

Bebauungsplan Nr. 83

" Wiesenäcker II "

des Marktes Wolnzach

M. = 1:1000

Wolnzach - Burgstall, den 16.08.1999

geändert am 01.02.2000

geändert am 17.07.2000





Im gesamten Baugebiet gilt:
 WA 0,35 0,6 o I D

Der Markt Wolnzach

Lkr. Pfaffenhofen/Ilm

erläßt aufgrund

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

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den


Bebauungsplan Nr. 83 " Wiesenäcker II "

als **Satzung**

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 17.7.2000..., mit Begründung in der Fassung vom 17.7.2000
2. Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom 1.2.2000

Festsetzung durch Planzeichen

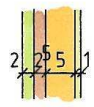
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Baugrenze

 Festgesetzte Firstrichtung

Öffentliche Verkehrsfläche

 - Gehweg 2,0 m
- Straßenbegleitgrün 1,50 m
- Straße 5,5 m
- Straßenbegleitgrün 1,0 m

 - Straßenbegleitgrün 2,0 m
- Geh- und Parkstreifen 2,5 m
- Straße 5,0 m
- Straßenbegleitgrün 1,0 m

WA Allgemeines Wohngebiet

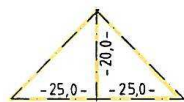
0,35 Grundflächenzahl

 Geschossflächenzahl

o offene Bauweise

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

D Dachausbau zulässig, im Rahmen der sonstigen Festsetzungen kann das Dachgeschoß zu einem weiteren Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.



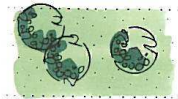
Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge, Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind großkronige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m und Verkehrszeichen.



Nur Einzelhäuser zulässig.



Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Doppelhäuser sind so zu gestalten, daß sie nicht als typische, symmetrische Doppelhäuser in Erscheinung treten.



Privater Grüngürtel (keine Bebauung zulässig. Gebäude, die gem. BayBO genehmigungsfrei sind, dürfen ebenfalls nicht errichtet werden.) Der private Grüngürtel auf den Grundstücken entlang der Bahnlinie ist untrennbarer Teil je einer angrenzenden Bauparzelle.



Öffentliche Grünfläche



verbindliche Maße



zu pflanzender Baum

Festsetzung durch Text

- I. Wohneinheiten:
 1. Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder 1 Wohneinheit und 1 Einliegerwohnung bis 50 qm je Einzelhaus begrenzt.
- II. Gestaltung der Baukörper:
 1. Es sind nur rechteckige Baukörper (mit wasserdichtem Keller) ohne besondere Vor- und Rücksprünge zulässig. Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite um mind. 20% überwiegen. Doppelhäuser sind als ein Baukörper zu betrachten.
 2. Maximale Wandhöhe 3,75 m (gemessen vom Erdgeschoßrohfußboden bis zur Verschneidung Außenwand - Dachhaut). Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Straßenbezugspunkt.
 3. Auf eine Betonung des Sockels ist zu verzichten.

4. Kniestöcke dürfen von Oberkante-Rohdecke bis Unterkante-Fußpfette, senkrecht an der Außenwand gemessen, - 40 cm nicht überschreiten.
5. Dachform: Gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach, Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
6. Dachüberstände: An der Traufe: max 50 cm
Am Giebel : max. 30 cm
7. Dachneigung: 40° bis 46°
8. Dachgauben: Zulässig sind nur einzelne, stehende Satteldach- oder Schleppegauben mit einer Breite von max. 1,50 m.
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur mit einer Breite von max. 1/3 der Hauslänge zugelassen.
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
9. Deckung: Ziegelrote bis rotbraune Ziegeln
10. Fassadengestaltung: Mauerwerk verputzt; weiß oder pastellfarbener Anstrich oder Verkleidung aus Holz

III. Garagen:

1. Garagen, einschl. Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden:
 - a) Die Vorschriften Art. 7 Abs. 4 BayBO sind einzuhalten.
Bei einseitig giebelständigem Grenzausbau durch Garagen, ist eine Garagenlänge von 6,50 m einzuhalten.
 - b) Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hinsichtlich Höhenlage, Dachform und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.
 - c) Max. Wandhöhe bei Grenzgaragen, einschl. der Nebenräume 3,00 m im Mittel gemessen ab durch Geländeschnitte festgesetzter Geländeoberkante.
 - d) Falls keine Grenzbebauung erfolgt, sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.
2. Der Abstand zwischen den Garagen und der äußeren Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Einfahrt, muß bei PKW-Garagen mind. 5,00 m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

IV. Geländegestaltung:

1. Die Auffüllungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.

2. Auffüllungen zum freien Gelände hin, müssen auf das natürl. Geländeneiveau (Neigung: max. 1:2) auslaufen.
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen. Im übrigen haben es die Nachbarn innerhalb des Baugebietes zu dulden, wenn aufgefüllte Parzellen auf ihre Grundstücke abgebösch werden.
3. Stützmauern sind nicht zulässig.

V. Grünflächengestaltung:

1. Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.
2. Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gem. Abs. 4 zu pflanzen.
3. Privater bzw. öffentlicher Grüngürtel entlang der Bahnlinie und im Süden des Baugebietes, bestehend aus Einzelbäumen und Heckenpflanzung, Baumbepflanzung: je 10 laufende Meter Pflanzstreifen ist ein heimischer Laubbaum, Hochstamm bzw. Strauchbusch, STU 16 - 20 cm zu pflanzen;
Heckenbepflanzung: Sträucher, 2-reihig, 2-3 x verpflanzt, Mindestgröße 60 - 150 cm.
Die Pflanzmaßnahmen werden auch auf dem privaten Grüngürtel von der Gemeinde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf Kosten der Grundstückseigentümer durchgeführt.

4. Pflanzauswahl

a) Großkronige Bäume: Zulässige Arten

| | |
|------------|--------------|
| Spitzahorn | Nußbaum |
| Bergahorn | Birke |
| Erle | Buche |
| Esche | Obstbäume |
| Eiche | Vogelkirsche |
| Linde | |

b) Heckengehölze (Auswahl):

| | |
|---------------|--------------------------|
| Haselnuß | Holzapfel |
| Kornelkirsche | Schlehe |
| Weissdorn | Weide |
| Liguster | Hollunder |
| Heckenkirsche | Hartriegel |
| Felsenbirne | Gemeiner Schneeball |
| Hecken-Rose | Wolliger Schneeball usw. |

c) Ziersträucher (Auswahl):

(mehr für die Innenbereiche des Gartens mit Zuordnung zum Haus)

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Felsenbirne | Hängesommerflieder |
| Schmetterlingsstrauch | Kornelkirsche |
| Kolkwitzie | Bauernjasmin |
| Edelflieder | Weigelia usw. |

VI. Sonstiges:

1. An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten; bei Grenzgaragen siehe III 1. a)
2. Als Einfriedung sind Holzlattenzäune mit senkrechten Holzlatten ohne Sockel zulässig. Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen ist auf 1,00 m festgesetzt. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune, mit unauffälliger Farbgebung (z.B. grün) zulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein.
Mülltonnenboxen sind in den Gebäuden unterzubringen.
3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke angeschlossen.
Die Kabelverteilerschränke der Isar-Amperwerke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke zu erstellen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
4. Tag- oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden.
5. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
6. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude

329

Flurstücksnummern



Empfohlene Garagenstellung



Vorgeschlagene Hauptbaukörper

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.8.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluß wurde am 30.8.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.2.2000 bis 17.3.2000 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit den Geländeschnitten in der Fassung vom 17.7.2000 am 19.7.2000 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den 20.7.2000


.....
1. Bürgermeister

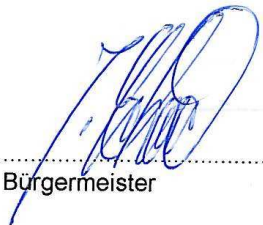
4. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 19.7.2000 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Wolnzach, den 20.7.2000


.....
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde am 24.11.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist demit wirksam.

Wolnzach, den 27.11.2000


.....
1. Bürgermeister