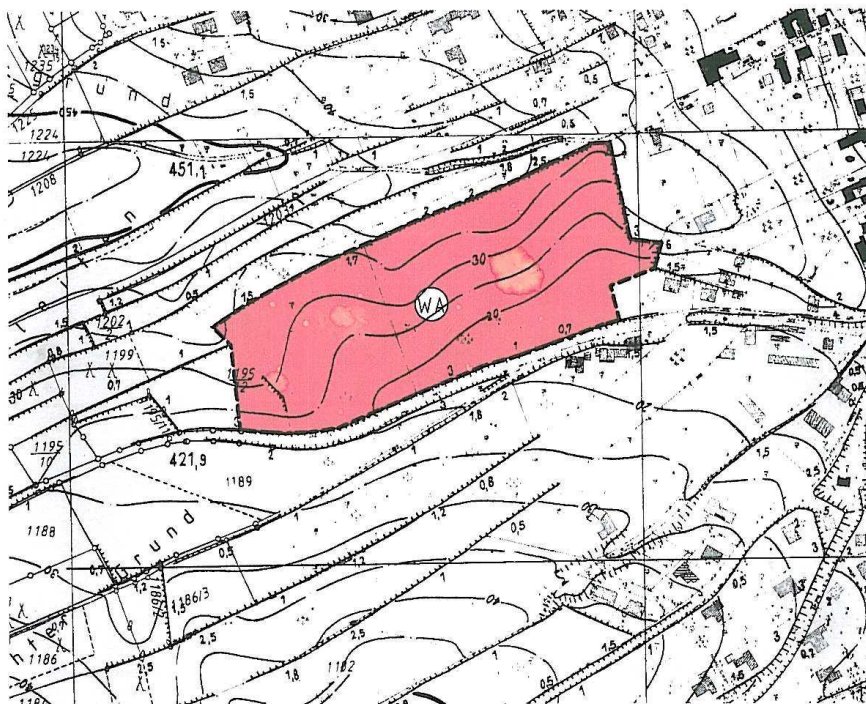


# MARKT WOLNZACH

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 80

### “ An der Schlachterstraße ”

ÜBERSICHT M 1/5000

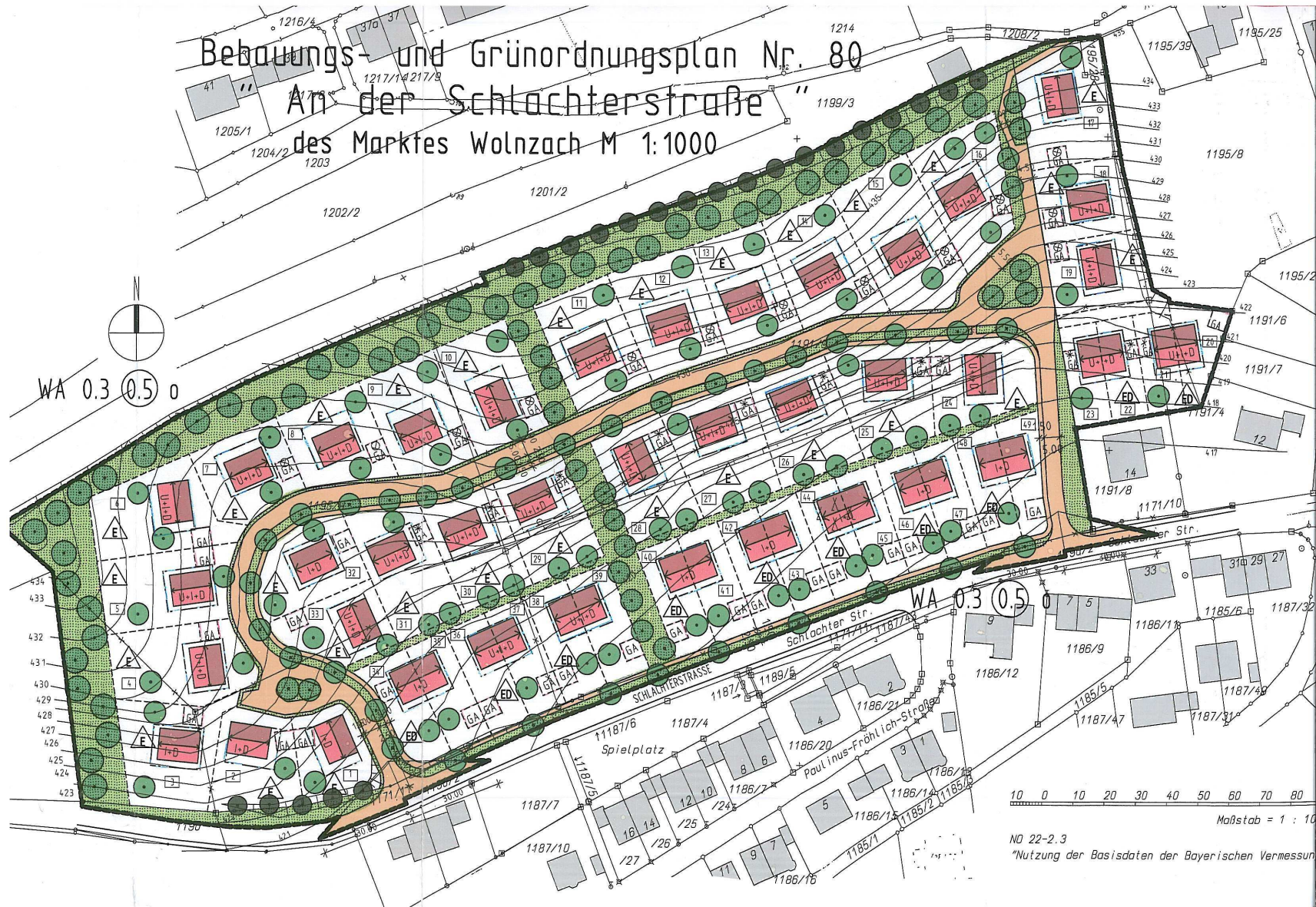


VERFASSER:

DIPL ING FH ARCHITEKT VFA  
HANS KOCH  
SCHIERSTÄTTWEG 5  
85 283 WOLNZACH  
TEL. 0 84 42 / 42 01 FAX 46 14

GEZ. AM 20.12.2001  
GEA. AM 18.03.2002  
GEA. AM 16.09.2002

# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 80 An der Schlachterstraße des Marktes Wolnzach M 1:1000



WA 0.3 (0.5) 0

WA 0.3 (0.5) 0

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80  
Maßstab = 1 : 10

NO 22-2.3  
"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessung"

# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 80 "An der Schlachterstraße" des Marktes Wolnzach

## 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. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung)

den von Dipl. Ing. FH Hans Koch, Architekt, gefertigten Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 80 "An der Schlachterstraße", in der Fassung vom ..... als Satzung.

Die von Dipl. Ing. FH Hans Koch, Architekt, gefertigte Höhenplanung mit Geländeschnitten zu diesem Bauungsplan vom ..... ist Bestandteil dieser Satzung.

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Zahl der Wohneinheiten, Abstandsflächen

- 1.1 Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und eine Wohneinheit je Einzelhaus mit einer Einliegerwohnung (max. 50m<sup>2</sup>) 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%)
- 2.2 Zusammengebaute Gebäude (z.B Doppelhaushälften, Grenzgaragen) sind profilgleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.
- 2.3 Doppelhäuser sind zeitgleich zu planen und zu errichten und hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

### 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 Dachneigung beträgt 38 - 45 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 Stehende Dachgauben sind mit einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig.

3.6 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel werden zugelassen, wenn die maximale Breite  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleibt.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max.  $\frac{1}{2}$  der Hauslänge betragen.

### 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 OK.-RD. KG ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Straßenbezugspunkt.

5.2 Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauanträgen, 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 3,70 m nicht überschreiten.

Die Höhensituierung hat entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

5.4 Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette gemessen 40 cm nicht überschreiten.

## 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 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, Gebäudeprofil und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.

6.3 Der Abstand zwischen den Garagen und der äußeren Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Einfahrt muß mindestens 5,00 m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

6.4 Nebengebäude und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

## 7. Geländeveränderungen, Stützmauern

7.1 Die Abtragungen und Aufschüttungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen. Auffüllungen zum freien Gelände hin, müssen auf das natürliche Geländeniveau (Neigung: max. 1:2) auslaufen.

An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.

7.2 Stützmauern im Bereich der Garagenzufahrten ( Stauraum ) sind zulässig.

7.2 Sonstige Stützmauern sind nicht zulässig.

## 8. Grünflächen und Vorgärten

8.1 Die privaten Grünflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, Gärten zu bepflanzen.

8.2 Die Entwässerung von befestigten Vorgartenflächen muß auf dem eigenen Grundstück besorgt werden.

8.3 Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum Stk. 16 - 20 cm zu pflanzen. Bei der Einreichung der Bauanträge ist jeweils ein Pflanzkonzept für das Baugrundstück vorzulegen.

8.4 Der Ortsrand ist durch landschaftstypische Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen und Strüchern einzugrünen .

## 9. Einfriedungen

9.1 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.

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

9.3 Zaunsockel sind unzulässig.

## 10. Sonstiges

10.1 Mülltonnenboxen sind in den Gebäuden unterzubringen.

10.2 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.

10.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.




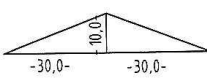







10.4 Flächen, wie wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Fuß- u. Radwege in Grünanlagen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

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

10.6 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu versickern.

10.7 Keller sind wasserdicht auszuführen.

## C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
	Hauptfährstrichtung
o	offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
0,3	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge, Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als 0,80m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
I + D	1 Vollgeschoss zulässig, das Dachgeschoss darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
U	Untergeschoss als Hanggeschoss (Das Untergeschoss kann ein Vollgeschoss im Sinne der BayBO sein.)
	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 Einzelhäuser sind zulässig
	Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
	Bei den gekennzeichneten Garagen sind erdüberdeckte Flachdachgaragen zu gelassen. Die Begrünung hat mindestens als Extensive-Begrünung zu erfolgen.
	Bei den markierten Garagen muß der Fußboden mindestens 50 cm unter Straßenniveau liegen. Die maximale Wandhöhe ist dann vom Fußbodenniveau aus zu berechnen.



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



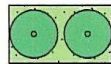
öffentlicher Fußweg



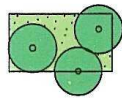
vorhandene Bäume und Sträucher.



zu pflanzende Einzelbäume auf privatem Grund, Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt



Öffentliche Grünfläche mit Bäumen.



Dichte Landschaftsbepflanzung



Es können folgende heimische Laubbäume, Sträucher gepflanzt werden:

Heimische Laubbäume

Heimische Sträucher

Spitzahorn

Hartriegel, Strauchwinde

Bergahorn

Hasel, Holler

Erle, Linde

Pfaffenhütchen

Eiche, Nussbaum

Wolliger Schneeball

Esche

Liguster, Heckenrose

und alle heimischen Obstbäume

Heckenkirsche



## D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



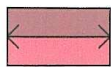
bestehende Wohn- und Nebengebäude

47

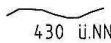
Flurstücksnummer



Parzellenummer



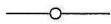
vorgeschlagene Form des Baukörpers



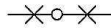
Höhenlinie



Böschung



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

### Kartengrundlage:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Flurkarte NO 22 , 23-2 Maßstab 1:1000  
GMKG Wolzach, digitalisiert.  
Kartenstand 04.09.01

### Maßnahme:

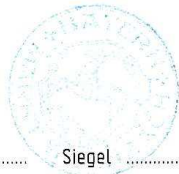
Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit  
(Flächen- u. Höhenmaße)

Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

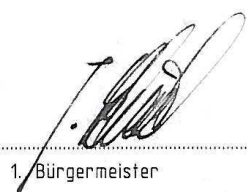
## E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.08.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.03.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2002 bis 24.05.2002 öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat am 31.10.2002 den Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.
4. Die Übereinstimmung der Bestandteile des Bebauungsplanes mit dem am 31.10.2002 gefaßten Satzungsbeschluß wird am 04.11.2002 bestätigt.

Wolnzach, den 04.11.2002



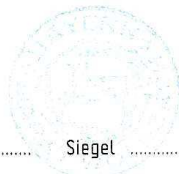
Siegel

  
1. Bürgermeister

5. Dieser Beschluß wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wolnzach, den 07.11.2002



Siegel

  
1. Bürgermeister