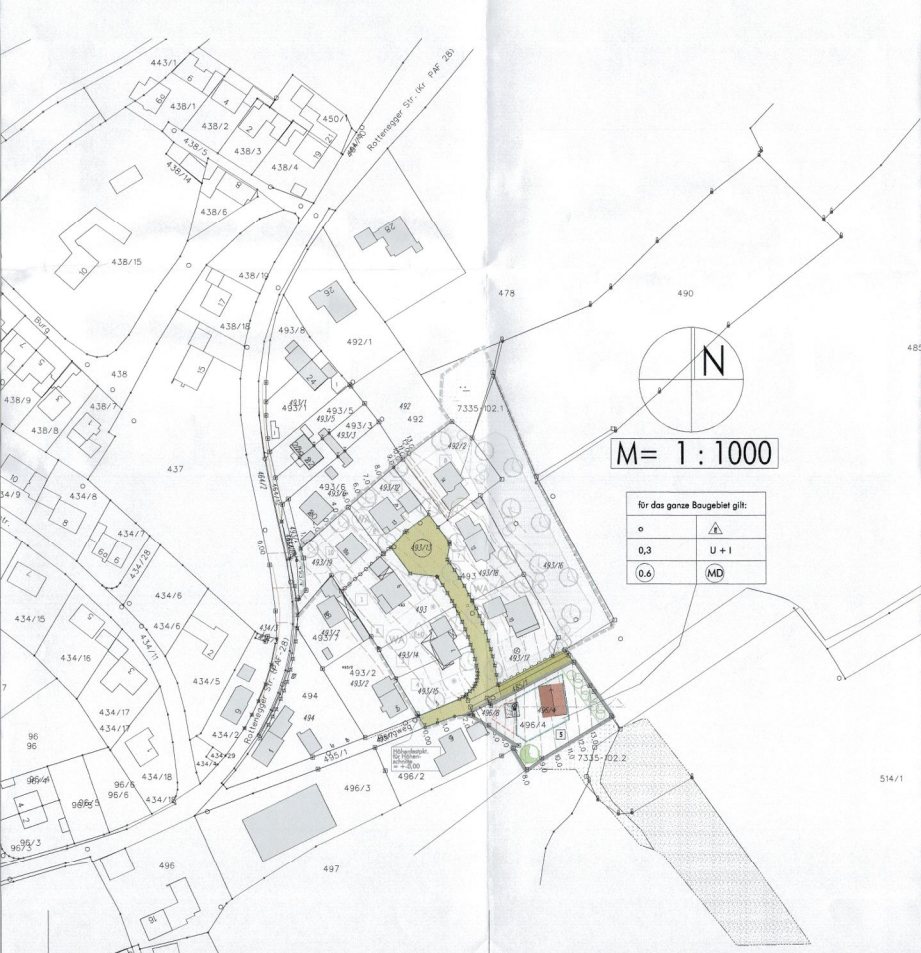


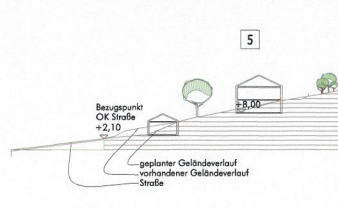
PRÄAMBEL

Der Markt Wolnzach, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund
- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanV),
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung
den Bebauungsplan Nr. 96 "Am Bergweg" 1. Änderung
als Satzung.
Bestandteile der Satzung:
- Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom ...
- Die von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Höhenplanung mit Geländeschnitt in der Fassung vom ...
Mit beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom ...

1.1.0 PLANZEICHNUNG



5.0.0 HÖHENPLANUNG MIT GELÄNDESCHNITT 1 : 500 als Festsetzung



LEGENDE:
+8,00 Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bzw. Untergeschoß als Höchstmaß z. B. 8,00 m. Maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zum Straßenbezugspunkt
festgesetzte Auffüllung
5 Parzellennummer z. B. 5

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1.0 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG
Die allgemein gültigen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 Sätze 1 und 2 BauBO sind einzuhalten.
2.2.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE
2.2.1 Die Gebäude sind rechteckig zu planen. Die Gebäudeteile müssen gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen.
2.2.2 Die Höhenlage der Gebäude wird in der Höhenplanung mit Geländeschnitt (Nr. 1.2.0) festgelegt.
2.2.3 Wandhöhe ab festgesetztem Untergeschossfußboden gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut max. 6,70 m.
2.2.4 Dachform: Auf alle Haupt- und Nebengebäude sind gleichgeneigte symmetrische Satteldächer oder Walmdächer aufzuführen. Dachneigung: 22 - 28 Grad.
Für Garagen und Nebengebäude sind auch erdberdeckte Flachdächer zulässig; die Begrünung hat mindestens als extensive Begrünung zu erfolgen.
2.2.5 Dachdeckung auf geneigten Dächern: Ziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun und grau.
2.2.6 Dachaufbauten und Dachanschlüsse sind nicht zugelassen.
2.2.7 Außenwandoberflächen (soweit sichtbar): Putz oder Holzverkleidungen. Zulässig sind weiße oder gebrochen weiße / pastellfarbene Anstriche. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem für Holzverkleidungen naturbelassenes oder braun lasiert.
2.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
2.3.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder besonderer Bereiche zulässig.
2.3.2 Sofern Garagen und Nebengebäude nicht mit einem Flachdach (gem. Pkt. 2.2.4 letzter Satz) ausgeführt werden, sind sie in der baulichen Gestaltung an das Hauptgebäude anzupassen.
2.3.3 Abstand zwischen Garage und äußerer Straßenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite mind. 5,0 m. Die Fläche ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingestuft werden.

2.4.0 GELÄNDEGESTALTUNG

2.4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen haben entsprechend den Höhenschritten zu erfolgen. Höhenunterschiede sind durch Böschungen bzw. Stützmauern (s. 2.4.2) auszugleichen: Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 2 zulässig. Böschungfuß und Böschungskamm müssen jeweils mind. 1,00m von der Grundstücksgrenze entfernt sein. An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.
2.4.2 Stützmauern als Betonwände, Trockenmauern, Falladern o. ä. sind mit einer Höhe von maximal 1,50 m ab vorhand. Gelände und mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zueinander und zur Grundstücksgrenze zulässig.
2.5.0 GRÜNDORNDUNG / AUSSENANLAGEN / EINFRIEDUNGEN
2.5.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zuwege oder Stellplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Es sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Pflaster auf Sand verlegt, Rasengittersteine, o.ä.). Anliegendergrenzende Einfriedlungen sind durch einen Pflanzenstreifen voneinander zu trennen. Breite mind. 0,60m.
2.5.2 Je 300m2 Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbäum gem. Pkt. 2.5.3 (Gehölze) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind hierauf anrechenbar.
2.5.3 Zur Bepflanzung sind vorwiegend Gehölze einheimischer Art zu verwenden z.B. Bäume: Grau- oder Schwarzleite, Eiche, Birke, Berg- und Spitzahorn, Ulme, Hainbuche, Linde, Naldbaum, Weiden, Pflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3x verpfl., Stammumfang mind. 18-20cm z. B. Sträucher: Buchsweide, Hortensie, Schneeball, Holunder, Heckenrose, Heckenkirsche, Liguster, Pfaffentüchchen, Schlehe, Heide. Pflanzgröße: 0,80-1,00m hoch, 2x verpflanz.
2.5.4 Einfriedlungen entlang öffentlicher Flächen: Holzlatenzäune ohne Sockel, Höhe 1,00m. An seitenlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen: Holzlatenzäune und Maschendrahtzäune ohne Sockel, Höhe 1,00m.
2.5.5 Einfahrts- und Eingangstore dürfen nur nach innen geöffnet werden können.
2.5.6 Mit dem Bauantrag ist ein Plankonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten. Bei alters- und krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

2.6.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

2.6.1 Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
2.6.2 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
2.7.0 Der Bebauungsplan Nr. 96 "Am Bergweg" 1. Änderung ersetzt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 "Am Bergweg".

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO.
( MD ) offene Bauweise
0,3 Grundflächenzahl z.B. 0,3
( 0,6 ) Geschosflächenzahl z.B. 0,6
U Untergeschoß (Das Untergeschoß kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein).
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. 1
Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnseinheiten zulässig. Dabei darf die zweite Wohneinheit eine Größe von 50 m2 nicht überschreiten.
Hauptfahrrichtung
Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art.6 Abs.8 BauBO ist zulässig.
( Ga ) Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
private Grünfläche mit dreireihiger Bepflanzung aus Struchern gem. Planzliste (Nr. 2.5.3).
zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung)
zu pflanzende Schutz- oder Gliederpflanzung aus Struchern (s. Gehölzliste)
Verlauf des Geländeschnittes mit Höhenbezugspunkt Straße

4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

32 vorhandene Hauptgebäude
33 vorhandene Nebengebäude
34 geplante Gebäude
35 vorgeschlagene Garagenstellung
bestehende Grundstücksgrenze
aufzuhebende Grundstücksgrenze
geplante Grundstücksteilung
Flurstücknummer z.B. 493
36 Nummerierung der Parzellen z.B. 5
Höhenschichtlinien des vorh. Geländes mit Höhenangabe in m
bestehende Baugrenze und Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereiches
bestehende Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und bestehende Feldzufahrt außerhalb des Geltungsbereiches
7335-102/1 Biotope lt. Biotopkartierung Bayern mit Nr. z. B. 7335-102/1 außerhalb des Geltungsbereiches
L zu pflanzender Baum außerhalb des Geltungsbereiches
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO außerhalb des Geltungsbereiches

4.1.0 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der eon angeschlossen. Die Verteilerschränke werden aus Gründen der Verlässlichkeit auf Privatgrund erstellt. Die betreffenden Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
4.2.0 Die bei der Verwirklichung von Vorhaben stutige kommenden Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DStGH der Meldepflicht.
4.3.0 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei der Bewirtschaftung der abgrenzenden Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmaßnahmen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.

5.0.0 VERWERKE ZUM VERFAHREN

5.1.0 Der Gemeinderat des Marktes Wolnzach hat in der Sitzung vom 11.01.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2015 öffentlich bekannt gemacht.
5.2.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2015 bis 02.03.2015 beteiligt.
5.3.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bzw. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2015 bis 02.03.2015 öffentlich ausgestellt.
5.4.0 Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.03.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.01.2015 als Satzung beschlossen.
Wolnzach, den 03.04.2015
J. Machold 1. Bürgermeister
5.5.0 Ausgefertigt
Wolnzach, den 03.04.2015
J. Machold 1. Bürgermeister
5.6.0 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.04.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

MARKT WOLNZACH
Entwurf
Beteiligung gem. § 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Wolnzach, 19.5.2015
geändert: 29.9.2015
Entwurfsvorlasser:
Gernot Trapp - Dipl.-Ing. Architekt - Stadtplaner | Erlenstraße 5 | 85283 Wolnzach | T 08442 3063 | F 08442 3180 | info@gernottrapp.de | www.gernottrapp.de