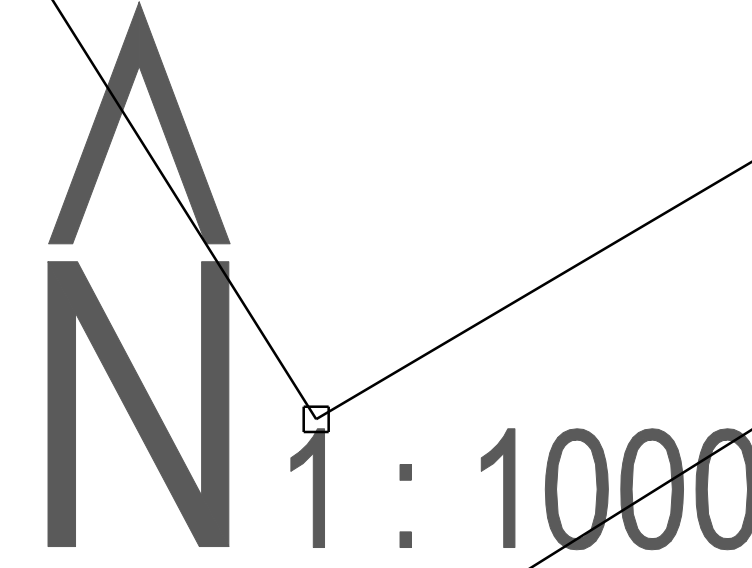




Schlogenhäusermühle
NO 23-2.12

Maßstab = 1 : 1000



| | |
|------|-----|
| WA | o |
| 0,35 | 0,6 |
| II | |

| | |
|------|-----|
| WA | o |
| 0,35 | 0,6 |
| II | |

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- WA allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
- o offene Bauweise
- 0,35 Grundflächenzahl z.B. 0,35
- 0,6 Geschosflächenzahl z.B. 0,6
- II Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß z.B. II
- EA Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dabei darf die zweite Wohneinheit eine Größe von max. 50 m2 haben.
- EDA Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die zweite Wohneinheit darf eine Größe von max. 50 m2 haben. Doppelhaushälften sind in der Bauweise, Lage, Höhenlage, Gebäudeprofil etc. einander anzugleichen und gleichzeitig zu errichten.
- ↔ Hauptfirstrichtung
- Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art.6 Abs.8 BayBO ist zulässig.

- Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
- 5,5 Maßangabe in Metern z.B. 5,50m
- öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg/Parkstreifen/Grünstreifen als Hinweis)
- private Grünfläche als Eingrünung von Baugrundstücken mit Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- private Grünfläche als Eingrünung von Baugrundstücken
- öffentliche Grünfläche als Wiese (Landschaftsrasen)
- Anpflanzung von Einzelbäumen

Erklärung der Nutzungsschablonen:

| WA | o | Art der baulichen Nutzung z.B. WA | Bauweise z.B. o |
|------|-----|-----------------------------------|-----------------------------|
| 0,35 | 0,6 | Grundflächenzahl z.B. 0,35 | Geschosflächenzahl z.B. 0,6 |
| II | | Zahl der Vollgeschoße z.B. II | |

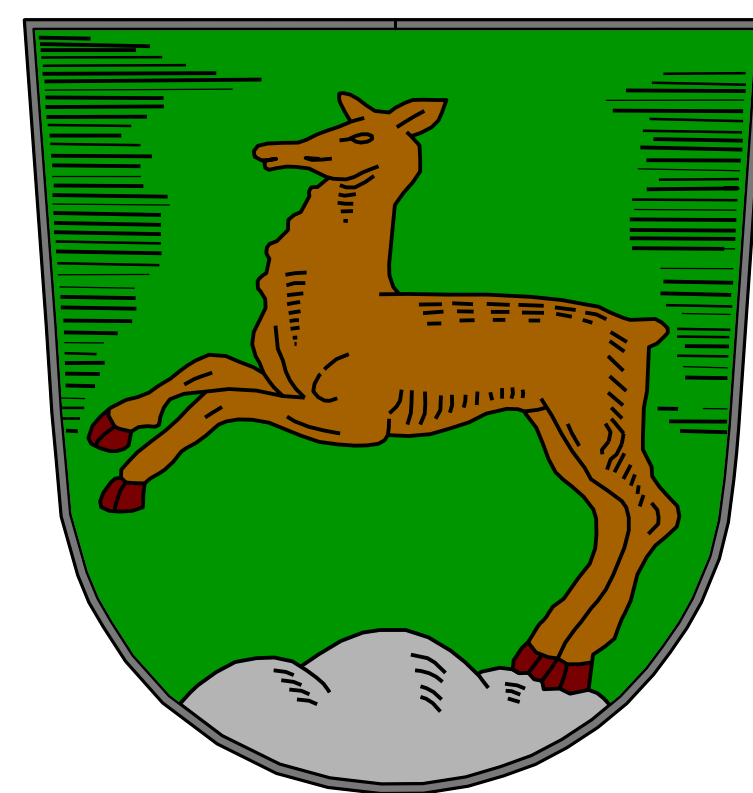
4.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge. Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Zäunen und Ablagerung von mehr als 0,80m Höhe über Fahrhahoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind großkronige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,80m und Verkehrszeichen.
- Sichtfläche der Bahn zum Bahnübergang bei km 3,993. Der Bereich der Sichtfläche ist ständig von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Zäunen und Ablagerung von mehr als 1,0m Höhe über der Fahrhahoberkante am Bahnübergang bei km 3,993 (BU km 3,993) freizuhalten.

5.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 32 vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- geplante Gebäude
- vorgeschlagene Garagenstellung
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzubehebende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksteilung
- Flurstücksnummer z.B. 322
- Nummerierung der Parzellen z.B. 6
- Höhenschichtlinien des vorh. Geländes mit Höhenangabe in m z.B. 98 m ü. Nullpunkt
- BU km 3,993 Bezeichnung der Bahnübergänge z.B. Bahnübergang bei km 3,993

MARKT WOLNZACH



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 122
"WIESENÄCKER III"
einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr.- 83
"Wiesenäcker II"

Bebauungsplan

Wolnzach, 9.2.2010
geändert: 20.4.2010

Entwurfsverfasser Bebauungsplan: Gernot Trapp Architekt + Stadtplaner
Erlenstraße 5
85283 Wolnzach
T 08442 3063
F 08442 3180
info@gernottrapp.de

Entwurfsverfasser Grünordnungsplan: Kindhammer LandschaftsArchitekten+Stadtplaner
Schulstraße 13
85276 Pfaffenhofen/Ilm
T 08441 89 79 0
F 08441 89 79 29
info@kindhammer.de

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. 122 "W i e s e n ä c k e r I I I "

als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind :

1.1.0 Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp, Architekt, und Dipl.-Ing. Heinz Kindhammer, Landschaftsarchitekt gefertigte Bebauungsplan mit Zeichenerklärung in der Fassung vom _____.

1.2.0 Die von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Höhenplanung in der Fassung vom _____

1.3.0 Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

2.4.0 GELÄNDEGESTALTUNG

2.4.1 Die künftige Geländeöhe ist entsprechend der Darstellung in der "Höhenplanung" herzustellen, mit einer Toleranz von 50 cm nach unten. Aufschüttungen dürfen max. bis OK Erdgeschoßrohfußboden erfolgen; Böschungfuß mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt, Querneigung 1 : 2.
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.

2.4.2 Stützmauern sind nur insoweit zugelassen, als sie 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.

2.5.2 Die private Grünfläche zur Eingrünung von Baugrundstücken mit Anpflanzung von Bäumen und Strüchern gem. Planzeichen ist in Hinblick auf die Schaffung von Lebensräumen für das potenzielle Vorkommen der Zauneidechse als magere Offenlandfläche (z.B. Extensivwiese) mit ca. 30% Strauchpflanzung zu begrünen. Zusätzlich ist je 150 m2 dieser Grünfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Artenauswahl und Mindestpflanzqualität gemäß textlicher Festsetzung 2.5.5).

2.5.3 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. 0,60m.

2.5.4 Die unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zuwege oder Stellplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Für die Pflanzungen sind vorwiegend heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Artenauswahl Sträucher:
z.B. Haselnuss (*Corylus avellana*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Feld-Rose (*Rosa arvensis*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Mindest-Pflanzqualitäten:
- Großsträucher: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 100 - 150 cm
- Sträucher: leichte Sträucher, 2 Triebe, 60 - 100 cm.

2.5.5 Anpflanzung von Einzellbäumen:

In den privaten Baugrundstücken mit Einzelhausbebauung ist je angefangene 350 m2 Bruttogrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind vorwiegend heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Artenauswahl Bäume:

z. B. Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Gewöhnliche Birke (*Betula pendula*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Sal-Weide (*Salix caprea*).

Pflanzdichte, Stückzahl, und Standort entsprechend der zeichnerischen und textlicher Festsetzung. Erforderlichenfalls kann vom dargestellten Standort geringfügig abgewichen werden.

Mindest-Pflanzqualität:
Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm

2.5.6 Die festgesetzten Pflanzungen und Einsaaten müssen spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude erfolgen.

2.5.7 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen: Holzlattenzäune ohne Sockel, Höhe max. 1,10m. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen: Holzlatten- und Maschendrahtzäune ohne Sockel, Höhe max. 1,10m.

2.5.8 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.

2.6.4 Vor der Erschließung des Baugebiets muss aus wasserrechtlicher Sicht zuerst die Kläranlage Wolnzach ertüchtigt werden.

2.7.0 IMMISSIONSSCHUTZ

2.7.1 Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb hingenommen werden.

2.7.2 Hinsichtlich der vorbeifahrenden Bahnlinie sollten schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume nach Möglichkeit auf der lärmabgewandten Seite platziert werden.

2.8.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von ca. 4.546 m2 erfolgt außerhalb des Plangebiets auf den Grundstücken Fl.-nrn. 764/2 und 768 der Gemarkung Wolnzach. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechend den Ausführungen in der Begründung. Die dauerhafte Funktion der Ausgleichsflächen zu den Ausgleichszwecken wird über einen Eintrag in das Grundbuch gesichert.

6.0.0 HINWEISE DURCH TEXT

6.0.1 Die Bebauungsplanzeichnung wurde auf der Grundlage amtlicher Katasterunterlagen (digitale Flurkarte) erstellt. Die Maßgenauigkeit von Zeichnungen und Flächendaten ist nur im Rahmen der dadurch bedingten Toleranzen gegeben. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen daher nur bedingt geeignet. Alle diese Angaben erfolgen ohne Gewähr. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

6.0.2 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MaBl Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden. Sofern Niederschlagswasser von den Fahr- und Park-/Stellflächen versickert werden, muss dies unter Beachtung des ATV-DVWK-Merkblattes M 153 breiflächig über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) erfolgen. Für die Versickerung ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrFrV) mit den dazu eingeführten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKGW) zu beachten. Die Bemessung von Versickerungsanlagen hat nach ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu erfolgen.

6.0.3 Es wird empfohlen, anfallendes Grauwasser zu Betriebswasser aufzubereiten (z.B. für Toilettenspülung, Bewässerung, Reinigungszwecke).

6.0.4 Es wird empfohlen, die künstliche Beleuchtung von öffentlichen Verkehrsflächen so auszuführen und zu betreiben, dass keine negativen Auswirkungen auf dämmerungs- und nachtaktive Insekten entstehen (Anzahl der Leuchten, Auswahl der Leuchtmittel, Lichtpunkthöhe, Blendschutz, Beleuchtungszeiträume und -dauer, etc.).

7.0.0 V E R M E R K E Z U M V E R F A H R E N

7.1.0 Aufstellungsbeschluss am _____._____

7.2.0 Bekanntmachung am _____._____

7.3.0 Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom _____._____ bis _____._____

7.4.0 Behördenbeteiligung am _____._____

7.5.0 Billigungsbeschluss am _____._____

7.6.0 Öffentliche Auslegung vom _____._____ bis _____._____

7.7.0 Satzungsbeschluss am _____._____

Wolnzach, den _____._____
Machold 1. Bürgermeister

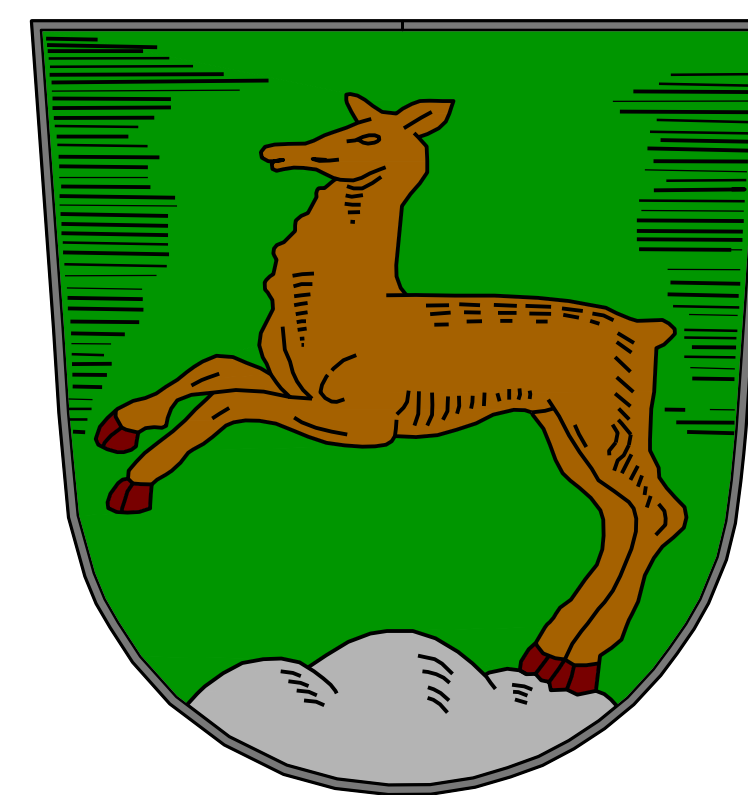
7.8.0 Die Übereinstimmung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit dem am _____._____ gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Wolnzach, den _____._____
Machold 1. Bürgermeister

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

Wolnzach, den _____._____
Machold 1. Bürgermeister

MARKT WOLNZACH



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 122

"WIESENÄCKER III"

einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr.- 83
"Wiesenäcker II"

Satzung und Festsetzungen durch Text

Wolnzach, 9.2.2010
geändert: 20.4.2010

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

Gernot Trapp Architekt + Stadtplaner
Erlenstraße 5
85283 Wolnzach
T 08442 3063
F 08442 3180
info@gernotrapp.de

Entwurfsverfasser Grünordnungsplan:

Kindhammer LandschaftsArchitekten+Stadtpaner
Schulstraße 13
85276 Pfaffenhofen/Ilm
T 08441 89 79 0
F 08441 89 79 29
info@kindhammer.de