

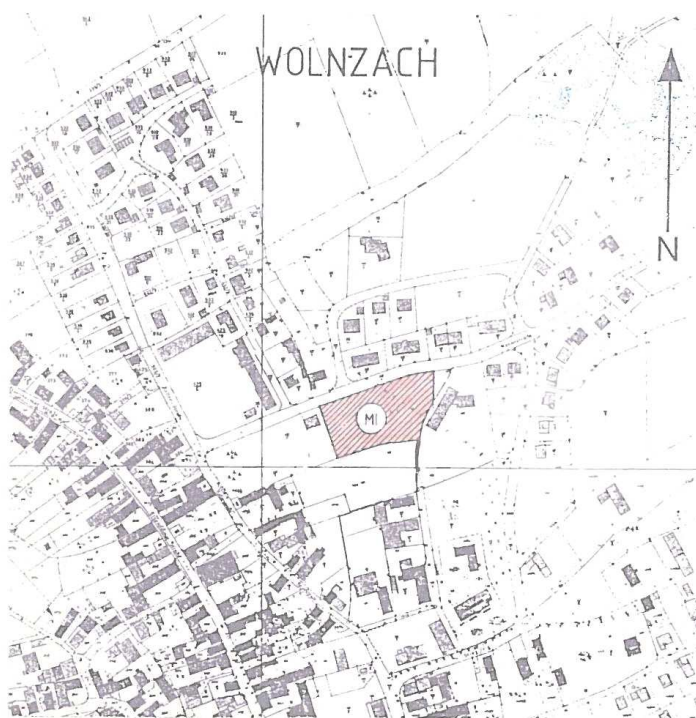
Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 78

" Am Kindergarten St. Raphael "



ÜBERSICHT M 1 : 5000



Verfasser:
Dipl Ing FH Architekt VFA
Hans Koch
Schießstättweg 5
85 283 Wolnzach
Tel 08442/4201 Fax 4614

Wolnzach , 07. 11. 1995
ERGÄNZT , 18. 03. 1996

MARKT WOLNZACH , BEBAUUNGSPLAN NR. 78 " AM KINDERGARTEN ST. RAPHAEL "

M 1/1000



KARTENGRUNDLAGE: AUSZUG AUS DEM KATASTERKARTENWERK, FLURKARTE NO 23- 2 -19,20 . GmKG WOLNZACH , KARTENSTAND 03. 07. 1995

Bebauungsplan Nr. 78 "Am Kindergarten St. Raphael "

A SATZUNG

Die Gemeinde Wolnzach erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- 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. 78 "Am Kindergarten St. Raphael ", in der Fassung vom18.3.1996..... als Satzung.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung, Zahl der Wohneinheiten, Abstandsflächen

1.1 Das Baugebiet ist als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

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

- a. Wohngebäude
- b. Geschäfts- und Bürogebäude
- c. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- d. sonstige Gewerbebetriebe

1.2 Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.

1.3 Die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO Art. 6 sind bindend.
Art.7 Abs.1 der BAYBO kommt nicht zur Anwendung.

2. Baukörper

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

Profilgleich zusammengebaute Doppelhaushälften gelten als ein Hauptbaukörper.

2.2 Doppelhäuser sind gleichzeitig zu errichten, einheitlich zu gestalten und profilgleich auszuführen.

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 zulässige Dachneigung beträgt bei Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß 35 - 42 Grad, bei zweigeschoßiger Bebauung 35 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 Die Sockelhöhe des Erdgeschoßrohfußbodens (OK. Rohdecke über KG) darf im Mittel max. 30 cm über dem vorhandenen Gelände im Bereich der gemeinsamen Grenze zweier Doppelhaushälften betragen.
Die Sockelhöhe des Erdgeschoßrohfußbodens (OK. Rohdecke über KG) beim Einfamilienhaus, darf im Mittel max. 30 cm über dem vorhandenen Gelände entlang der Nordfassade (parallel zur Rosenstraße) betragen.

5.2 Das vorhandene und geplante Gelände, sowie die Straßenhöhe, ist in den Bauanträgen zumindest in den Ansichten und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

5.3 Die zulässige Wandhöhe über OK. Keller-Rohdecke bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf bei eingeschößiger Bauweise 3,60 m nicht überschreiten.

5.4 Die zulässige Wandhöhe über OK. Keller-Rohdecke bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf bei zweigeschoßiger Bauweise 6,00 m nicht überschreiten.

5.5 Kniestöcke dürfen bei Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette senkrecht an der Außenwand gemessen 40 cm nicht überschreiten.

5.6 Bei zweigeschoßiger Bebauung ist kein Kniestock zulässig.

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, Dachform und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen. Die maximale Traufhöhe ist auf 2,40m begrenzt.

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. 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 zusammengerechnet 6,50 m nicht überschreiten. Die Entwässerung von befestigten Vorgartenflächen muß auf dem eigenen Grundstück besorgt werden.

9. 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, jedoch keine Nadelgehölzhecken.

10. Mülltonnenboxen sind in den Gebäuden unterzubringen.

11. 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.

12. Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum Hochstamm, STU 12/14 3xv, zu pflanzen. Bei der Einreichung der Bauanträge ist jeweils ein Pflanzkonzept für das Baugrundstück vorzulegen.

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

14. Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

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

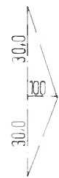
16. Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolnzach zu errichten.

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

MI Mischgebiet (siehe auch B 1.1.)

 Hauptfirstrichtung



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

0.4 Grundflächenzahl

0.5 Geschoßflächenzahl

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

II

II Vollgeschosse zulässig, das Dachgeschoß darf kein zusätzliches Vollgeschöß 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



Fläche für Garagen oder Stellplätze



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Freihaltezone 1,00 m (ist von Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung freizuhalten)



öffentlicher Fußweg



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

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Wohngebäude



bestehende Nebengebäude



bestehende Grundstücksgrenzen

423

Flurstücksnummern



vorgeschlagene Form des Baukörpers



Höhenlinien (vorhandenes Gelände)



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Erläuterung der Nutzungsschablone

M1	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0.4	0.5	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

Kartengrundlage:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Flurkarte N0 23 - 2 - 19,20 M 1/1000,
GMKG Wolnzach
Kartenstand 03.07.1995

Maßentnahme:

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

Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß am 14.6.1995
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 24.6.1995
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
§ 3 Abs. 1 BauGB vom 14.11.1995 bis 14.12.1995
4. Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB vom 10.4.1996 bis 10.5.1996
5. Satzungsbeschuß § 10 BauGB am 23.5.1996
6. Anzeigeverfahren abgeschlossen (Bescheid LRA) am 29.08.1996
7. Bekanntmachung
In Kraft getreten gemäß § 12 BauGB am 04.09.1996

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.

a) Für den Vermerk Nr. 6
Pfaffenhofen, den

b) Für die übrigen Vermerke
Wolnzach, den 05.09.1996



[Handwritten signature]
1. Bürgermeister

.....
i. A.