

Bebauungsplan Nr. 84

"Hochstatt II"

1. Änderung und Erweiterung
in Wolnzach

M. 1 : 1000

Wolnzach - Burgstall, den 28. April 2003
geändert : 5. Aug. 2003



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. 84 "Hochstatt II"








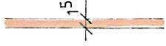


1. Änderung und Erweiterung in Wolnzach

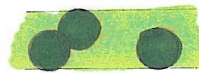
als **Satzung**

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom ...**0.5. Aug. 2003**..., mit Begründung in der Fassung vom ...**0.5. Aug. 2003**
2. Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom...**0.5. Aug. 2003**

Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
	Baugrenze
GE	Gewerbegebiet
0,6	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
g	geschlossene Bauweise
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Firstrichtung
WH = 7,50 m	Wandhöhe in Metern über Geländeoberkante: 7,50 m
WH = 12,50 m	Wandhöhe in Metern über Geländeoberkante: 12,50 m
WH = 16,80 m	Wandhöhe in Metern über Geländeoberkante : 16,80 m
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Eigentümerweg
	Gehweg
	Straßenbegleitgrün
	verbindliche Maße



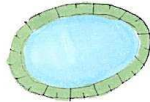
Öffentliche Grünfläche



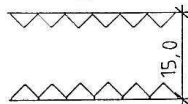
Private Grünfläche



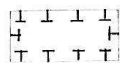
Entwässerungsmulde



Rückhaltebecken für Oberflächenwasser
mit natürl. Eingrünung (Auskleidung mit Folie)



Bauverbotszone entlang der Kreisstraße PAF 11



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzung durch Text

I. Nutzung:

1. Das Bauland ist als Gewerbegebiet (§ 8 BauNutzVO) festgesetzt.
2. Es können Wohnungen, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe untergeordnet sind, zugelassen werden. Diese Wohnungen dürfen erst dann erstellt werden, wenn der dazugehörige Gewerbebetrieb errichtet worden ist, oder gleichzeitig errichtet wird.

II. Gestaltung der Baukörper:

1. Es sind Baukörper mit Flachdächer, Pultdächer sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 3° bis 15° zugelassen.
2. Maximale Wandhöhe : 7,50 m, 12,50 m und 16,80 m zulässig. (gemessen ab Geländeoberkante - lt. Geländeschnitte - bis Verschneidung Aussenwand - Dachhaut)
3. Fassadengestaltung : Glasfassaden, Trapezbleche nicht in grellen Farben, Mauerwerk verputzt
4. Dachdeckungen: - Blechdeckungen in Blechfarben (z.B. Kupferfarben, Titanzink)
- extensives Gründach
5. Baukörper mit mehr als 55,00m Länge sind durch vertikale, vor- oder rückspringende Bauteile bzw. Anbauten zu gliedern.

III. Geländegestaltung:

1. Die Geländegestaltung (Auffüllungen und Abtragungen) hat entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.
2. Auffüllungen zum freien Gelände und zu Nachbargrundstücken hin, müssen auf das natürl. Geländeniveau (Neigung. max. 1:1,5) auslaufen. An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.

IV. Höhensituierung:

1. Die Höhengestaltung hat entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.
2. Die OK.-Rohdecke des Erdgeschoßes ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Das künftige Gelände ist auf jeden Fall so anzupassen, daß die zulässige Wandhöhe nicht überschritten wird.

V. Grünflächengestaltung:

1. Öffentliche Grünflächen:

1.1 Straßenbegleitgrün

Alleeartige Bepflanzung mit großkronigen heimischen Laubbäumen, Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16 - 18 cm; lockere Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern

1.2 Böschungflächen und sonstige Grünflächen:

Die in diesem Bereich durch Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Anzahl und Lage grundsätzlich bindend. An den neugeschaffenen Böschungflächen sind zusätzlich Heckenbepflanzungen vorzunehmen:

Mindestgröße der Pflanzen: 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt

- bis 3,00 m Böschungsbreite 2 - reihige Bepflanzung

- bis 4,50 m Böschungsbreite 3 - reihige Bepflanzung

- bis 6,00 m Böschungsbreite 4 - reihige Bepflanzung

- bis 7,50 m Böschungsbreite 5 - reihige Bepflanzung

- ab 7,50 m Böschungsbreite 6 - reihige Bepflanzung

In Abständen von ca. 10 - 15 m ist jeweils ein Laubbaum,

STU 14 - 16 cm, zu pflanzen.

2. Private Grünflächen:

Auf jeder neugebildeten Bauparzelle ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum, STU 14 - 16 cm, 3x verpflanzt, zu pflanzen.

3. Pflanzauswahl :

a) Großkronige Bäume: Zulässige Arten

Im Straßenraum:

Spitzahorn	Erle
Esche	Eiche
Linde	Bergahorn

Im übrigen Bereich:

Spitzahorn	Nußbaum
Bergahorn	Birke
Erle	Buche
Esche	Obstbäume
Eiche	Linde

b) Heckengehölze (Auswahl):

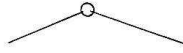
Haselnuß	Holzapfel
Kornelkirsche	Schlehe
Weissdorn	Weide
Liguster	Holunder
Heckenkirsche	Hartriegel
Felsenbirne	Gemeiner Schneeball usw.

4. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in einem gesonderten Pflanzkonzept den Bauanträgen beizufügen. Der Pflanzplan ist von einem fachlich qualifizierten Planer auszuarbeiten.

VI. Sonstiges:

1. An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.
2. Als Einfriedung sind Metallstab-Zäune zulässig.
Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune zulässig.
Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein.
Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen ist auf 1,20 m festgesetzt.
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. Parkplätze und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Schotterrasen etc.). Fahrstraßen innerhalb der Baugrundstücke können mit Betonpflaster oder Bitumendecke versehen werden.
6. Keller sind wasserdicht auszuführen. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
7. Die Entwässerungsmulde für die Ableitung des Niederschlagswassers muß bei Bezugfertigkeit der ersten Gebäude fertiggestellt sein. Auch die Bepflanzung muß spätestens bei Bezugfertigkeit der ersten Gebäude bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode ausgeführt sein.
8. Werbe- und Hinweisschilder sind innerhalb der Bauvorbotsszone nicht zulässig.
Werbeanlagen sind außer mit Fahnen nur an Gebäuden bis zu einer Höhe von 10,0 m zulässig. Sie dürfen nicht grell und aufdringlich wirken. Es darf max. 1 Fahne je 20 m Straßenfront aufgestellt werden.
Der Gesamtumfang der Werbeanlagen ist auf max. 5 % der Fläche der jeweiligen Fassadenwand begrenzt.

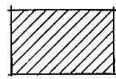
Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude

999

Flurstücksnummern



Vorgeschlagener Hauptbaukörper



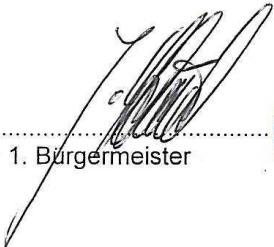
Trafostation

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.2.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 6.3.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 5.8.2003 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.8.2003 bis 22.9.2003 öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat am 31.10.2003 den Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.
4. Die Übereinstimmung der Bestandteile des Bebauungsplanes mit dem am 31.10.2003 vollzogenen Satzungsbeschuß wird am 4.11.2003 bestätigt.
5. Dieser Beschuß wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 7.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wolnzach, den 10.11.2003


.....
1. Bürgermeister

