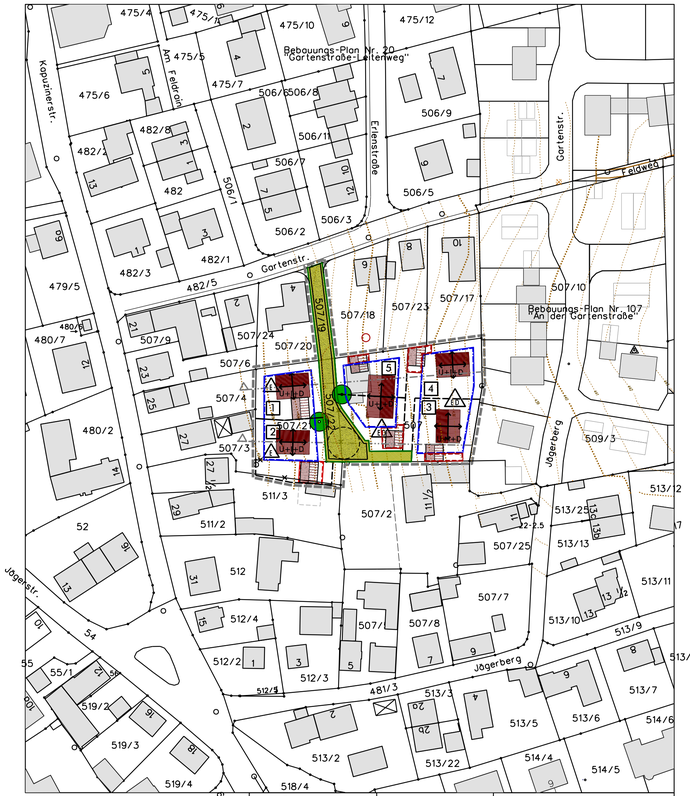

1.0.0 SATZUNG

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 Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 20 " Gartenstraße - Leitenweg 1. Änderung und Erweiterung "

als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

1.1.0 Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom ___.___._____ .

1.2.0 Die von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigten Höhenschnitte in der Fassung vom ___.___._____ .

1.3.0 Die nachfolgenden Festsetzungen.

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1.0 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Die allgemein gültigen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

2.2.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

2.2.1 Die Gebäude sind rechteckig zu planen. Die Firstlänge muss gegenüber der Giebelbreite überwiegen.

2.2.2 Dachform: gleichgeneigte symmetrische Satteldächer auf alle Haupt- und Nebengebäude;
Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine mit nicht glänzenden Oberflächen;
Auf Garagen und Nebengebäude sowie für eingeschoßige Anbauten sind auch Flachdächer zulässig. Flachdächer sollen extensiv begrünt werden.

2.2.3 Die Höhenlage der Hauptgebäude für Parzelle 1 und 2 wird in den Höhenschnitten festgelegt.
Zur Höhenlage für Parzellen 3, 4 und 5 s. Pkt. 2.2.4

2.2.4 Wandhöhe ab OK Untergeschoßrohfußboden :
für Parzellen 1 und 2: (U+I+D talseitig): max. 7,10 m
für Parzellen 3, 4 und 5: talseitig max. 7,10 m ab natürlichem Gelände.

2.2.5 Dachneigung: 42 - 45°

2.2.6 Kniestock von Oberk. Rohdecke bis Unterk. Fußpfette (in konstruktiv notwendiger Höhe) senkrecht an der Außenwand gemessen: max. 0,50m.

2.2.7 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.

2.2.8 Außenwandoberflächen (soweit sichtbar): Putz oder Holzverschalungen. Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

2.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

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

2.3.2 Bei Grenzausbau: Länge des Grenzausbaus max. 7,00 m;
Auf den Parzellen Nrn. 1 und 2, auf denen aufgrund der vorhandenen Geländesituation der Garagenfußboden unter Straßenniveau zu liegen käme (gemessen an der Garageneinfahrtsseite und am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksgrenze) wird er mit maximal 20cm über Straßenniveau zugelassen. Die maximale Wandhöhe von 3,00m im Mittel gemäß Art. 7 Abs. 4 Satz 1 BayBO ist dann vom Fußbodenniveau zu berechnen.

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

2.3.4 Abstand zwischen Garage und äußerer Straßenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite: mind. 5,0m .
Die Fläche ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

2.4.0 GELÄNDEGESTALTUNG

2.4.1 Aufschüttungen und Abtragungen haben entsprechend den Höhenschnitten zu erfolgen. Darüberhinaus sind sie nur bis zu max. 1,0 m Höhe zulässig; Böschungsfuß mind. 1,0m von der Grundstücksgrenze entfernt, Querneigung max. 1 : 2 .
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen oder durch Stützmauern auszugleichen.

2.4.2 Stützmauern sind nur an Garageneinfahrten soweit dies zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt erforderlich ist bis zu 2,0m Höhe ab natürlicher Geländeoberkante zulässig. 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 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.

2.5.3 Je 200m2 nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gem. Abs. 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 : Grau- oder Schwarzerle, Esche, Birke,
Berg- und Spitzahorn, Ulme, Hainbuche,
Linde, Eiche, Nußbaum, Weiden,
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3x verpfl., Stammumfang mind. 18-20cm.
Sträucher : Buschweide, Hartriegel, Schneeball,
Holunder, Heckenrose, Heckenkirsche, Liguster,
Pfaffenhütchen, Schlehe, Hasel,
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. Die Abfallsammelbehältnisse der Bauparzellen 3, 4 und 5 sind zur Abholung an der geplanten Wendeanlage bereitzustellen.

2.6.2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e.on-Werke angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten und in Absprache mit den e.on-Werken. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

2.6.3 Alle Versorgungsleitungen sind gem. § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB auf den öffentlichen Verkehrsflächen und unterirdisch zu verlegen

2.6.4 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

2.6.5 Das geplante Bauvorhaben ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen. Die Einleitungsmenge des Abwassers (Schmutz- und Regenwasser) in den Mischkanal ist dem Generalentwässerungsplan des Marktes Wolnzach zu entnehmen. Es sind Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück erforderlich. Dies ist mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen.

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA — allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
- o — offene Bauweise
- 0.35 — Grundflächenzahl z.B. 0,35
- 0.6 — Geschoßflächenzahl z.B. 0,6
- I — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
- D — Dachgeschoß (Das Dachgeschoß kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzl. Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.)
- U — Untergeschoß (Das Untergeschoß kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzl. Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.)
- A — Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dabei darf die Wohnfläche der zweiten Wohneinheit max. 50 m2 haben.
- E/D — Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig; Dabei darf die Wohnfl. der zweiten Wohneinheit max.50 m2 haben. Doppelhaushälften sind in der Bauweise, Lage, Höhenlage, Gebäudeprofil etc. einander anzugleichen und gleichzeitig zu errichten. Je Doppelhaushälfte ist eine Grundstücksfläche von mindestens 350 m2 nachzuweisen.
- Hauptfirstrichtung, wahlweise wie dargestellt
- Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
  Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nrn. 1 und 2 BayBO ist zulässig.
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
- öffentliche Verkehrsfläche
  (Nutzungsuntergliederung als Hinweis)
- zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung); vom gezeichneten Standort kann erforderlichenfalls (z.B. für Grundstückszufahrt) bis zu 3 m abgewichen werden.

4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- 32 — vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- geplante Gebäude
- vorgeschlagene Garagenstellung
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksteilung
- 507/21 — Flurstücksnummer z.B. 507/21
- 2 — Nummerierung der Parzellen z.B. 2
- Höhenschichtlinien des vorh. Geländes mit Höhenangabe in m z.B. 429 üNN

7.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN (beschleunigtes Verfahren)

7.1.0 Aufstellungsbeschluss am ___.___._____

7.2.0 Bekanntmachung am ___.___._____

7.3.0 Billigungsbeschluss am ___:___:____

7.4.0 Öffentliche Auslegung vom ___.___._____ bis ___.___._____

7.5.0 Behördenbeteiligung bis ___.___._____

7.6.0 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. 20

GARTENSTRAßE - LEITENWEG
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Diese Änderung ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne bzw. deren Änderungen vollständig.

Wolnzach, 17.4.2012
geändert: 14.6.2012

Entwurfsverfasser :

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