

Bebauungsplan Nr. 99

" Am Kalvarienweg "

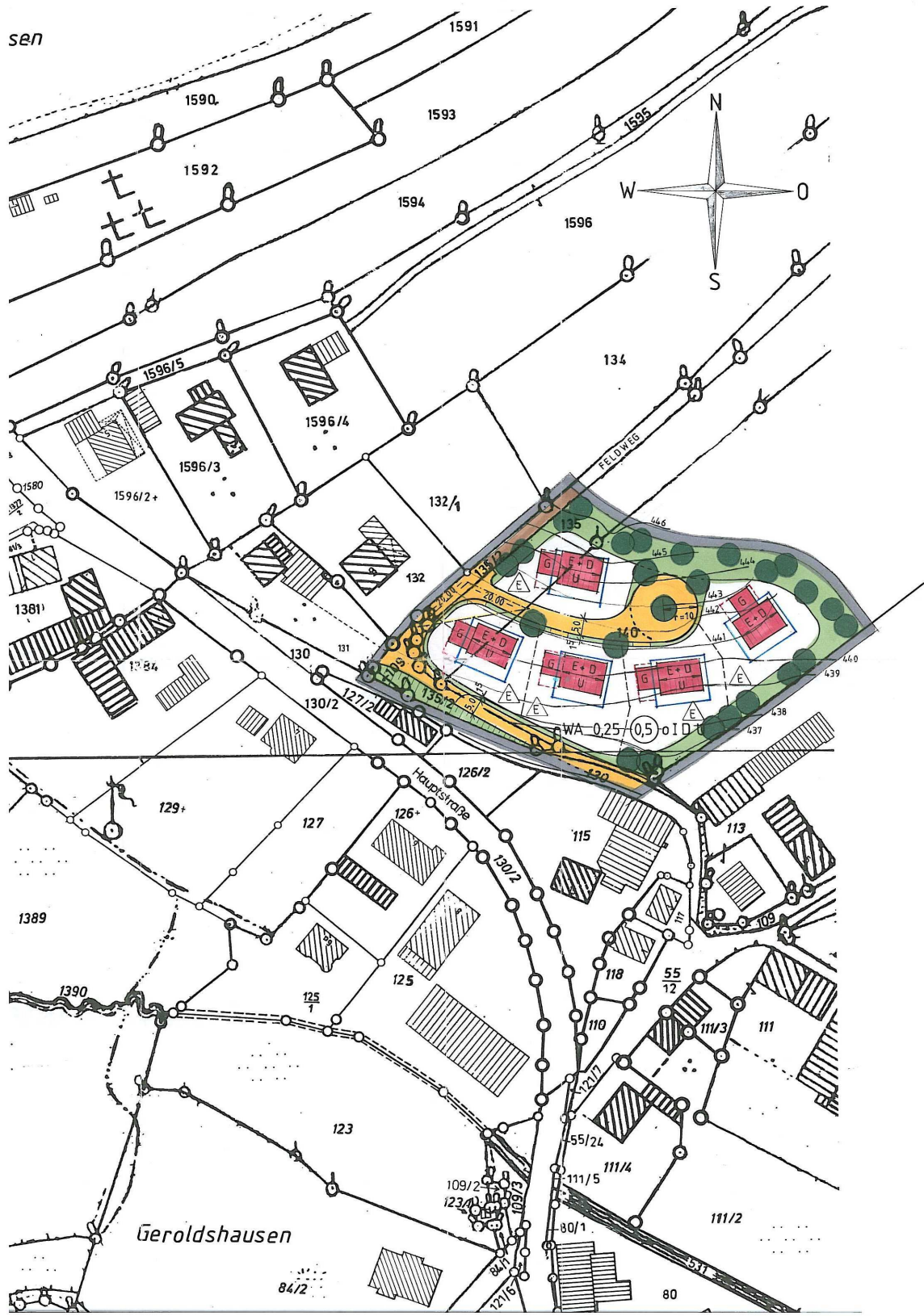
des Marktes Wolnzach

M. 1 : 1000

Wolnzach - Burgstall, den 25. 11. 2002
geändert : 1. 07. 2003



des Marktes Wolnzach M. 1 : 1000



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.99 "Am Kalvarienweg"







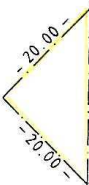

in Geroldshausen

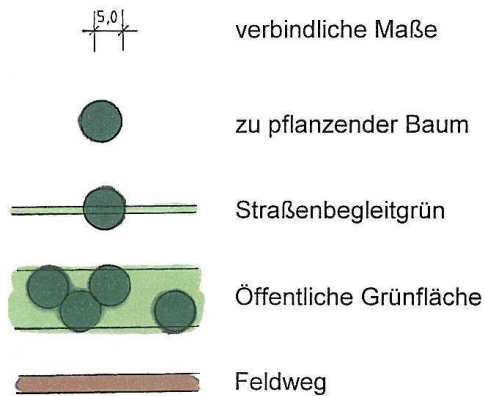
als **Satzung**.

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 0.1. Juli 2003..., mit Begründung in der Fassung vom 0.1. Juli 2003
2. Die von Dipl.- Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom 0.1. Juli 2003...

Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Garagen
	Festgesetzte Firstrichtung
	Öffentliche Verkehrsfläche - Strasse 5,0 m - Straßenbegleitgrün 1,5 m
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,25	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
o	offene Bauweise
I bzw. II	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
U	Untergeschoßausbau zulässig, im Rahmen der sonstigen Festsetzungen kann das Untergeschoß 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



Festsetzung durch Text

I. Höhenentwicklung

1. Maximale Wandhöhe 3,75 m (gemessen vom Erdgeschoßrohfußboden bis zur Verschneidung Außenkante Außenwand-Dachhaut)
Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Strassenbezugspunkt.

II. Anzahl der Wohneinheiten

1. Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf 1 Wohneinheit und 1 Einliegerwohnung bis 50 qm je Einzelhaus begrenzt.

III. 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.
2. Auf eine Betonung des Sockels ist zu verzichten.

3. Kniestöcke dürfen von Oberkante-Rohdecke bis Unterkante-Fußpfette, senkrecht an der Außenwand gemessen, 40 cm nicht überschreiten.
4. Dachform : Gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach, Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
5. Dachüberstände : An der Traufe : max. 50 cm
Ausbildung als gemauertes Gesims oder Dachvorsprung waagrecht verkleidet.
Am Giebel : max. 25 cm
Ausbildung als gemauertes Gesims oder Dachüberstand verkleidet. Über Giebelwand auskragende Pfetten sind nicht zulässig.
6. Dachneigung : 40° bis 46°
7. Dachgauben : Zulässig sind nur einzelne, stehende Satteldach- oder Schleppgauben 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.
8. Deckung : naturrote Ziegeldeckung
9. Fassadengestaltung : Mauerwerk verputzt; weiß oder pastellfarbener Anstrich oder Verkleidung aus Holz

IV. Garagen und Nebengebäude

1. Die Vorschriften Art. 7 Abs. 4 BayBO sind einzuhalten.
2. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.
Nebengebäude und Nebenanlagen müssen im Sinne des § 23 (5) BauNVO zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von wenigstens 5,00 m haben.

V. Geländegestaltung

1. Die Auffüllungen und Abgrabungen haben entsprechend den zugehörigen Geländeschnitten zu erfolgen.
2. Auffüllungen zum freien Gelände hin, müssen auf das natürl. Geländeniveau (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.

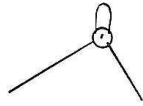
VI. Grünflächengestaltung

1. Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.
2. Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück ist je 200 qm Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum gem. Abs. 4 zu pflanzen.
3. Grüngürtel auf privatem Grund, 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
4. Straßenbegleitgrün :
Großkronige, heimische Laubbäume - Hochstamm mind. 3 - 4 x verpflanzt, STU 16 - 20 cm
5. Pflanzenauswahl :
 - a) Großkronige Bäume : Zulässige Arten
Spitzahorn Nußbaum
Bergahorn Birke
Erle Buche
Esche Obstbäume
Eiche Vogelkirsche
Linde
 - b) Heckengehölze (Auswahl) :
Haßelnuß Holzapfel
Kornelkirsche Schlehe
Weissdorn Weide
Liguster Holunder
Heckenkirsche Hartriegel
Felsenbirne Gemeiner Schneeball
Heckenrose Wolliger Schneeball usw.
 - c) Ziersträucher (Auswahl) :
(mehr für die Innenbereiche des Gartens mit Zuordnung zum Haus)
Felsenbirne Hängesommerflieder
Kornelkirsche Schmetterlingsstrauch
Kolkwizie Bauernjasmin
Edelflieder Weigelie usw.

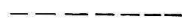
VII. Sonstiges

1. An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.
2. Als Einfriedung sind Holzlattenzäune mit senkrechten Holzlatten ohne Sockel zulässig. Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den 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 E.ON - Werke angeschlossen.
Die Kabelverteilerschränke der E.ON - Werke 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 Straßen- grund 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.

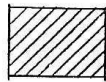
Hinweise durch Planzeichen und Text



Bestehende Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Hauptbaukörper



Empfohlene Garagenstellung

140

Flurstücksnummern



Höhenschichtlinien

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsemissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

Verfahrensvermerke


1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 8.11.2001... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 14.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 8.8.2003 bis 8.9.2003 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit den Geländeschnitten in der Fassung vom 1.7.2003 am 20.11.2003 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den 24.11.2003


.....
1. Bürgermeister

4. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 20.11.2003 gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Wolnzach, den 24.11.2003


.....
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß wurde am 27.11.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Wolnzach, den 1.12.2003


.....
1. Bürgermeister