

MARKT WOLNZACH



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 112

AN DER MOZARTSTRASSE

Bebauungsplan

Wolnzach, 12.2.2007
geändert: 20.8.2007
geändert: 8.11.2007

trapp



Dipl.-Ing. Gernot Trapp . Architekt . Erlenstraße 5 . 85203 Wolnzach








Für das ganze Baugelbiet gilt:


(WA)	o	1173/3
0.35	(0.6)	


Ausfahrt für
Müllfahrzeuge,
Schneeräumfahrzeuge


Wanderplatz

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 -  offene Bauweise
 - 0,35 Grundflächenzahl z.B. 0,35
 -  Geschoßflächenzahl z.B. 0,6
- U Untergeschoß (Das Untergeschoß kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.)
- I Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß z.B. I
- D Dachgeschoß (Das Dachgeschoß kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.)

-  Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Die zweite Wohneinheit darf eine Größe von max. 50 m2 haben.

-  Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Doppelhaushälften sind in der Bauweise, Lage, Höhenlage, Gebäudeprofil etc. einander anzugleichen und gleichzeitig zu errichten.
Je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Die zweite Wohneinheit darf eine Größe von max. 50m2 haben.

-  Hauptfirsrichtung

Ⓐ Gebäudety A s. Feststzungen durch Text Nr. 2.2.4

Ⓑ Gebäudety B s. Feststzungen durch Text Nr. 2.2.5

* bei den gekennzeichneten Garagen muss der Fußboden mind. 0,40m unter Straßenniveau liegen. Die marimale Wandhöhe ist dann vom Fußbodenniveau aus zu berechnen.



Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bau-
teilen im Sinne des Art.6 Abs.3 Satz 7 BayBO ist zulässig.



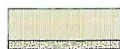
Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen



Feldweg



Maßangabe in Metern z.B. 6,50m



öffentliche Verkehrsfläche
(Gehweg/Seitenstreifen/Parkstreifen als Hinweis)



öffentliche Grünfläche
Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen, Sträuchern oder Obstbaumhochstämmen



private Grünfläche





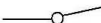
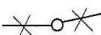




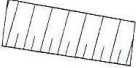
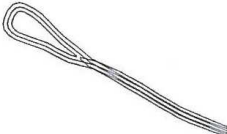


zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung)

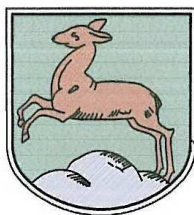


zu pflanzende Schutz- oder Gliederpflanzung aus heimischen Laubbäumen und
Sträuchern (s. Gehölzliste)

4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

	vorhandene Hauptgebäude
	vorhandene Nebengebäude
	geplante Gebäude
	vorgeschlagene Garagenstellung
	bestehende Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksteilung
485	Flurstücksnummer z.B. 485
	Nummerierung der Parzellen z.B. 6
F	Fußweg
	Höhenschichtlinien des vorh. Geländes mit Höhenangabe in m ü.NN
	Verlauf der Geländeschnitte mit Höhenbezugspunkt an der Straße
	Böschungfläche
	Regenmulden mit Erdbecken, naturnah ausgebildet

MARKT WOLNZACH



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 112

AN DER MOZARTSTRASSE

Satzung und Festsetzungen

Wolnzach, 12.2.2007
geändert: 20.8.2007
geändert: 8.11.2007

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Trapp', is written over the printed name and address.



Dipl.-Ing. Gernot Trapp . Architekt . Erlenstraße 5 . 85283 Wolnzach

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. 112 "An der Mozartstraße"

als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

Der Markt Wolnzach erlässt auf Grund
Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Bebauungs- und Grünordnungsplan
mit Festsetzungen in der Fassung vom __ . __ . ____ .

Die von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigten Geländeschnitte
in der Fassung vom __ . __ . ____ .

Die Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Andreas Kottermair
2139.3/2007-AS "Eingabedaten und Ergebnis der Verkehrslärberechnung"
in der Fassung vom 09.08.2007 .

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

2.2.1 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.

2.2.2 Die Höhenlage der Gebäude wird in den Höhenschnitten festgelegt.

2.2.3 Dachform: gleichgeneigte symmetrische Satteldächer auf alle Haupt- und Nebengebäude. Auf Garagen und Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
Metaldacheindeckungen sind nicht zulässig.

2.2.4 Gebäudetyp A : zulässig sind wahlweise

2.2.4.1 Bauweise I+D mit :

Wandhöhe ab Erdgeschoßrohfußboden: 4,10 m
gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut
Dachneigung: 42 - 45 °
Kniestock von Oberk. Rohdecke bis Unterk. Fußpfette (in konstruktiv notwendiger Höhe) : max. 0,50m.
Dachaufbauten:
stehende Dachgauben bis max. 1,50m Einzelbreite
Zwerchgiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge
Gesamtbreite der Dachaufbauten max 1/2 der Gebäudelänge
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen

oder

2.2.4.2 Bauweise I+I (mit zwei Vollgeschoßen) :

Wandhöhe ab Erdgeschoßrohfußboden: 6,60 m
gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut
Dachneigung: 18 - 25 °
Kniestock von Oberk. Rohdecke bis Unterk. Fußpfette (in konstruktiv notwendiger Höhe) : max. 0,25m.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zugelassen

2.2.5 Gebäudetyp B: zulässig ist :

Bauweise I+D oder U+I+D :

Wandhöhe ab Erdgeschoßrohfußb. bei I+D (bergseitig): max. 4,10 m
bei U+I+D (talseitig): max. 7,10 m

Dachneigung: 42 - 45°

Kniestock von Oberk. Rohdecke bis Unterk. Fußpfette (in konstruktiv notwendiger Höhe) : max. 0,50m.

Dachaufbauten:

stehende Dachgauben bis max. 1,50m Einzelbreite
Zwerchgiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge
Gesamtbreite der Dachaufbauten max.1/2 der Gebäudelänge
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

2.2.6 Außenwandoberflächen (soweit sichtbar): Putz oder Verkleidungen aus Holz oder Holzwerkstoffen.

Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

2.2.7 Auf Grund von Hang- und Schichtwasser sind die Kellergeschoße wasserundurchlässig auszubilden.

2.30 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

2.3.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder gesondert ausgewiesener Flächen zulässig.

2.3.2 Auf Garagen und Nebengebäude sind gleichgeneigte symmetrische Satteldächer zu errichten.

Als Dachform zulässig sind auch begrünte Flachdächer.

2.3.3 Bei Grenzausbau: Länge des Grenzausbaus max. 6,50 m,
Wandhöhe ab Oberkante des festgesetzten Rohfußbodens
max. 3,0 m (betrifft Parz. 12-15; siehe Festsetzungen durch Planzeichen).

2.3.4 Bei gegenseitigem Grenzanbau sind die Gebäude profil- und höhengleich auszuführen.

2.3.5 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

2.4.1 Abtragungen und Aufschüttungen sind entsprechend den Geländeschnitten zulässig; darüberhinaus sind Abtragungen und Aufschüttungen nur bis zu 0,50m Höhe zulässig.

Böschungfuß mind. 1,00m von der Grundstücksgrenze entfernt,
Querneigung max. 1 : 2 .

An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.

2.4.2 Stützmauern sind nur in soweit zugelassen, als diese zur Herstellung einer vorschriftsmäßigen Garagenzufahrt zwingend erforderlich sind. Sichtbare Flächen von Stützmauern sind zu begrünen.

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 Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Zufahrten zu den Garagen und Stellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Aneinandergrenzende Einfahrten sind durch einen Pflanzstreifen voneinander zu trennen, Breite mind. 0,60m.

2.5.3 Je 300m² Nettogrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gem. Abs. 2.5.4 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:
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.

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 e.on. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an der Grundstücksgrenze auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

2.6.3 Das Baugebiet wird teilweise im Trennsystem und teilweise im Mischsystem entwässert (s. Lageplan Entwässerungskonzept). Das Niederschlagswasser aus den Grundstücken und der Verkehrsfläche ist im Bereich des Trennsystems in den Regenwasserkanal einzuleiten.

2.6.4 Hausdränagen dürfen nicht an den Regen- oder Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

2.7.0 SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

2.7.1 An den Gebäuden, an denen in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 2139.3/2007-AS der Firma Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 09.08.2007 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte tags der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume zu den Fassadenseiten zu orientieren, an denen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt.

2.7.2 An den Gebäuden, die in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 2139.3/2007-AS der Firma Andres Kottermair, Beratender Ingenieur, mit roten Pegel eingetragen für das entsprechende Geschöß und die Nachtzeit versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärm abgewandten Seite zu orientieren.

2.7.3 Wo eine Grundriss- und Wohnraumorientierung nach Ausschöpfung von planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster) vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsfreistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren entsprechend DIN 4109/11.89 "Schallschutz im Hochbau" nachzuweisen ist. Dabei ist das Baugebiet dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Für den Lärmpegelbereich II ist gem. Tab. 8 der DIN 4109/11.89 ein resultierendes Schalldämm-Maß für Außenbauteile von $R_{w,res} = 30$ dB erforderlich.

Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können öffenbare Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) vorzusehen. Als Alternative sind kontrollierte Wohnraumlüftungen einzubauen.

2.7.4 Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so dürfen diese keine Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO sein. Dient der Schallschutzvorbau jedoch dem Schutz eines Schlafraumes und sind die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit um nicht mehr als 4 dB(A) überschritten, so kann der Schallschutzvorbau als Aufenthaltsraum, jedoch nicht als Schlafraum genutzt werden.

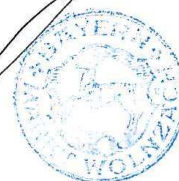
5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

- 1 Aufstellungsbeschluss am 06.10.2005
- 2 Bekanntmachung am 14.10.2005
- 3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 06.03.2007 bis 10.04.2007
- 4 Behördenbeteiligung am 06.03.2007
- 5 Billigungsbeschluss am 21.08.2007
zweiter Billigungsbeschluss am 08.11.2007
- 6 Öffentliche Auslegung vom 20.08.2007 bis 22.10.2007
erneute öffentliche Auslegung vom 21.11.2007 bis 05.12.2007
- 7 Satzungsbeschluss am 13.12.2007

Wolnzach, den 14.12.2007



1. Bürgermeister

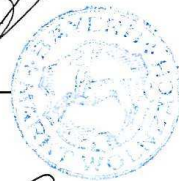


- 8 Die Übereinstimmung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit dem am 13.12.2007 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Wolnzach, den 14.12.2007



1. Bürgermeister



- 9 Der Satzungsbeschluss wurde am 21.12.2007 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.

Wolnzach, den 27.12.2007



1. Bürgermeister

