

# **Innenbereichssatzung Nr. 8**

**„An der Dorfstrasse“**

**in 85283 Eschelbach**

für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 650  
der Gemarkung Eschelbach

Aufgestellt im Juli 2009  
geändert am 30. September 2009  
geändert am 08. Dezember 2009



NORDEN

Lageplan M. 1 : 1000  
geändert am 08. Dezember 2009

**Innenbereichssatzung Nr. 8 „An der Dorfstrasse“ in 85283 Eschelbach  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 650  
der Gemarkung Eschelbach.**

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl S. 2414) folgende Satzung mit zugehöriger Begründung:

§ 1

Zur Abrundung des südlichen Ortsrandes des Gemeindeteils Eschelbach wird eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 650 der Gemarkung Eschelbach einbezogen. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß dem beiliegenden Lageplan M. 1 : 1000 festgelegt. Der Lageplan , sowie die Geländeschnitte M. 1 : 200/200 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Für die künftige bauliche Nutzung des im Abrundungsbereich entstehenden Grundstücks werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen.

1. Der Abrundungsbereich wird als Dorfgebiet festgesetzt.
2. Zulässig sind Einzelhäuser – maximal 1 + D (keine Doppelhäuser oder Hausgruppen) mit maximal zwei Wohnungen. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
3. Die nach Art. 6 der Bayer. Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
4. Der Grundriss der Baukörper muss rechteckig in Erscheinung treten, ohne besondere Vor- und Rücksprünge.  
Die Bauvorhaben sind einwandfrei zu gestalten und haben sich in die Umgebung einzufügen. Eine Absprache der Planung mit dem Landratsamt ist angebracht.
5. Die Dachneigung beträgt 35 – 45 Grad.  
Die Ausbildung eines Kniestockes, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, ist mit max. 0,50 m zugelassen. Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Auf die Baukörper sind gleichgeneigte Satteldächer anzubringen.  
Einzelne Satteldachgauben sind mit einer Breite von 1,50 m zulässig.  
Dachüberstände an Ortgang und Traufe dürfen max. 0,50 m betragen.

6. Die Oberkante FFB EG für die Gebäude, sowie die vorzunehmende Abgrabung sind in den Geländeschnitten festgelegt.
7. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzung liegen. Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.
8. Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- 9.1 Das Schmutzwasser ist durch den neu zu errichtenden Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal abzuleiten.
- 9.2 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.  
Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt über eine, mit Rasengittersteinen befestigte Fahrspur.  
Für Baustellenfahrzeuge ist eine separate, rückbaubare Zufahrt zum Baugrundstück herzustellen, die nicht durch die biotopkartierten Bäume und Hecken führt.
- 9.3 Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.
- 9.4 Die Gartenfläche (bewachsener Grünbereich) nördlich des südlichen Grüngürtels ist so zu modellieren, dass das wild abfließende Wasser aus dem Außeneinzugsgebiet, das natürlicherweise über das überplante Grundstück fließt, so umgelenkt wird, dass es auf dem zu überbauenden Grundstück von der Bebauung fern gehalten wird, keine Erosion verursacht, nicht beschleunigt wird und die Grundfließrichtung beibehält. Dies wird aufgrund des vorhandenen Plateaus durch eine ca. 3,00 m breite und ca. 10 cm tiefe Mulde nördlich, entlang des Grüngürtels mit einer sehr flachen Neigung von ca. 1:5 erreicht. Die Maßnahme darf nicht zu Ungunsten der umliegenden Grundstücke erfolgen.
- 9.5 Vor Einleitung von Niederschlagswasser aus den geplanten Bauvorhaben in die Regenwasserkanalisation ist das erforderliche Wasserrechtsverfahren für den gesamten Ortteil Eschelbach durchzuführen und die entsprechenden Vorgaben aus dem Wasserrechtsbescheid umzusetzen.
10. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

11. Private Grünflächen:

Je 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum  
1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Artenauswahl:	Feldahorn	- Acer campestre
	Hängebirke	- Betula pendula
	Hainbuche	- Carpinus betulus
	Esche	- Fraxinus excelsior
	Mehlbeere	- Sorbus aria
	Eberesche	- Sorbus aucuparia
	Vogel-Kirsche	- Prunus avium
	Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
	Winter-Linde	- Tilia cordata
	Obstbäume als Halb- oder Hochstamm	

Es ist ein Pflanzplan mit einzureichen.

§ 3

Die Abrundungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB vereinbar. Die begrenzte Zahl der Wohneinheiten ist notwendig, damit der dörfliche Charakter und die Struktur des Ortes erhalten bleiben. Außerdem soll sie ortsansässigen Bewohner eine bessere bauliche Nutzung ermöglichen.

§ 4

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Wolnzach – Burgstall im Juli 2009  
geändert am 8. Dezember 2009



# Festsetzung durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung



Baugrenze



Festgesetzte Firstrichtung



Wassergebundene Zufahrt:  
befestigte Fahrspur mit Rasengittersteinen



kartiertes Biotop



zu pflanzender Baum



Ortsrandeingrünung mit Sträuchern und Stauden

5,00  
\*—\*

verbindliche Maße

# Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Hauptbaukörper



Empfohlene Garagenstellung

z.B. 57/2

Flurstücksnummer


Innenbereichssatzung Nr. 8 „An der Dorfstraße“  
in Eschelbach  
für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 650  
der Gemarkung Eschelbach

Vermerke zum Verfahren

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss   | am 07.05.2009 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                            | am 04.06.2009 |
| 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange | am 03.08.2009 |
| 4. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit                            | am 09.07.2009 |
| 5. Satzungsbeschluss   | am 14.01.2010 |
| 6. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses                                | am 24.02.2010 |

Wolnzach, 25.02.2010



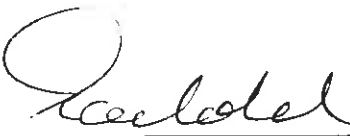
  
M a c h o l d, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung der Innenbereichssatzung Nr. 8 „An der Dorfstraße“ in Eschelbach mit dem am 14.01.2010 gefassten Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates des Marktes Wolnzach wird bestätigt.

Wolnzach, 15.01.2010



  
M a c h o l d, 1. Bürgermeister