



MARKT WOLNZACH
BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 131

“AN DER WOLNZACHER STRASSE”
IN NIEDERLAUTERBACH

VERFASSER:

HANS KOCH
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
SCHIEBSTÄTTWEG 5
85 283 WOLNZACH
TEL. 08442- 4201

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN
TEL. 08441-82480

GEZ. AM 11.02. 2014

GEÄ. AM 24.06. 2014

D. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



Hauptfirstrichtung

o

offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0,3

Grundflächenzahl

0,5

Geschoßflächenzahl

I+D

1 Vollgeschoß zulässig, das Dachgeschoß darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.

U

Untergeschoss als Hanggeschoss (Das Untergeschoss kann ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.)

nicht



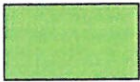
Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Satz 2 BayBO ist zulässig.



nur Einzelhäuser sind zulässig

Go

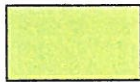
Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen



Private Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes
und zur Eingrünung privater Verkehrsflächen



Private Grünfläche als Uferstreifen für den angrenzenden Graben
die von jeder Bebauung, Auffüllung und Einzäunung frei zu halten ist



Private Grünfläche als Hausgarten



vorhandener Einzelbaum: zu erhalten
(Aesculus hippocastanum - Rosskastanie)



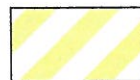
Anpflanzung von Einzelbäumen: ohne Festsetzung der Art



Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art

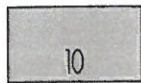


Anpflanzung von Strauchhecken



Private Verkehrsfläche: Pkw-Stellplätze mit Zufahrt

E. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Wohngebäude



bestehende Nebengebäude



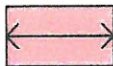
vorhandene Einzelbäume (Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Eine ggf. erforderliche Versetzung einzelner Bäume aufgrund
erforderlicher Grundstückszufahrten ist über den Eigentümer
(Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm) zu veranlassen.

1125

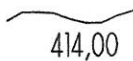
Flurstücksnummer



Parzellennummer



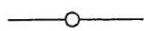
vorgeschlagene Form des Baukörpers



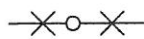
Höhenlinie U.N.N



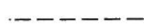
Böschung



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebene Grundstücksgrenze

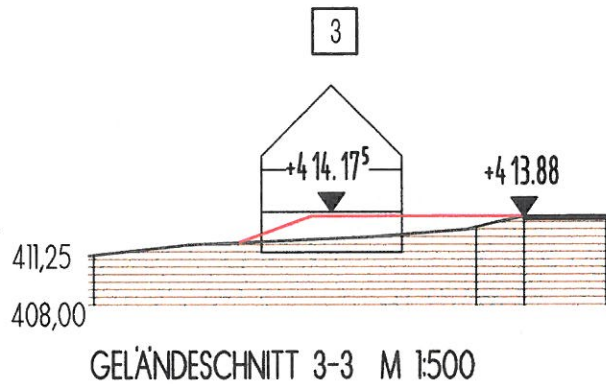
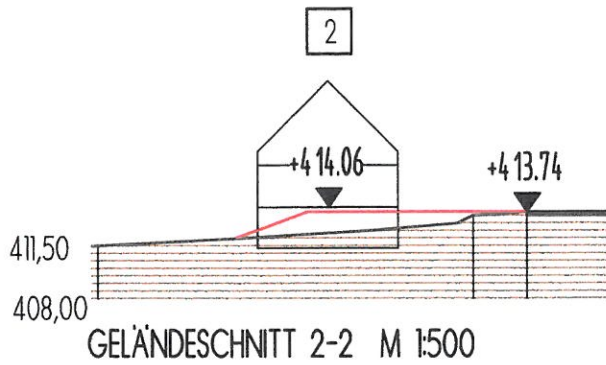
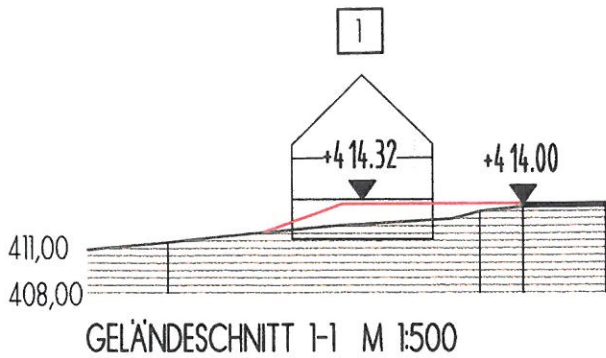


vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Kr PAF 28

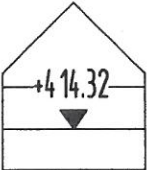
Straßenklasse mit Nummerierung, Kreisstraße Nr. 28

GELÄNDESCHNITTE 1-3 M 1:500:



GELÄNDESCHNITTLERGELENDE:

 zugehörige Parzellennummer z. B. 1

 geplantes Gebäude mit Höhenangabe
Oberkante-Rohdecke Kellergeschoss (z.B. 414,32m ü. NN) als Maximalmaß, maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zur Straßenbezugshöhe.

 Oberkante Straße mit Straßenbezugspunkt in ü. NN jeweils in Gebäudemitte z.B. 414,00m ü. NN

 Verlauf der Geländeschnitte mit Höhenbezugspunkt an der Straße

 vorhandenes Gelände

 zulässige Aufschüttung

 Höhenschichtlinien (Abstand 0,50 m)

F. HIN

1. Wasser
Alle Bauw
Wasserbe

2. Regen
Eine Vers
"Erhaltung
Wo imme

3. Wärme
Beim Wäi
noch zu
Besonder
Eine vers
Wärmepu

4. Grund
Sollten im
Altlasten
Ingolstadt
Bei Lager
zu betei
während
Bedingt c
Einzugsbe

4. Maßer
Planzeich
(Flächen-
Bei Verm

F. HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserversorgung/Wasserbeseitigung:

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie die zentrale Wasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.

2. Regenwasserbehandlung:

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABL Nr. 10/1985, S. 279

„Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.

Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

3. Wärmeschutz, Bauökologie und Solarenergie:

Beim Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Niedrigenergiebauweise) noch zu übertreffen.

Besonders effiziente Energieerzeugungs- und verbrauchsanlagen (z.B. Kraftwärmekopplungsanlagen) sind anzustreben.

Eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren und regenerativen Energiequellen (z.B. Holzschnitzel, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sind besonders wünschenswert.

4. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten, Oberflächenwasser :

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.

Bedingt durch die Hanglage ist bei Starkniederschlägen ein Eindringen von Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsbereich möglich.

4. Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit

(Flächen- u. Höhenmaße)

Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

MARKT WOLNZACH, BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 131 "AN DER WOLNZACHER STRASSE" IN NIEDERLAUTERBACH

B. SATZUNG

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBo)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)
- in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Nr. 131

" An der Wolnzacher Straße " in Niederlauterbach, in der Fassung vom als Satzung.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Zahl der Wohneinheiten, Abstandsflächen

1.1 Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf eine Wohneinheit je Einzelhaus begrenzt.

1.2 Die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO Art.6 sind bindend.

2. Baukörper

2.1 Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge, deren Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite überwiegt.

3. Dächer

3.1 Alle Gebäude, auch Nebengebäude und Garagen, sind mit Satteldächern und mittigem First zu versehen. Die Neigung beider Dachflächen desselben Daches muß gleich sein.

3.2 Die Dachneigung beträgt 38 - 45 Grad.

3.3 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in der Farbe ziegelrot oder naturrot zu decken.

3.4 Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.

3.5 Auf jeder Dachseite sind maximal 2 stehende Dachgauben zulässig. Die maximale Breite darf 1,50 m nicht überschreiten.

3.6 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel werden zugelassen, wenn die maximale Breite $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleibt. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. $\frac{1}{2}$ der Hauslänge betragen.

3.7 Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm und am Giebel bis max. 25 cm zulässig. Über der Giebelwand auskragende Pfetten sind unzulässig.

4. Fassaden

4.1 Die Fassaden der Wohngebäude sind als Lochfassaden mit überwiegenden Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell zu streichen. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden.

4.2 Als Wandverkleidungen sind nur naturbelassene oder braun lasierte Holzverschalungen zulässig.

5. Höhenlage, Höhen

5.1 Die Oberkante-Rohdecke Kellergeschoss ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Straßenbezugspunkt.

5.2 Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauvorlagen, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

5.3 Die Höhe Oberkante-Rohboden Garage ist auf 10cm über Straßenhöhe im Zufahrtbereich festgesetzt.

5.4 Die zulässige Wandhöhe bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf bergseitig 4,50 m und talseitig 6,80 m nicht überschreiten.

5.5 Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfette gemessen 80 cm nicht überschreiten.

6. Garagen und Nebengebäude

6.1 Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Garagenlänge bei Grenzbebauung max. 7,00 m.

6.2 Der Abstand zwischen den Garagen und der Grundstücksgrenze an der Straße im Bereich der Einfahrt muß 5,00 m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

7. Geländeveränderungen, Stützmauern

7.1 Geländeveränderungen haben entsprechend der Geländeschnitten zu erfolgen. Abtragungen und Aufschüttungen von mehr als 1,50 m sind nicht zulässig, sie sind mit einer Querneigung von mind. 1 : 2 zu verziehen.

7.2 Der Böschungfuß bzw. der Böschungskamm von Aufschüttungen muß einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Stützmauern sind unzulässig. Ausnahmen sind ausschließlich im Bereich der Garagen zur Zufahrtsicherung zulässig und müssen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

8. Grünflächen

8.1 Private Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes und zur Eingrünung privater Verkehrsflächen

Diese Flächen sind mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Einfriedungen, untergeordnete Nebengebäude und Nebenanlagen sind zulässig.

8.2 Private Grünfläche als Uferstreifen für den angrenzenden Graben, die von jeder Bebauung, Auffüllung und Einzäunung freizuhalten ist:

Diese Flächen sind als extensive Wiesenflächen oder Hochstaudenflur anzulegen, bzw. zu entwickeln.

Hochstaudenflächen: Mahd im mehrjährigen Rhythmus zur Vermeidung von Gehölzentwicklung.

Extensive Wiesenflächen; Mahd max. zweimal pro Jahr.

Die erste Mahd im Jahr sollte nicht vor Ende Juni erfolgen, anfallendes Mähgut ist zu beseitigen.

Auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten

8.3 Private Grünfläche als Hausgarten

Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen.

Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von

Grundstückzufahrten und Steilplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 1.

oder 2. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 10-12 cm).

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten

Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.

8.4 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art

Festgesetzte Baumarten

heimische Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung,

sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand

Mindestpflanzqualität; H, 2xv, StU 10-12 cm

Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

8.5 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art

Festgesetzte Baumarten

A = Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Mindestpflanzqualität; H, 4xv, StU 14-16 cm

Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

8.6 Anpflanzung von Strauchhecken

Auswahl in Anlehnung an Arten der potentiell natürlichen Vegetation

Corylus avellana (Haselnuß)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinös (Schlehdorn)

Rhamnus catharticus (Kreuzdom)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Sambucus nigra (Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

sowie Zier- und Blütensträucher (keine Nadelgehölze;

max, Anteil 50% der Gesamtstückzahl)

Pflanzdichte: flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 1,50 m²,
min. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen, Mindestpflanzqualität Str, 2xv, 60-100 cm

Flächengröße ca. gemäß zeichnerischer Festsetzung, Standort variabel innerhalb
der "Privaten Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes und zur Eingrünung privater Verkehrsflächen"

8.7 Zeitpunkt der Pflanzung

Die festgesetzten Planzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der
Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

8.8 Freiflächengestaltungspläne

Für die Baugrundstücke 1-3 entlang des Ortsrandes ist im Rahmen des
Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ein
Bepflanzungsplan einzureichen.

9. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

9.1 Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Planungsgebiets auf folgender Fläche
vorgewiesen (vgl. Anlagen 1 und 2 zum Umweltbericht):

Nordöstliche Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 278 Gemarkung Niederlauterbach

Gesamtgröße der Ausgleichsfläche: 1.550 m²

Maßnahmen:

Anpflanzung von 6 Schwarz-Erlen - *Alnus glutinosa* (H, 2xv, StU 10-12 cm, autochthones Pflanzgut)

Entwicklung einer feuchtkeitsliebenden Hochstaudenflur entlang Lauterbach (Breite ca. 5,0m)

durch Spontanbesiedelung

Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands (Nasswiese; max. ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, erste Mahd nicht
vor Ende Juni, Mähgut beseitigen)

Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Soweit vorhanden Rückbau vorhandener Drainagen

Herstellung der Ausgleichsfläche: spätestens bis zur Fertigstellung des ersten Gebäudes

Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Dingliche Sicherung: die Ausgleichsfläche ist durch Bestellung in einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern
dinglich zu sichern.

10. Verkehrsflächen

10.1 Private Verkehrsfläche: Pkw-Stellplätze mit Zufahrt

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen

(z.B. Schotterdecke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine)

D. FES



WA



o

0,3

0,5

+D

U



11. Einfriedungen

11.1 Straßen- oder wegeseitige Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune zulässig.

Maschendrahtzäune sind zwischen den bebaubaren Grundstücken zulässig.

Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden. Die Höhe der Einzäunung wird auf 1,20 m festgesetzt.

11.2 Die Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach Innen geöffnet werden können.

11.3 Zaunsockel sind unzulässig.

12. Sonstiges

12.1 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.on-Werke angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der Straßenseite zugewandten Hausausseiwand, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

12.2 Sickerwasserentwässerungsleitungen (Hausdränagen) dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

12.3 Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolnzach zu errichten.

12.4 Keller sind wasserdicht auszuführen.

12.5 Geplante Heizöltanks sind vor Aufschwimmen zu sichern.

12.6 Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwasser sowie Dach- und Niederschlagswässer zugeführt werden.

12.7 Von den Zufahrten und den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Auf der Grundstücksgrenze ist eine Entwässerungsrinne mit Einlaufrost über die gesamte Zufahrtsbreite anzuordnen, wenn das Zufahrts- und Grundstücksgefälle den Ablauf des Oberflächenwassers zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bedingt.