbauten 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 wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 4.5.3 Je 200 m2 Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gem. Abs. 4.5.4 zu pflanzen.
- 4.5.4 Zur Bepflanzung sind vorwiegend Gehölze einheimischer Art zu verwenden z. B. Bäume: Grau- oder Schwarzerle, Esche, Birke, Berg- oder Spitzahorn, Ulme, Hainbuche, Linde, Eiche, Nussbaum, Weiden. Pflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm. Sträucher: Buschweide, Hartriegel, Schneeball, Hlunder, Heckenrose, Heckenkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hasel. Pflanzgröße: 0,80 - 1,00 m hoch, 2 x verpflanzt.
- 4.5.5 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind nur Holzlatenzäune ohne Sockel mit einer Höhe von 1,00 m zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Holzlatenzäune und Maschendrahtzäune ohne Sockel mit 1,00 m Höhe zulässig. Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.
- 4.5.6 Einfahrts- und Eingangstore sind so auszubilden, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

7.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

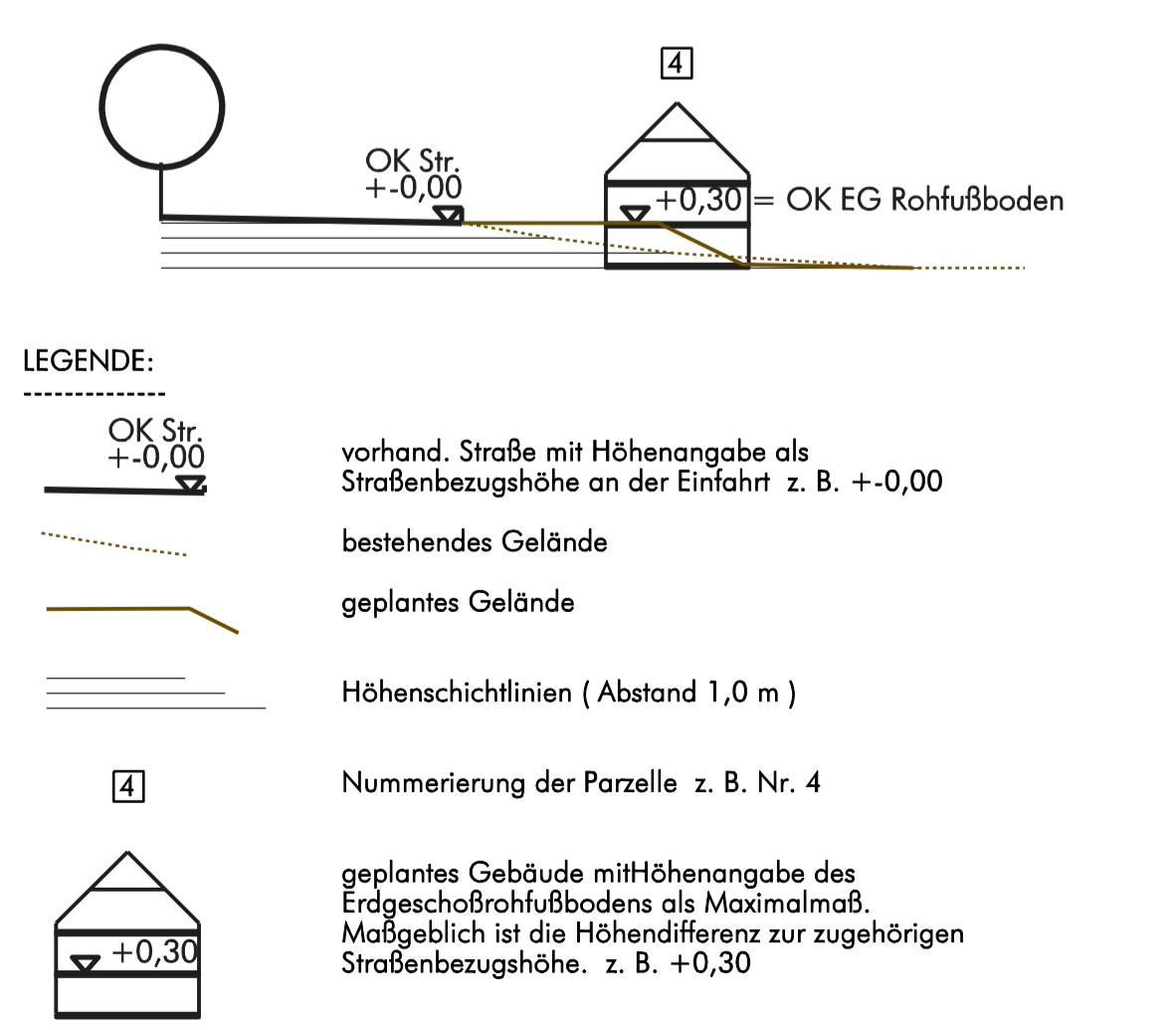
- 7.1.0 Der Gemeinderat des Marktes Wolnzach hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
 - 7.2.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2013 bis _____ 2013 beteiligt.
 - 7.3.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ 2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2013 bis _____ 2013 öffentlich ausgelegt.
 - 7.4.0 Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ 2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ 2013 als Satzung beschlossen.
- Wolnzach, den _____
- J. Machold 1. Bürgermeister
- 7.5.0 Ausgefertigt
- Wolnzach, den _____
- J. Machold 1. Bürgermeister
- 7.6.0 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Wolnzach, den _____
- J. Machold 1. Bürgermeister



4.7.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN / ENTWÄSSERUNG

- 4.7.1 Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
- 4.7.2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e.on-Werke 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 e.on-Werken. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an der Grundstücksgrenze auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- 4.7.3 Das anfallende Niederschlagswasser des Grundstücks ist getrennt vom übrigen Abwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.
- 4.7.4 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

5.0.0 FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE - HÖHENSCHNITT PARZELLE 4



6.0.0 HINWEISE DURCH TEXT

- 6.1.0 Kartengrundlage: Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (DFK, DXF-Format bzw. Auszüge aus dem Katasterwerk).
- 6.2.0 Maßentnahme: Die Zeichnungen im Bebauungsplan sind zur Maßentnahme nicht geeignet.

MARKT WOLNZACH

**Bebauungsplan Nr. 76
AM KAPELLENWEG II
1. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN**

Wolnzach, 16.7.2013

Entwurfsverfasser :

Gernot Trapp Architekt + Stadtplaner | Erlenstraße 5 | 85283 Wolnzach
T 08442 3063 | F 08442 3180 | info@gernottrapp.de