

# Bebauungsplan Nr. 68

## "Am Fuchsberg"

des Marktes Wolnzach

M. = 1:1000



Wolnzach - -Burgstall, den 10.12.1996

geändert, 17.12.1996

geändert, 15.04.1997



# Der Markt Wolnzach

## Lkr. Pfaffenhofen/Ilm

erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

# Bebauungsplan Nr. 68

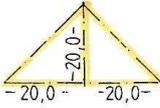
## "Am Fuchsberg"

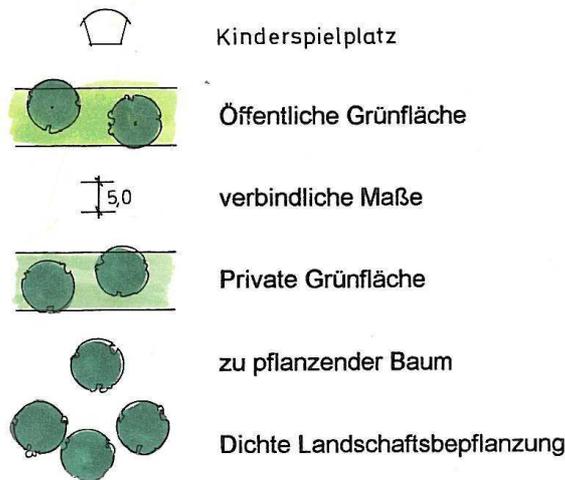
als **Satzung**

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom .....15.4.1997....., mit Begründung in der Fassung vom ... 15.4.1997.....
2. Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom.....15.4.1997.....

# Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze
	Festgesetzte Firstrichtung
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentlicher Fußweg
	Öffentlicher Feld- und Waldweg
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3	Grundflächenzahl
0,5	Geschossflächenzahl
0	offene Bauweise
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
D	Dachausbau zulässig, im Rahmen der sonstigen Festsetzungen kann das Dachgeschoß zu einem weiteren Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
	Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge, Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Doppelhäuser sind so zu gestalten, daß sie nicht als typische, symmetrische Doppelhäuser in Erscheinung treten.



## Festsetzung durch Text

- I. Nutzung:
  1. Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (§5 BauNutZVO) festgesetzt.
  2. Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder 1 Wohneinheit und 1 Einliegerwohnung bis 50 qm je Einzelhaus begrenzt.
- II. Gestaltung der Baukörper:
  1. Es sind nur rechteckige Baukörper (mit wasserdichtem Keller) ohne besondere Vor- und Rücksprünge zulässig. Die Gebäudelänge (Firnrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen.
  2. Maximale Wandhöhe bergseitig 3,50m und talseitig 6,00m (gemessen von natürlicher Geländeoberkante - lt. Geländeschnitte - bis zur Verschneidung Außenwand - Dachhaut)
  3. Auf eine Betonung des Sockels ist zu verzichten
  4. Kniestöcke dürfen von Oberkante-Rohdecke bis Unterkante-Fußpfette, senkrecht an der Außenwand gemessen, - 40 cm nicht überschreiten.
  5. Dachform: Gleichgeneigtes, symetrisches Satteldach, Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
  6. Dachüberstände: An der Traufe: max 50 cm  
Am Giebel : max. 30 cm
  7. Dachneigung: 40° bis 46°
  8. Die Gebäudebreite der Baukörper darf max. 11,00 m betragen.

9. Dachgauben: Zulässig sind nur einzelne, stehende Satteldach- oder Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,50 m. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur mit einer Breite von max. 1/3 der Hauslänge zugelassen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
10. Deckung: Ziegelrote bis rotbraune Ziegeln

III. Garagen:

1. Garagen, einschl. Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden:
  - a) Die Vorschriften Art. 7 Abs. 4 BayBO sind einzuhalten. Bei einseitig giebelständigem Grenzausbau durch Garagen, ist eine Garagenlänge von 6,50 m einzuhalten.
  - b) Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hinsichtlich Höhenlage, Dachform und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.
  - c) Falls keine Grenzbebauung erfolgt, sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.
2. Der Abstand zwischen den Garagen und der äußeren Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Einfahrt, muß bei PKW-Garagen mind. 5,00 m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

IV. Geländegestaltung:

1. Die Auffüllungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.
2. Auffüllungen zum freien Gelände hin, müssen auf das natürl. Geländeniveau (Neigung: max. 1:2) auslaufen. An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen. Im übrigen haben es die Nachbarn innerhalb des Baugebietes zu dulden, wenn aufgefüllte Parzellen auf ihre Grundstücke abgebösch werden.
3. Stützmauern sind nicht zulässig.

V. Höhensituierung:

1. Die Höhengestaltung hat entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen. Die max. Wandhöhe bergseitig  $\leq 3,50$  m und talseitig  $\leq 6,00$  m ist in jedem Fall einzuhalten.
2. Die OK.-RD. ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Das künftige Gelände ist auf jeden Fall so anzupassen, daß die zulässige Wandhöhe und die zulässige Sockelhöhe nicht überschritten wird.

VI. Grünflächengestaltung:

1. Grüngürtel auf privatem Grund, bestehend aus Einzelbäumen und Heckenpflanzung, Baumbepflanzung: je 10 laufende Meter Pflanzstreifen ist ein heimischer Laubbaum, Hochstamm bzw. Strauchbusch, STU 16 - 20 cm zu pflanzen; Heckenbepflanzung: Sträucher, 2-reihig, 2-3 x verpflanzt, Mindestgröße 60 - 150 cm
2. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in einem gesonderten Pflanzplan dem Bauantrag beizufügen.

3. Pflanzauswahl

a) Großkronige Bäume: Zulässige Arten

Spitzahorn	Nußbaum
Bergahorn	Birke
Erle	Buche
Esche	Obstbäume
Eiche	
Linde	

b) Heckengehölze (Auswahl):

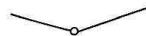
Haselnuß	Holzapfel
Kornelkirsche	Schlehe
Weissdorn	Weide
Liguster	Hollunder
Heckenkirsche	Hartriegel
Felsenbirne	Gemeiner Schneeball usw.

VII. Sonstiges:

1. An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten; bei Grenzgaragen siehe III 1. a)
2. Als Einfriedung sind Holzlattenzäune mit senkrechten Holzlatten zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune zulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein.  
Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen ist auf max. 1,00 m festgesetzt.
3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke angeschlossen.  
Die Kabelverteilerschränke der Isar-Amperwerke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke zu erstellen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

4. Tag- oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden.
5. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
6. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

## Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude

$\frac{1265}{25}$

Flurstücksnummern



Empfohlene Garagenstellung



Vorgeschlagene Hauptbaukörper



Die in der amtlichen Biotopkartierung erfaßten Gehölzbestände (Nr. 7335 - 145/01 und - 145/02) sind zu erhalten.

# Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß am 22.04.1993
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 30.04.1993
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
§ 3 Abs. 1 BauGB vom 13.12.1996 bis 13.01.1997
4. Öffentliche Auslegung  
§ 3 Abs. 2 BauGB vom 06.05.1997 bis 06.06.1997
5. Satzungsbeschuß § 10 BauGB am 19.06.1997
6. Anzeigeverfahren abgeschlossen (Bescheid LRA) am 24.09.1997
7. Bekanntmachung  
In Kraft getreten gemäß § 12 BauGB am 27.09.1997

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Wolnzach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben.

a) Für den Vermerk Nr. 6

Pfaffenhofen, den 14. Okt. 1997

b) Für die übrigen Vermerke

Wolnzach, den 29.09.1997

.....  
i.A.

.....  
1. Bürgermeister