

MARKT WOLNZACH BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 131 "AN DER WOLNZACHER STRASSE" IN NIEDERLAUTERBACH M 1:1000



A. PLANZEICHNUNG M 1:1000

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

B. PRÄAMBEL

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 (GVO)
- 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 Plankontexts (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) Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf eine Wohneinheit je Einzelhaus begrenzt.

12) Die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO Art 6 Abs 4 und 5 Satz 1 und 2 sind einzuhalten.

2. Baukörper

2) Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge, deren Gebäudeteile gegenüber der Gebäudebreite überwiegen.

3. Dächer

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

32) Die Dachneigung beträgt 38 - 45 Grad.

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

34) Dachschneitte (Dachterrassen) sind unzulässig.

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

36) Zwerchhäuser und Zwerchgebäl werden zugelassen, wenn die maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleibt. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen.

37) Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm und am Giebel bis max. 25 cm zulässig. Über der Gebelwand ausstehende Pfetten sind unzulässig.

4. Fassaden

4) Die Fassaden der Wohngebäude sind als Lochfassaden mit überwiegender Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell zu streichen. Grele Farbtonen sind zu vermeiden.

42) Als Wandverkleidungen sind nur naturbelassene oder braun lasierte Holzverkleidungen zulässig.

5. Höhenlage, Höhen

5) Die Oberkante-Rohdecke Kellerschoss ist in den Geländeschritten festgesetzt. Mäßigebend ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Straßenbezugs punkt.

52) Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Baurisierungen, in den Ansichten, und in den Schritten mit Kolonierung darzustellen.

53) Die Höhe Oberkante-Rohdecken Garage ist auf 10cm über Straßenhöhe im Zufahrtsbereich festgesetzt.

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

55) Kniestocke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte gemessen 80 cm nicht überschreiten.

6. Garagen und Nebengebäude

6) 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.

62) 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. Geländeänderungen, Stützmauern

7) Geländeänderungen haben entsprechend der Geländeschritten zu erfolgen. Abtragungen und Aufschüttungen von mehr als 1,50 m sind nicht zulässig, sie sind mit einer Uverneigung von mind. 1 : 2 zu versehen.

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

8. Grünflächen

8) 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. Erfrischungen, untergeordnete Nebengebäude und Nebenanlagen sind zulässig.

82) Private Grünfläche als Uferstreifen für den angrenzenden Graben, die von jeder Bebauung, Auffüllung und Einzaunung freizuhalten ist.

Diese Flächen sind als extensive Wiesenflächen oder Hochstaudenflur anzulegen, bzw. zu entwickeln. Hochstaudenflächen Mähnd in mehrjährigen Rhythmus zur Vermeidung von Gehölzentwicklung. Extensive Wiesenflächen, Mähnd max. zweimal pro Jahr. Die erste Mähnd im Jahr sollte nicht vor Ende Juni erfolgen, anfallendes Mähndgut ist zu beseitigen. Auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten.

83) Private Grünfläche als Hausgarten. Diese Flächen sind als Freizeitanlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen.

Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdruckfähigen Belag zu versehen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum l 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.

84) Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art. Festgesetzte Baumarten heimische Laubbäume l 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.

85) Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art. Festgesetzte Baumarten heimische Laubbäume l 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.

86) Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art. Festgesetzte Baumarten heimische Laubbäume l 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.

87) Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art. Festgesetzte Baumarten heimische Laubbäume l 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.

88) Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art. Festgesetzte Baumarten heimische Laubbäume l 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.

89) Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art. Festgesetzte Baumarten heimische Laubbäume l 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.

8.6 Anpflanzung von Strauchhecken

Auswahl in Abhängigkeit von Arten der potentiell natürlichen Vegetation: *Corylus avellana* (Haselnuß), *Cornus mas* (Kornelröschen), *Cornus sanguinea* (Hortensie), *Eucryphia europaea* (Pflaumenblüte), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenröschen).

Prunus spinosa (Schlehdorn), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Sambucus nigra* (Haindorn).

Viburnum lantana (Wulfgart Schneebeil), sowie Zier- und Blütensträucher (keine Nadelgehölze; max. Anteil 50% der Gesamtstückzahl).

Pflanzdichte flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 150 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".

87) Zeitpunkt der Pflanzung Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

88) Freiflächenanforderungen für die Baugrundstücke l-3 entlang des Ortsrandes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsverfahren ein Begrünungsplan einzureichen.

9. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche 9) Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Planungsbereichs auf folgender Fläche nachgewiesen (vgl. Anlagen 1 und 2 zum Umweltbericht): Nordöstliche Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 278 Gemarkung Niederlauterbach Gesamtgröße der Ausgleichsfläche: 1550 m². Maßnahmen: Anpflanzung von 6 Schwarz-Erlen - *Alnus glutinosa* Bl. 2xv, StU 10-12 cm, autochthone Pflanzgut. Entwicklung einer feuchtblickstehenden Hochstaudenflur entlang Lauterbach (Breite ca. 5,0m).

10. Verkehrsflächen 10) Private Verkehrsfläche Pkw-Stellplätze mit Zufahrt Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdruckfähigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterdecke, Porengummiplaster, Rasengittersteine).

11. Einfriedigungen

11) Straßen- oder wegseitige Einfriedigungen sind nur als Holzlatenzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind zwischen den bebauten Grundstücken zulässig. Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden. Die Höhe der Einzaunung wird auf 1,20 m festgesetzt.

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

113) Zaunsockel sind unzulässig.

12. Sonstiges

12) Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E-on-Werke angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandhischen an der Straßenseite zugewandt. Hausanschlüsse sind in Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zaune integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

122) Sickerwasserentwässerungsleitungen (Bödenabdränagen) dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

123) Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolnzach zu errichten.

124) Keller sind wasserdicht auszuführen.

125) Geplante Heizöltanks sind vor Aufschwimmen zu sichern.

126) Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwasser sowie Dach- und Niederschlagswasser zugeführt werden.

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

D. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

← Hauptfluchtlinie

o offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl

0,5 Geschossflächenzahl

H0 1 Vollgeschöß zulässig, das Dachgeschöß darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschöß im Sinne der BayBO werden.

U Untergeschöß als Hanggeschöß (Das Untergeschöß kann ein Vollgeschöß im Sinne der BayBO werden).

--- 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

E. GELÄNDESCHNITTE 1 - 3 ALS FESTSETZUNGEN

GELÄNDESCHNITT 1-1 M 1500

GELÄNDESCHNITT 2-2 M 1500

GELÄNDESCHNITT 3-3 M 1500

GELÄNDESCHNITTLEGENDE

1 zugehörige Parzellennummer z. B. 1

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

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

Verlauf der Geländeschritte mit Höhenbezugs punkt an der Straße

vorhandenes Gelände

zulässige Aufschüttung

Höhenschichtlinien (Abstand 0,50 m)

1 bestehende Wohngebäude

2 bestehende Nebengebäude

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

1/25 Flurstücksnummer

Parzellennummer

vorgeschlagene Form des Baukörpers

Höhelinie UNN

Böschung

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

K/P AF 28 Straßenklasse mit Nummerierung, Kreisstraße Nr. 28

F. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 bestehende Wohngebäude

2 bestehende Nebengebäude

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

1/25 Flurstücksnummer

Parzellennummer

vorgeschlagene Form des Baukörpers

Höhelinie UNN

Böschung

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

K/P AF 28 Straßenklasse mit Nummerierung, Kreisstraße Nr. 28

G. HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserversorgung/Wasserbereitstellung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugnahme auf die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie die zentrale Wasserbereitstellungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.

2. Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MAB Nr. 10/1985, S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdruckfähige Bodenbeläge zu verwenden.

3. Wärmeschutz, Bauökologie und Solarenergie

Beim Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Niedrigenergiebauweise) noch zu übertrafen. Besonders effiziente Energieerzeugungs- und verbrauchsanlagen (z.B. Kraftwärmekopplungsanlagen) sind anzustreben. Eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren und regenerativen Energiequellen (z.B. Holzschmelze, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sind besonders wünschenswert.

4. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten, Oberflächenwasser

Sollten in 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 Bauphase zu beachten.

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

5. Bodeneinkinder

Art 8 Abs. 2 DStGH Wer Bodeneinkinder aufzufinden ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bereitet die übrigen Nicht der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 Abs. 2 DStGH Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Maßnahmen

Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit (flüchtig u. Höhenmaß).

Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

H. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt hat in der Sitzung vom 19.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2014 hat in der Zeit vom 27.02.2014 bis 26.03.2014 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2014 hat in der Zeit vom 26.02.2014 bis 26.03.2014 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2014 bis 14.10.2014 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2014 bis 14.10.2014 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktrats vom 15.01.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.11.2014 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den _____ Siegel _____ 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt Wolnzach, den _____ Siegel _____ 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wolnzach, den _____ Siegel _____ 1. Bürgermeister

Wolnzach, den _____ Siegel _____ 1. Bürgermeister



MARKT WOLNZACH BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 131

"AN DER WOLNZACHER STRASSE" IN NIEDERLAUTERBACH

VERFASSER: HANS KOCH ARCHITECT DIPL. ING. FH SCHERSTATTWEG 5 85298 SCHERSTATT TEL. 08442-4201

NORBERT ENDOHSCHER LANDSCHAFTSARCHITECT STADTPLANER MARENSTRASSE 7 85298 SCHERSTATT TEL. 08441-82480

GEZ. AM 11.02.2014
GEZ. AM 24.06.2014
GEZ. AM 18.11.2014