

N
M= 1 : 1000

für das ganze Baugebiet gilt:

WA	o
0.35	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. 108 " An der Lindenstraße "

als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

- == Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom _____ mit Begründung in der Fassung vom _____ .
- == Die von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigten Höhenschnitte in der Fassung vom _____ .

=====

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

=====

2.1.0 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

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

2.2.0 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.
- 2 Die Höhenlage der Gebäude wird in den Höhenschnitten festgelegt.
- 3 Wandhöhe ab Erdgeschoßrohfußboden
gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut
max. 4,10 m .
- 4 Kniestock von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette (in konstruktiv notwendiger Höhe) senkrecht an der Außenwand gemessen: max 0,50m.
- 5 Dachform: gleichgeneigte symmetrische Satteldächer
auf alle Haupt und Nebengebäude
Dachneigung: 42 - 45 Grad.
Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot und rotbraun.
- 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.

2.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder gesondert ausgewiesener Flächen 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 ab Oberkante des festgesetzten Rohfußbodens
max. 3,0 m .
- 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.

2.4.0 GELÄNDEGESTALTUNG

- 1 Aufschüttungen dürfen max. bis OK Erdgeschoßrohfußboden erfolgen; Böschungsfuß mind. 1,0m von der Grundstücksgrenze entfernt, Querneigung 1 : 2.
Abtragungen bis max. 0,50m ab OK vorh. Gelände; außer bei Parz. 11: hier Abtragung bis OK Erdgeschoßrohfußboden zulässig.
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.
- 2 Stützmauern sind nicht zugelassen.

2.5.0 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 200m² 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 verpfl.,
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.













2.6.0 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 e.on-Werke angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand oder in einem Kellerraum unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten und in Absprache mit den e.on-Werken.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an der Grundstücksgrenze auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- 3 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

=====

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

=====

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- o o o o o o o o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  WA
 allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
- o offene Bauweise
- 0.35 Grundflächenzahl z.B. 0,35
-  0.6
 Geschosßflächenzahl z.B. 0,6
- I Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß z.B. I
- D Dachgeschoß (Das Dachgeschoß kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.)
-  E
 Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 Dabei darf die zweite Wohneinheit eine Größe von max. 50 m2 haben.
-  ED
 Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 Dabei darf die zweite Wohneinheit eine Größe von max.50 m2 haben.
 Doppelhaushälften sind in der Bauweise, Lage, Höhenlage, Gebäudeprofil etc. einander anzugleichen und gleichzeitig zu errichten.
- ↔ Hauptfirsrichtung
- Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
 Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art.6 Abs.3 Satz 7 BayBO ist zulässig.
-  Ga
 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
-  5,5
 Maßangabe in Metern z.B. 5,50m
-  öffentliche Verkehrsfläche
 (Gehweg/Parkstreifen als Hinweis)
-  Feldzufahrt
-  Öffentliche Grünfläche
-  private Grünfläche
-  zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung)
-  zu pflanzende Schutz- oder Gliederpflanzung aus Sträuchern (s. Gehölzliste)

=====

4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

=====



vorhandene Hauptgebäude



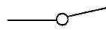
vorhandene Nebengebäude



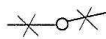
geplante Gebäude



vorgeschlagene Garagenstellung



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksteilung

944/3

Flurstücksnummer z.B. 944/3

6

Nummerierung der Parzellen z.B. 6



Höhenschichtlinien des vorh. Geländes mit Höhenangabe in m
z.B. 6,0 m

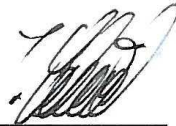
=====

5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

=====

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.05.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 15.10.2004 bis 15.11.2004 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit den zugehörigen Höhenschnitten in der Fassung vom 17.08.2004 am 04.05.2005 als Satzung beschlossen.
4. Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem am 04.05.2005 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Wolnzach, den 08.05.2005




1. Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss vom 04.05.2005 wurde am 18.05.2005 fortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ab diesem Zeitpunkt im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt dort auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 und 215a BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Wolnzach, den 18.05.2005



1. Bürgermeister

