

# MARKT WOLNZACH



---

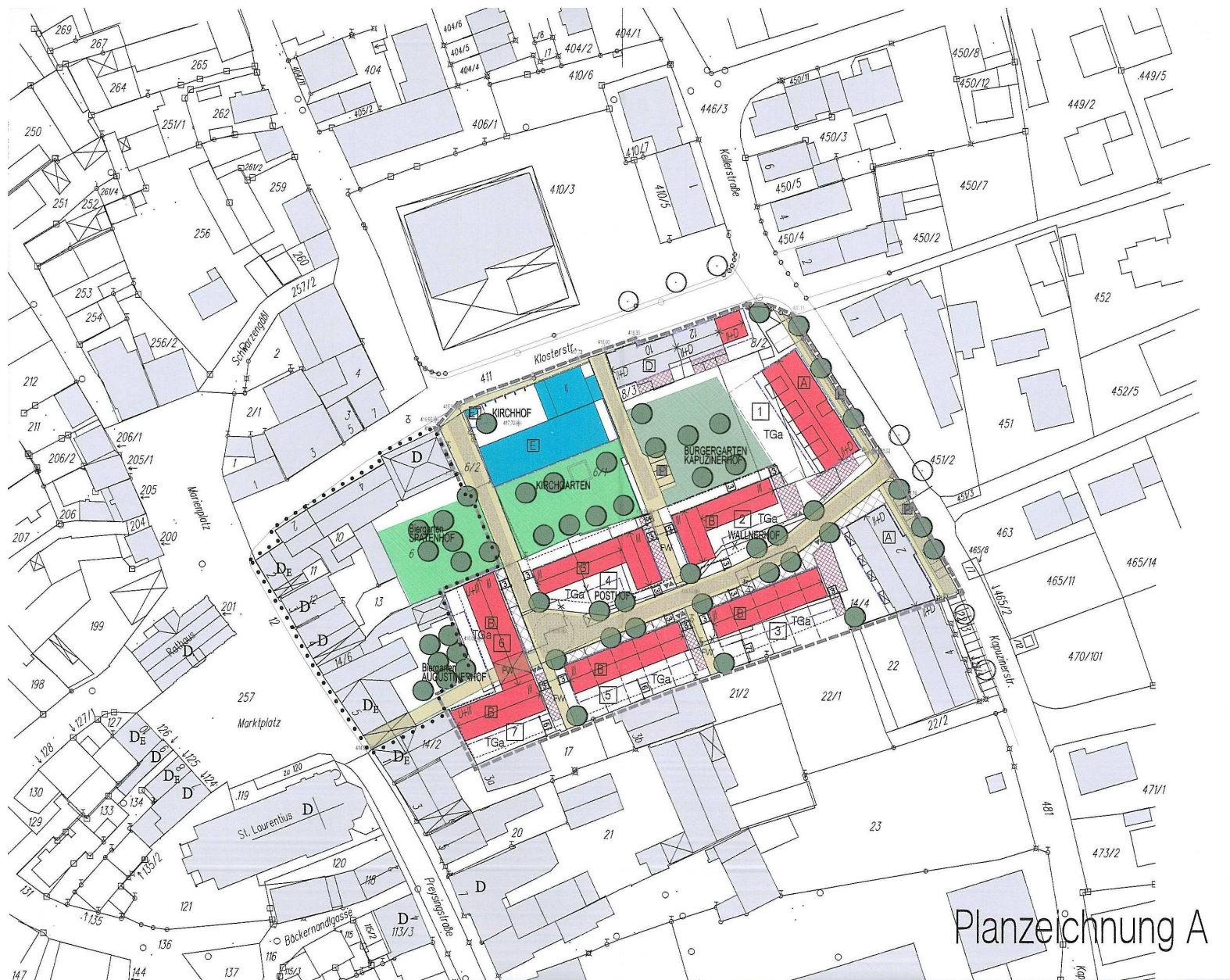
## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 EHEMALIGES SPATENGELÄNDE MIT POSTHOF

---

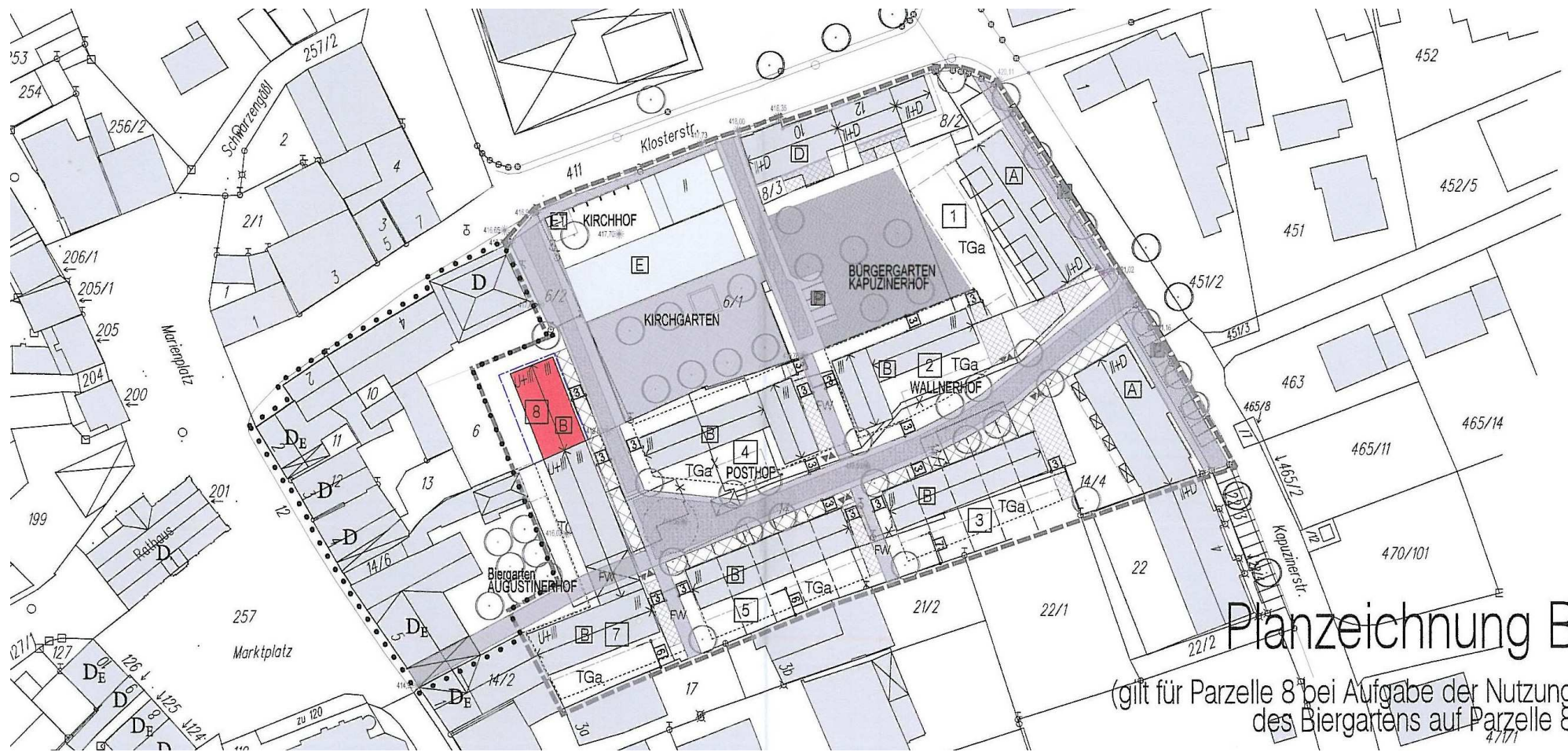
Wolnzach, 28.8.2007  
geändert: 15.1.2008  
geändert: 19.5.2008



Gemot Trapp . Dipl.-Ing. Architekt . Erlenstraße 5 85283 Wolnzach  
T 08442 3063 . F 08442 3180 . info@gernotrapp.de . www.gernotrapp.de



Planzeichnung A



# Planzeichnung B

(gilt für Parzelle 8 bei Aufgabe der Nutzung des Biergartens auf Parzelle 8)



---

---

## 1.0.0 SATZUNG

---

---

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 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. 110 " Ehemaliges Spatengelände mit Posthof "

als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

= Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Bebauungsplan mit Planzeichnung A und Planzeichnung B  
in der Fassung vom \_\_\_\_.

---

---

## 2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

---

### 2.1.0 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

---

Die allgemein gültigen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4, 5 und 6 BayBO sind einzuhalten soweit nicht in der Planzeichnung verminderte Abstandsflächen festgesetzt sind (s. Planzeichen).

#### 2.1.1 Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauBG)

---

Bei Aufgabe der Nutzung des Biergartens auf Parzelle 8 gilt für die Nutzung und Bebaubarkeit der Parzelle 8 Planzeichnung B; ansonsten gilt Planzeichnung A weiterhin.

### 2.2.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

---

2.2.1 Höhenlage : Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf max. 50cm über der Oberkante des angrenzenden Bürgersteigs bzw. der Erschließungsstraße liegen.

Ausgenommen hiervon ist die Bebauung auf Parzelle 8 nach Aufgabe der Biergartennutzung: Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf hier max. auf Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens der Bebauung auf Parzelle 6 ausgeführt werden.

2.2.2 Es sind nur rechteckige, längsgerichtete Baukörper ( parallel zur Firstrichtung) zugelassen.

### 2.2.3 Gebäudetyp / Höhenentwicklung

- A** Gebäudetyp A: 2 Vollgeschoße, Dachgeschoß,  
Kniestock: max. 0,5m gemessen von OK Rohdecke bis UK Pfette  
Wandhöhe ab Erdgeschoßrohfußboden (traufseitig) bis zum  
Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut:  
(bei 2 Vollgeschoßen) max. 7,25 m  
Dachform: Satteldach, Dachneigung: 42 - 45°
- B** Gebäudetyp B: 3 Vollgeschoße, ohne Dachausbau,  
Dachaufbauten (außer haustechnische Aufbauten) und  
Kniestock nicht zugelassen,  
Wandhöhe ab Erdgeschoßrohfußboden (traufseitig) bis zum  
Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut:  
(bezogen auf das Terrassengeschoß) max. 10,25 m
- Das oberste Geschoß ist allseitig gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschoßes  
um mind. 0,75m zurückzusetzen und im Material und/oder in der Farbgebung von diesem  
abzusetzen.  
Das oberste Geschoß darf max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschoßes überdecken.  
Dachform: Pultdach, Dachneigung: 5 - 15°  
oder Satteldach, Dachneigung: 15 - 27°
- D** Gebäudetyp D: wie Gebäudetyp A  
Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder mit Satteldach zulässig; die Dachaufbauten eines  
Gebäudes müssen jeweils die gleiche Dachform aufweisen.  
Zwerchbauten mit Satteldach dürfen maximal 5m breit sein bzw. die Breite max. 1/3 der  
Gebäuelänge einnehmen (bei Reihenhäusern zählt jedes einzelne Haus als Gebäude).  
Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf an der Straßenseite  
max. 50% ansonsten max. 60% der Gebäuelänge betragen.  
Die Einzelbreite von Schleppgauben darf max. 1/3 der Gebäuelänge einnehmen;  
einzelne Satteldachgauben dürfen max. 1,50m breit sein.
- E** Gebäudetyp E (Evangelische Kirche)  
Erd- und 1 Obergeschoß  
Wandhöhe ab OK Erdgeschoßrohfußboden max. 10,25 m  
Dachform: Flachdach, begrünt
- ET** Gebäudetyp ET (Turm)  
Wandhöhe ab OK Erdgeschoßrohfußboden max. 20,00 m  
zzgl. Kreuz OK max. 24,00 m  
Dachform: Flachdach, begrünt

2.2.4 Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine, in den Farben ziegel-, naturrot, braun und grau;  
gesinterte oder engobierte Oberflächen sind nicht zugelassen.  
Ausnahme: Gebäudetyp E und ET.

2.2.5 Außenwandoberflächen: Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht  
zugelassen.

### 2.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE / NEBENANLAGEN

2.3.1 Garagen, Tiefgaragenabfahrten, Nebengebäude und Anbauten sind innerhalb der Baugrenzen  
oder innerhalb der gesonderten Umgrenzungen zulässig.

2.3.2 Bei Grenzausbau gelten die Vorgaben der BayBO, soweit in den sonstigen Festsetzungen  
nichts anderes bestimmt ist.

2.3.4 Vor Garagentoren ist zur Straßenbegrenzungslinie hin ein mindestens 5 m langer Stauraum  
auszubilden, der nicht eingezäunt werden darf; es gilt die GaV.

2.3.5 Bei gegenseitigem Grenzausbau sind die Gebäude profil- und höhengleich auszuführen.

#### 2.4.0 GELÄNDEGESTALTUNG

---

2.4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu 1,0 m zugelassen;  
Böschungsfuß mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt,  
Querneigung maximal 1 : 2 .  
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.

#### 2.5.0 GRÜNORDNUNG / AUßENANLAGEN / EINFRIEDUNGEN

---

2.5.1 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.

2.5.2 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 wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Pflaster auf Sand verlegt, Rasengittersteine, o.ä.).  
Aneinandergrenzende Einfahrten sind durch einen Pflanzstreifen voneinander zu trennen, Breite mind. 0,60 m.

2.5.3 Je 300m<sup>2</sup> angefangene Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gem. Abs. 4 zu pflanzen.  
Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind hierauf anrechenbar.

2.5.4 Zur Bepflanzung sind vorwiegend Gehölze einheimischer Art zu verwenden

z.B. Bäume:

Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus),

Walnuss (Juglans regia) Winterlinde (Tilia cordata)

Stieleiche (Quercus robur) Vogelkirsche (Prunus avium)

sowie Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3x verpfl.,  
Stammumfang mind. 18-20cm.

z.B. Sträucher:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gelber Hartriegel (Cornus mas),

Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Roter Holunder (Sambucus racemosa),

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Heckenrose (Rosa canina),

Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare),

Schlehe (Prunus spinosa),

Pflanzgröße: 0,80-1,00m hoch, 2x verpflanzt.

2.5.5 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen:

Einfriedungen dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.

Zaunsockel sind nicht zulässig.

Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.

2.5.6 Einfahrts- und Eingangstore dürfen nur nach innen geöffnet werden können.

#### 2.6.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

---













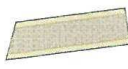

2.6.1 Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

2.6.2 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.

2.6.3 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

### 3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes
	Abgrenzung des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.
	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
g	geschlossene Bauweise
0,6	Grundflächenzahl z.B. 0,6
	Geschoßflächenzahl z.B. 1,2
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß z.B. II
D	Dachgeschoß oder Terrassengeschoß (Das D. kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.)
U	Untergeschoß (Das U. kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.)
	Hauptfährtrichtung
	Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art.6 Abs.8 BayBO ist zulässig.
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
	mit Festlegung der Zufahrt
	Flächen auf denen Anbauten zulässig sind In den bezeichneten Flächen sind zulässig: Garagen und Nebengebäude, Tiefgaragenabfahrten, auch überdacht Wandhöhe traufseitig und an der Gr.-st.-grenze: max. 3,0m i.M. Dachneigung: 5 - 15 °.
	Flächen von Vorgärten, die nicht eingezäunt werden dürfen.
	Maßangabe in Metern z.B. 5,50m
	vermindert festgesetzte Abstandsfläche z.B. 3,0m
	öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg/Parkstreifen/Seitenstreifen als Hinweis)
FW	Fußweg
	öffentliche Parkplätze



-  Öffentliche Grünfläche
-  private Grünfläche
-  zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung)

---






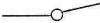
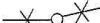


---

#### 4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

---



---

-  vorhandene Hauptgebäude /  
vorhandene Nebengebäude
-  geplante Gebäude mit geneigtem Dach
-  geplante Gebäude mit Flachdach
- D** Baudenkmal (Einzeldenkmal)
- D<sub>E</sub>** Ensemblebereich
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  geplante Grundstücksteilung
- 6/2** Flurstücksnummer z.B. 6/2
-  Nummerierung der Parzellen z.B. 6
- 416,65\*** Höhenangabe in m ü. NN z.B. 416,65 m ü. NN

##### Hinweis zum Denkmalschutz:

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen jeglicher Art (Straßenbaumaßnahmen, Tiefbaumaßnahmen, Hochbaumaßnahmen, etc.) ist der Veranlasser verpflichtet, eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen (s. a. Begründung Seite 4 Nr. 2.5).

##### Hinweis zur Untergrundbelastung:

Im Bereich des Bräustübergrundstücks Klosterstraße 4 ist eine Untergrundbelastung im ABuDIS unter der Katasternummer 18600571 erfasst.

Sollten bei Baumaßnahmen im Bereich der Klosterstraße 4 die vorhandenen Bodenveränderungen angeschnitten werden, ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Baumaßnahme geeignete Maßnahmen festzulegen.

Anfallender Bauschutt bzw. Aushub ist in geeigneter Weise zwischen zu lagern bzw. ordnungsgemäß zu verwerten/entsorgen.

---

---


5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

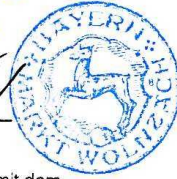
---

---

- 5.1.0 Aufstellungsbeschluss am 20.07.2004
- 5.2.0 Bekanntmachung am 17.08.2004
- 5.3.0 Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 30.10.2004 bis 31.01.2005
- 5.4.0 Behördenbeteiligung am 26.06.2007
- 5.5.0 Billigungsbeschluss am 15.01.2008
- 5.6.0 Öffentliche Auslegung vom 01.08.2008 bis 07.08.2008
- 5.7.0 Satzungsbeschluss am 01.08.2008
- ermächtigter Billigungsbeschluss vom 03.07.2008*  
*erneut öffentliche Auslegung vom 18.07.2008 bis 01.08.2008*

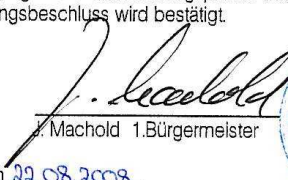
Wolnzach, den 08.08.2008

  
J. Machold 1. Bürgermeister



- 5.8.0 Die Übereinstimmung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit dem am 01.08.2008 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.


Wolnzach, den 08.08.2008

  
J. Machold 1. Bürgermeister



- 5.9.0 Der Satzungsbeschluss wurde am 22.08.2008 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.

Wolnzach, den 25.08.2008

  
J. Machold 1. Bürgermeister

