

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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),

den Bebauungsplan

Nr. 104 "An der Schmädelsstraße 1. Änderung im beschleunigten Verfahren"

als Satzung.

Die o. a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bestandteile der Satzung sind:

1.1.0 Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom ...

1.2.0 Die nachfolgenden Festsetzungen.

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(WA) allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
offene Bauweise
0,3 Grundflächenzahl z.B. 0,3
0,6 Geschosflächenzahl z.B. 0,6
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (= wahlweise E+D oder E+I) z.B. zwei
D Dachgeschöß (Das Dachgeschöß kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzl. Vollgeschöß im Sinne der BayBO sein.)
Einzel- und Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig;
Als Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB wird bei Einzelhäusern eine zweite Wohneinheit mit einer Wohnfläch von max. 50 m2 zugelassen.
Haupffirstrichtung
Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nrn. 1 und 2 BayBO ist zulässig.
Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude

3.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- vorhandene Hauptgebäude
vorhandene Nebengebäude
geplante Gebäude
vorgeschlagene Garagenstellung
bestehende Grundstücksgrenze
aufzuhebende Grundstücksgrenze
geplante Grundstücksteilung
590/22 Flurstücksnummer z.B. 590/22
2 Nummerierung der Parzellen z.B. 2
Verkehrsfäche außerhalb des Geltungsbereichs
Grünfläche außerhalb des Geltungsbereichs
geplante Bepflanzung außerhalb des Geltungsbereichs
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 An der Schmädelsstraße

4.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4.1.0 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Die allgemein gültigen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

4.2.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

4.2.1 Baukörper
Die Gebäude sind rechteckig zu planen. Die Gebäudelänge (Hauptfistrichtung) muss die Gebäudebreite mindestens im Verhältnis 1,2 : 1 überwiegen.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Zusammengebaute Gebäude (Doppelhaushälften, Grenzgaragen) sind profilig und mit gleicher Höhenlage zu errichten. Doppelhäuser sind zeitgleich zu planen und zu errichten und hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

4.2.2 Wandhöhe
Die traufseitige Wandhöhe ab OK Erdgeschoßrohfußboden beträgt bei E+D max. 4,10 m, bei E+I von 3,0 m bis max. 6,75 m.
Kniestücke, von Oberkante Rohdecke bis Unterkante konstruktiv notwendiger Pfette senkrecht an der Außenwand gemessen, dürfen bei Bauweise E+D max. 50 cm und bei Bauweise E+I max. 25 cm betragen.

4.2.3 Höhenlage
Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß darf maximal 30 cm über dem Niveau der anliegenden Erschließungsstraße des Baugebiets liegen. Auf eine Betonung des Sockels ist zu verzichten.

4.2.4 Dachform / Dachgestaltung:
Zulässig sind gleichgeneigte symmetrische Satteldächer und Walmdächer auf alle Haupt- und Nebengebäude;
Dachneigung: Bei Bauweise E+D : 38° - 44°
Bei Bauweise E+I : 25° - 30°
Dachdeckung: Ziegel und Dachsteine in den Farben ziegelrot oder naturrot.
Dachaufbauten: Dachgauben sind nur bei Bauweise E+D und als einzelne stehende Satteldachgauben mit einer Breite von max. 1,50 m oder als Schleppdachgauben mit einer Breite von max. 2,0 m zulässig.
Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind mit einer maximalen Breite von 1/3 der Hauslänge zulässig.
Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen. Alle Dachaufbauten eines Gebäudes müssen die gleiche Dachform aufweisen. Der First von Dachaufbauten muss mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst bleiben.

Bei Bauweise E+I sind keine Dachgauben zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.2.5 Bei den Außenwandoberflächen (soweit sichtbar) sind nur verputzte und weiß oder pastellfarbene gestrichene oder ganz bzw. teilweise mit Holz verkleidete Fassaden zulässig.
Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

4.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

4.3.1 Garagen und Nebengebäude sind oberhalb der Geländeoberfläche und innerhalb der Baugrenzen oder gesondert ausgewiesener Flächen zulässig.

4.3.2 Garagen und Nebengebäude sind analog dem Hauptgebäude auszuführen (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung).

4.3.3 Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hinsichtlich Höhenlage, Gebäudeprofil und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.

4.3.4 Der Abstand zwischen Garage und äußerer Straßenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite muss mind. 5,0 m betragen. Die Fläche ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

4.3.5 Bei einem giebelständigen Anbau von Garagen und Nebengebäuden an die Grundstücksgrenze darf eine Länge von 6,50 m entlang der Grenze nicht überschritten werden.

4.4.0 GELÄNDEGESTALTUNG

4.4.1 Aufschüttungen dürfen die Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzung der Erschließungsstraße 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 max. 1:2 zugelassen. Stützmauern sind nicht zulässig.

4.5.0 GRÜNNORDUNG / AUSSENANLAGEN / EINFRIEDUNGEN

4.5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung sind nur heimische Laubgehölze zu verwenden (s. unter Hinweis).
Je 300 m2 Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen.

4.5.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind als senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel, Höhe 1,0 m herzustellen. Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Holzlatten- oder grüne Maschendrahtzäune ohne Sockel, Höhe 1,0 m, gestattet.

4.6.0 LÄRMSCHUTZ

Zur Abschirmung der Verkehrslärm wird zur Staatsstraße St 2232 eine Schallschutzeinrichtung (schalltechnische Untersuchung der Fa. Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur, Altomünster) errichtet.
Um an den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen Beurteilungspegel zu erzielen, die zur Nachtzeit hinsichtlich Schlaf- und Ruheräumen (auch Kinderzimmer) und zur Tagzeit hinsichtlich Wohnräumen 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 Fassadenseiten aufweisen muss:
Gebäude Nr. 1 zur Tagzeit:
Süd-, Nord- und Ostfassadenseite
Gebäude Nr. 2 zur Nachtzeit:
Ostfassadenseite oder Südseite, ab 5 Meter ausgehend von der Südwestecke des Gebäudes

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 - 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.

4.7.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN / ENTWÄSSERUNG

4.7.1 Die Parzellen 1 - 3 werden im Mischsystem entwässert. Die Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Zufahrten zu den Garagen und Stellfläche sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
Hausdrainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden. Hausdrainagen müssen auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Die Dachflächenanteile von metallgedeckten Eingangsüberdachungen, Gauben oder Erker (Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei) dürfen max. 50 m2 der Gesamfläche betragen.

4.7.2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e.on-Werke angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller unter Berücksichtigung der baulichen

Gegebenheiten und in Absprache mit den e.on-Werken. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

4.7.3 Die Versorgungsleitungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB).

4.7.4 Die Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

4.7.5 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von der Grundstücken zur Staatsstraße 2232 sind nicht zulässig.

5.0.0 HINWEISE DURCH TEXT

5.1.0 Kartengrundlage: Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (DFK, DXF-Format bzw. Auszüge aus dem Katasterwerk, Maßstab 1:5000).

5.2.0 Maßentnahme: Die Zeichnungen im Bebauungsplan sind zur Maßentnahme nicht geeignet.

5.3.0 Die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann zu geruchs- und lärmbeeinträchtigungen an allen Wochentagen führen.

5.4.0 Es wird auf die geotechnische Stellungnahme durch econsult, Dipl.-Geologe Uwe Behrens, Geraldshausen, 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 Ilm anstehen. Ab rund 1 m bis 4 m folgen Kiessande und / oder Tone / Schluffe des sogenannten Tertiärhügellandes.
Aufgrund der Regeneignisse 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 zu rechnen). Wenn möglich von den Bohrungen abweichenden Bodenverhältnissen wird empfohlen, bei Erarbeiten einen laufenden Abgleich der angetroffenen Bodenschichten mit den im Gutachten beschriebenen Verhältnissen vorzunehmen.

5.5.0 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, Hartriegel, Holler
Liguster, Gemeiner Schneeball,
Heckenrose, Heckenkirsche, Haselnuss

5.6.0 Die Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken soll möglichst gering gehalten werden. Es wird empfohlen, Garagenzufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten (wassergebundene Decke, Rasensteine, etc.).

5.7.0 Vor der Durchführung von Baumaßnahmen jeglicher Art ist der Veranlasser verpflichtet, eine Erlaubnis nach Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommenden Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.

5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

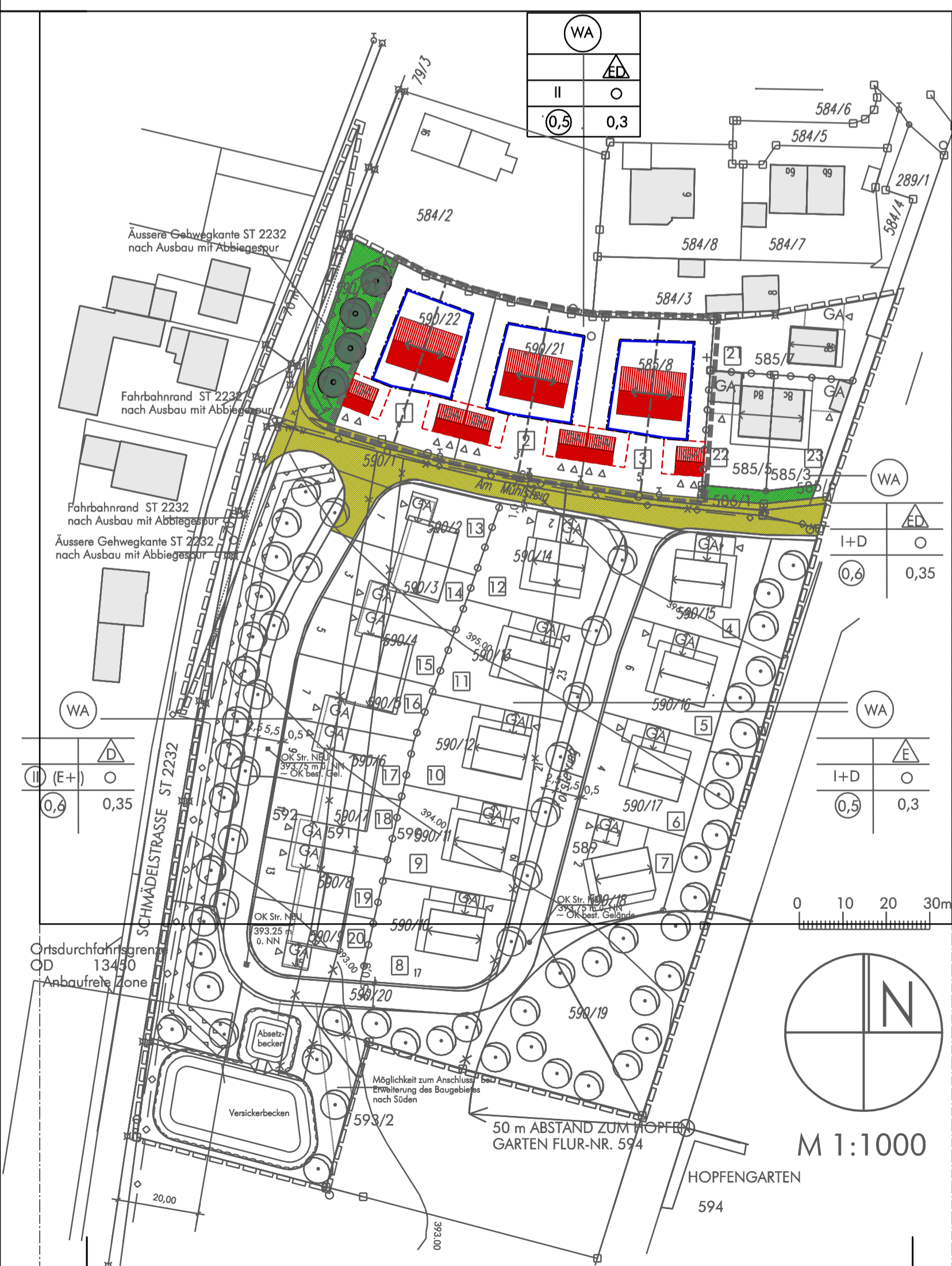
5.1.0 Der Gemeinderat des Marktes Wolnzach hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

5.2.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2013 bis ... 2013 beteiligt.

5.3.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... 2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2013 bis ... 2013 öffentlich ausgelegt.

5.4.0 Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... 2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... 2013 als Satzung beschlossen.

- Wolnzach, den ...
J. Machold 1. Bürgermeister
Wolnzach, den ...
J. Machold 1. Bürgermeister
Wolnzach, den ...
J. Machold 1. Bürgermeister



MARKT WOLNZACH
Bebauungsplan Nr. 104
AN DER SCHMÄDELSTRASSE
1. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
Wolnzach, 19.3.2013
Entwurfsverfasser:
Gernot Trapp Architekt + Stadtplaner | Erlenstraße 5 | 85283 Wolnzach
T 08442 3063 | F 08442 3180 | info@gernotrapp.de