


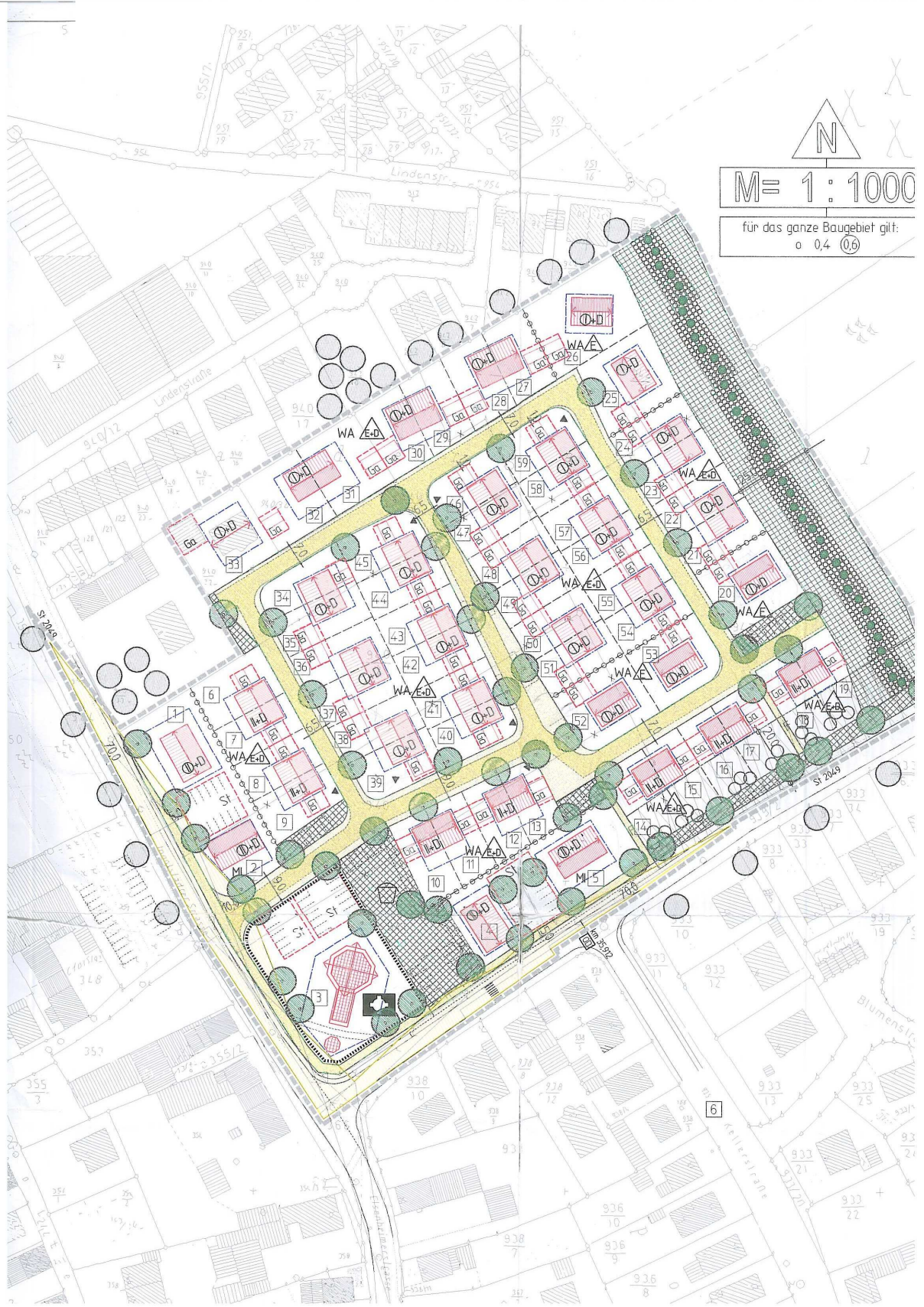
# Bebauungsplan Nr. 88 des Marktes Wolnzach

An der GLANDERGASSE

Wolnzach, 1.12.1998  
geändert: 23.2.1999

Entwurfsverfasser:  \_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Gernot Trapp . Architekt . Erlenstraße 51, 85283 Wolnzach





M = 1 : 1000

für das ganze Baugebiet gilt:  
o 0,4 (0,6)

=====

1.0.0 SATZUNG

=====

Der Markt Wolnzach erläßt aufgrund

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

den Bebauungsplan Nr. 88 " An der Glandergasse "

als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 23.02.1999 mit Begründung in der Fassung vom 23.02.1999.

=====

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

=====

1.0 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

-----

Die allgemein gültigen Abstandsflächen gem. Art.6 Abs.4 und 5 BayBO sind einzuhalten.



## 2.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

---

- 1 Die Gebäude sind rechteckig und ohne besondere Vor- und Rücksprünge bzw. Versätze zu planen. Die Gebäudelänge muss gegenüber der Gebäudebreite einschl. eines möglichen Anbaus überwiegen.  
Dies gilt nicht auf den Flächen für den Gemeinbedarf.
- 2 Höhenlage: OK Erdgeschoßrohfußboden max. 0,40m über OK Straße an der der Eingangsseite nächstgelegenen Straße.
- 3 Wandhöhe ab Erdgeschoßrohfußboden  
gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut
  - bei erdgeschoßiger Bauweise max. 3,80 m,
  - bei zweigeschoßiger Bauweise max. 6,60 m.
  - auf gen Flächen für den Gemeinbedarf max. 9,0 m
- 4 Kniestock von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Pfette senkrecht an der Außenwand gemessen: max 0,50m.  
Dies gilt nicht auf den Flächen für den Gemeinbedarf.
- 5 Dachform: gleichgeneigte symmetrische Satteldächer auf alle Haupt und Nebengebäude  
Dachneigung: 42 - 45 Grad.  
Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot/naturrot  
Dies gilt nicht auf den Flächen für den Gemeinbedarf.
- 6 Dachaufbauten:  
stehende Dachgauben bis max. 1,50m Einzelbreite  
Zwerggiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge  
Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 1/2 der Gebäudelänge  
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 7 Außenwandoberflächen (soweit sichtbar): Putz oder Holzverschalungen.  
Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

## 3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

---

- 1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder besonderer Bereiche zulässig.
- 2 Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung an das Hauptgebäude anzupassen.
- 3 Bei Grenzausbau: Länge des Grenzausbaus max. 6,50 m,  
Wandhöhe max. 3,0 m, gemessen ab natürlichem Gelände.
- 4 Bei gegenseitigem Grenzanbau sind die Gebäude profil- und höhengleich auszuführen.
- 5 Abstand zwischen Garage und äußerer Straßenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite: mind. 5,0 m .  
Die Fläche ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

## 4.0 GELÄNDEGESTALTUNG

---

- 1 Abtragungen und Aufschüttungen sind nur bis zu 0,50m Höhe zulässig.  
Böschungsfuß mind. 1,00m von der Grundstücksgrenze entfernt,  
Querneigung 1 : 2 .  
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.
- 2 Stützmauern sind nicht zugelassen.

## 5.0 GRÜNORDNUNG / AUSSENANLAGEN / EINFRIEDUNGEN

---

- 1 Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.  
Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- 2 Die unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zuwege oder Stellplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.  
Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Es sind möglichst wasser-durchlässige Beläge zu verwenden (Pflaster auf Sand verlegt, Rasengittersteine, o.ä.).  
Aneinandergrenzende Einfahrten sind durch einen Pflanzstreifen voneinander zu trennen, Breite mind. 0,60m.
- 3 Je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gem. Abs. 4 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind hierauf anrechenbar.
- 4 Zur Bepflanzung sind vorwiegend Gehölze einheimischer Art zu verwenden z.B.
  - Bäume:           Grau- oder Schwarzerle, Esche, Birke,  
                  Berg- und Spitzahorn, Ulme, Hainbuche,  
                  Linde,       Eiche,       Nußbaum, Weiden,
  - Pflanzgröße:   Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3x verpflanzt,  
                  Stammumfang mind. 18-20cm.
  - Sträucher:      Buschweide, Hartriegel, Schneeball, Holunder,  
                  Heckenrose, Heckenkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen,  
                  Schlehe,        Hasel,
  - Pflanzgröße:   0,80-1,00m hoch, 2x verpflanzt.
- 5 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen:  
Holzlattenzäune ohne Sockel, Höhe 1,00m.  
An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:  
Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune ohne Sockel, Höhe 1,00m.  
Einfriedungen dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.  
Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.
- 6 Einfahrts- und Eingangstore dürfen nur nach innen geöffnet werden können.

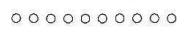
## 6.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

---

- 1 Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
- 2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke (IAW) angeschlossen. Die Hausanschlusskabelenden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand oder in einem Kellerraum unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten und in Absprache mit den IAW.  
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an der Grundstücksgrenze auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- 3 Unverschnitztes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern.
- 4 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

### 3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

 Flächen für den Gemeinbedarf



Kirchen und kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

WA

allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MI

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Im Erdgeschoß sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr.1 nicht zulässig

o

offene Bauweise

0,4

Grundflächenzahl z.B. 0,4



Geschoßflächenzahl z.B. 0,6

Ⓜ

Zahl der Vollgeschoße zwingend z.B. II

II

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß z.B. II

D

Dachgeschoß (Das Dachgeschoß kann ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.)



Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dabei darf die zweite Wohneinheit eine Größe von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.



Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhaushälften sind in der Bauweise, Lage, Höhenlage, Gebäudeprofil etc. einander anzugleichen und gleichzeitig zu errichten. Je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohneinheit zulässig.



Hauptfirstrichtung



Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO  
Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art.6 Abs.3 Satz 7 BayBO ist zulässig.



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen



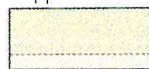
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



festgesetzte Zufahrt



Maßangabe in Metern z.B. 1,50m



öffentliche Verkehrsfläche  
(Gehweg/Parkstreifen als Hinweis)



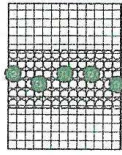
öffentliche Grünfläche



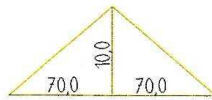
zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung)



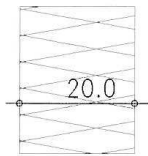
zu pflanzende Schutz- oder Gliederpflanzung aus Sträuchern (s. Gehölzliste)



öffentliche Grünfläche mit Schutzbepflanzung gegenüber dem Hopfengarten als 6-reihiger Pflanzstreifen, mind. 10m breit, gem. Pflanzschema der Bayer. Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau. Die Pflanzung ist so rechtzeitig zu erstellen, dass sie bei Bebauung der angrenzenden Parzellen ihre Schutzfunktion bereits ausreichend erfüllen kann.



Sichtflächen mit Maßangaben  
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.



Anbauverbotszone gem. Art.23 Abs.1 BayStrWG mit Maßangabe vom äußeren Rand der Fahrbahndecke der St 2049.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2049 im Bereich der Bauverbotszone sind nicht zulässig.

=====

4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

=====



vorhandene Hauptgebäude



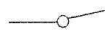
vorhandene Nebengebäude



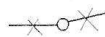
geplante Gebäude



vorgeschlagene Garagenstellung



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksteilung

940

Flurstücksnummer z.B. 940



Nummerierung der Parzellen z.B. 6

F

Fußweg



straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze mit Kilometerangabe

St 2049

Straßenklasse mit Nummerierung z.B. Staatsstraße Nr. 2049



Stellplätze



-----  
5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN  
-----

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 02.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 16.03.1999 bis 16.04.1999 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- 3 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit den Geländeschnitten in der Fassung vom 23.02.1999 am 29.04.1999 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den 30.04.1999

  
-----  
1. Bürgermeister

- 4 Der Bebauungsplan liegt ab 06.05.1999 im Rathaus Wolnzach gemäß § 10 Absatz 3 BauGB öffentlich auf. Die Auslegung ist am 06.05.1999 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 10 Absatz 3 BauGB rechtsverbindlich.

Wolnzach, den 07.05.1999

  
-----