



- II.4 Verkehrsflächen
  - Öffentliche Verkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Sichtdreieck: Innerhalb der im Bebauungsplan 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 0,80 m über die Fahrbannebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumverpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
  - Fläche für Schallschutzeinrichtung von 2 m Höhe über Straßenebene der Staatsstraße 2232 (Lärmschutzwand mit aufgesetzter Wand, siehe unter III.10)
  - Verbindliche Maße
  - Anbauverbotszone, Bauverbot für bauliche Anlagen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStWVG, außer Lärmschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwässerung.
  - Flächen für die Entwässerung: Absetzbecken und Versickerbecken sind als naturnahe Erdbecken auszubilden und mit Grassamen anzusäen (Neigung des Beckenrandes 1:3).
- II.5 Nebenanlagen
  - Bauraum Garagen und Nebengebäude
  - Garagenzufahrt
- II.6 Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen mit zu pflanzenden Bäumen bzw. Strauchbepflanzung

**III. Festsetzungen durch Text**

- III.1 Zahl der Wohneinheiten  
Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. je Einzelhaus begrenzt.  
Als Ausnahme im Sinne § 31 Abs. 1 BauGB wird bei Einzelhäusern eine zweite Wohneinheit mit einer Wohnfläche von max. 50 m² zugelassen. Diese darf max. 30% der Gesamtwohnfläche des Hauses einnehmen und es muss eine gestalterisch unbedenkliche Anordnung des notwendigen Stellplatzes (z.B. mit Abpflanzung zur Straße hin) nachgewiesen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.
- III.2 Abstandsflächen  
Die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO, Art. 6 sind einzuhalten.
- III.3 Baukörper  
Es sind nur klar rechteckige Baukörper ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge zulässig. Die Gebäudelänge (Hauptfirstrichtung) muss die Gebäudebreite mindestens im Verhältnis 1,2 : 1 überwiegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.  
Zusammengebaute Gebäude (Doppelhaushälften / Grenzgaragen) sind profiliert und mit gleicher Höhenlage zu errichten. Doppelhäuser sind zeitgleich zu planen und zu errichten und hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.  
Die traufseitige Wandhöhe beträgt bei E + D maximal 4,10 m, bei E + I von 5,00 m bis maximal 6,75 m, jeweils gemessen von der OK Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Kniestöcke dürfen 50 cm bei E + D (gemessen von OK Rohdecke Erdgeschoss bis Unterkante konstruktiv nötiger Fußplatte) bzw. 25 cm bei E + I (gemessen von OK Rohdecke Obergeschoss bis Unterkante konstruktiv nötiger Fußplatte) nicht überschreiten.  
Bei den äußeren Wandflächen sind nur verputzte und weiß- oder pastellfarben gestrichene oder ganz beziehungsweise teilweise mit Holz verkleidete Fassaden zulässig.
- III.4 Dächer  
Bei allen Gebäuden ist als Dachform ausschließlich ein gleich geneigtes, symmetrisches Satteldach ohne Dacheinschnitte erlaubt.  
Es sind Dachneigungen bei E + D von 38° bis 44°, bei E + I von 25° bis 30° zulässig.  
Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in den Farben ziegelrot oder naturrot zu decken.  
Zulässig sind bei E + D nur einzelne, stehende Satteldachgauben mit einer Breite von maximal 1,50 m oder Schleppdachgauben mit einer Breite von maximal 2,00 m. Alle Dachaufbauten eines Gebäudes müssen die gleiche Dachform aufweisen.  
Zwerggiebel und Zwerghäuser sind nur bei E + D mit einer Breite von maximal 1/3 der Hauslänge erlaubt.  
Die Summe der Breiten von Dachaufbauten bei E + D darf maximal 1/2 der Hauslänge betragen. Der First von Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleiben.  
Bei E + I sind keine Dachaufbauten zulässig.
- III.5 Höhenlage  
Die Oberkante Roh-Fußboden Erdgeschoss darf maximal 30 cm über dem Niveau der anliegenden Erschließungsstraße des Baugebietes liegen. Parzellen, deren Gelände unterhalb der Erschließungsstraße liegt, sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Auf eine Betonung des Sockels ist zu verzichten.  
Das vorhandene und geplante Gelände ist ebenso, wie die Straßenhöhe im Bauantrag in den Ansichten und in den Schnitten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.  
\* gemessen vom niedrigsten Punkt der Straße a.d. Grundstücksgrenze
- III.6 Garagen und Nebengebäude  
Garagen und Nebengebäude sind analog dem Hauptgebäude auszuführen (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung).  
Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hinsichtlich Höhenlage, Gebäudeprofil und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.  
Die Fläche vor den Garagen (Zufahrtsbereich) ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.  
Garagen und Nebengebäude sind nur oberhalb der Geländeoberfläche und innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten.  
Bei einem giebelständigen Anbau von Garagen und Nebengebäuden an die Grundstücksgrenze darf eine Länge von 6,50 m entlang der Grenze nicht überschritten werden.
- III.7 Einfriedungen und Stützmauern  
Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind als senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel, Höhe 1,00 m, herzustellen.  
Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Holzlaten- oder grüne Maschendrahtzäune ohne Sockel, Höhe 1,00 m, gestaltet.  
Stützmauern sind nicht zulässig.
- III.8 Geländegestaltung  
Auflüpfungen dürfen die Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzung der Erschließungsstraßen nicht um mehr als 30 cm überschreiten. Abgrabungen sind unzulässig.  
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.  
Das Gelände ist dort wo das natürliche Gelände unter Erschließungsstraßenniveau liegt, aufzufüllen. Es ist ein Böschungswinkel von maximal 1:2 zugelassen.

**Bebauungsplan Nr. 104 „An der Schmädelsstraße“ in Königfeld des Marktes Wolnzach**

**I. Satzung**

Die Gemeinde Wolnzach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Artikels 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) des Artikels 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenerordnung) den von Dipl.-Ing. (Univ.) Peter Bergweiler, Architekt, gefertigten Bebauungsplan Nr. 104 „An der Schmädelsstraße“, in der Fassung vom 15. Mai 2003, als Satzung.

**II: Festsetzungen durch Planzeichen / Zeichenerklärung**

- II.1: Geltungsbereich:
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- II.2: Art und Maß der Nutzung
  - WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
  - I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (= 1). Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (= wahlweise E+D oder E+I).
  - Ⓜ (E+I) Zahl der Vollgeschosse zwingend, in der Bauweise E+I.
  - 0,35 bzw. 0,3 Grundflächenzahl
  - Ⓜ bzw. Ⓜ.5 Geschossflächenzahl
  - △ Einzelhäuser zulässig
  - △△ Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - △△△ Nur Doppelhäuser zulässig
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Baugrenzen (Begrenzung des Bauraumes); eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6, Abs. 3, Satz 7 der BayBO ist zulässig
- II.3: Bauweise, Bauform
  - offene Bauweise Bauweise nach § 22 BauNVO
  - Firstrichtung des Hauptdaches (Satteldächer)

- III.9 Grünflächengestaltung / Grünordnung  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung sind nur heimische Laubgehölze zu verwenden (siehe unter Punkt IV, Hinweise) Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen.  
Der Ortsrand ist mit einer landschaftstypischen Bepflanzung von heimischen Sträuchern mit zwischengepflanzten großkronigen Einzel-Laubbäumen einzuzünnen (öffentliche Grünfläche). Die südöstliche öffentliche Grünfläche ist als Streubstreuweide zu gestalten (Stammumfang der Erstbepflanzung mindestens 12 bis 14 cm). Die Wand der Lärmschutzeinrichtung ist mit Kletterpflanzen einzuzünnen.
- III.10 Lärmschutz  
Zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche ist zur Staatsstraße 2232 hin eine 2 m über Straßenebene hohe Schallschutzeinrichtung (Lärmschutzwand mit aufgesetzter Wand, Höhe Wall: 1,0 m / Höhe Wand: 1,0 m) zu errichten. Deren Länge und Lage ist der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 2656.0 / 2005 - RK der Firma Andreas Kottermair - Berater der Ingenieure, Altomünster, entnommen worden.  
Um an den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen Beurteilungspegel zu erzielen, die zur Nachtzeit hinsichtlich Schlaf- und Ruheräume (auch Kinderzimmer) bzw. zur Tagzeit hinsichtlich Wohnräume möglichst die anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 einhalten, ist eine Grundrissorientierung dieser Räume zu den Lärm abgewandten Seiten vorzusehen. Eine Belüftung dieser Räume ist an den Fenstern der Fassadenseiten vorzunehmen, an denen die Orientierungswerte eingehalten sind.  
Dies bedeutet, dass jeder schützenswerte Raum in den Obergeschossen zur Belüftung mindestens ein Fenster an folgenden Fassaden aufweisen muss:  
Gebäude Nr. 1 zur Tageszeit:  
Süd-, Nord- oder Ostfassadenseite  
Gebäude Nr. 1 zur Nachtzeit:  
Ostfassadenseite oder Südseite, ab 5 Meter ausgehend von der Südwestecke des Gebäudes  
Gebäude 13 bis 20 zur Tageszeit:  
Südfassade, Nordfassade oder Ostfassade  
Gebäude 17 bis 20 zur Nachtzeit:  
Südfassade, Nordfassade, Ostfassade  
Wenn eine Grundrissorientierung von Fenstern zur Belüftung zu den Lärm abgewandten Seiten nicht für alle betroffenen schutzbedürftigen Räume möglich ist, kann durch technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung für Schlafräume und Kinderzimmer sowie – im Falle beabsichtigter Sauerstoff zehrender Energiequellen – für Wohnräume bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden.  
Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1999 genügen.  
Im Bereich der Doppelhausbebauung (Parzellen 13 bis 20) entlang der Staatsstraße muss aus Lärmschutzgründen eine lückenlos durchgehende Gebäudereihe aus Doppelhäusern und Garagen entstehen.
- III.11 Entwässerung  
Das Baugebiet wird mit Ausnahme der Parzellen 1-3 (diese werden im Mischsystem entwässert) im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser aus den Grundstücken und der Verkehrsfläche ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.  
Die Versiegelung der Geländeoberfläche ist so weit wie möglich zu vermeiden.  
Zufahrten zu den Garagen und Stellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.  
Hausdränagen dürfen nicht an den Regen- oder Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Hausdränagen müssen auf dem eigenen Grund versickern.  
Die Dachflächenanteile von metallgedeckten Eingangsüberdachungen, Gauen oder Erker (Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei) dürfen max. 50 m² der Gesamtdachfläche betragen.
- III.12 Sonstiges  
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des Stromnetzbetreibers angeschlossen. Die Hausanschlüsse sind an den Wandnischen an der Straßenseite zugewandt Hausaußenwand, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d. h. auf Privatgrund aufgestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.  
Die Versorgungsleitungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB).  
Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolnzach zu errichten.  
Die Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.  
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2232 sind nicht zulässig.

**IV. Hinweise durch Text**

Kartengrundlage: Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (DFK, DXF-Format bzw. Auszüge aus dem Katasterwerk, Maßstab 1:5000).  
Die Aufnahme der Geländehöhen erfolgte durch das Ing.-Büro Stefanie Breitner, Wolnzach, im Februar 2006.  
Maßnahme: Die Zeichnungen im Bebauungsplan sind zur Maßnahme nicht geeignet.  
Die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich Flächen kann zu Geruchs- und Lärmbelastung an allen Wochentagen führen.  
Es wird auf die geotechnische Stellungnahme durch econsult, Dipl.-Geologe Uwe Behrens, Geroldshausen, zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds im Baugebiet hingewiesen:  
Darin heißt es u.a., dass dem geologischen Kartenwerk zufolge sowie aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Aufschlußbohrungen im Untersuchungsgebiet oberflächennah Deckschichten aus Bach- und Flussschwemmungen von Wolnzach und Im anstehen. Ab rund 1 bis 4 m folgen Kiessande und / oder Tone / Schluffe des sog. Tertiärhügellandes. Aufgrund der Regenergebnisse im Vorfeld der Untersuchungen ist von Höchstständen des Grundwasserspiegels auszugehen. Die erbohrten Grundwasserflurabstände der vier Bohrungen liegen zwischen 4,00 m und 7,00 m. Tatsächliche Angabe über den höchsten möglichen Grundwasserstand (HHW) liegen allerdings nicht vor (deshalb ist mit drückendem Grundwasser ist zu rechnen). Wegen möglicher von den Bohrungen abweichenden Bodenverhältnissen wird empfohlen, bei Erdarbeiten einen laufenden Abgleich der angebotenen Bodenschichten mit den im Gutachten beschriebenen Verhältnissen vorzunehmen.  
Artenauswahl zur Bepflanzung:  
Folgende beispielhaft aufgeführte heimische Pflanzen können verwendet werden:  
Bäume: Alle heimischen Obstbäume, Spitzahorn, Bergahorn, Erle, Linde, Eiche, Nussbaum, Esche, Birke  
Sträucher: Feldahorn, Kornelkirsche, Hartnigell, Holler, Liguster, Gemeiner Schneeball, Heckenrose, Heckenkirsche, Haselnuss

**V. Hinweise durch Planzeichen**

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Gebäude (Bebauungsvorschlag)
- Empfohlene Garagenstellung
- Flurstücksnummern
- Parzellennummer
- Höhenschichtlinien mit Angabe in Metern über NN
- Angaben zur Höhenlage der Erschließungsstraße
- Vorhandene Hauptabwasserleitung

**Verfahrensvermerke:**

Aufstellungsbeschluss	am	15. Mai 2003
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	23.05.2003
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	vom	17.05.2003 bis 23.05.2003
Billigungsbeschluss	am	18.05.2003
Öffentliche Auslegung	vom	05.05.2003 bis 06.05.2003
Satzungsbeschluss	am	06.05.2003
Bekanntmachung / Inkrafttreten	am	14.05.2003
Wolnzach, den 15.05.2003		Josef Schäch, 1. Bürgermeister
Ausfertigung		
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.		
Wolnzach, den 15.05.2003		Josef Schäch, 1. Bürgermeister

MARKT WOLNZACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 104 IN KÖNIGSFELD "AN DER SCHMÄDELSTRASSE"**



ENTWURFSVERFASSER:  
PETER BERGWEILER  
DIPL.-ING. ARCHITECT  
SCHMELLERSTRASSE 2  
85283 WOLNZACH  
TEL.: 08442 / 915859

GEÄNDERT AM: 18.4.2006

WOLNZACH, DEN 7.12.2004