

PRÄAMBEL

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaVNO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

**Einbeziehungssatzung
Nr. 22 "An der Hauptstraße"**

als Satzung

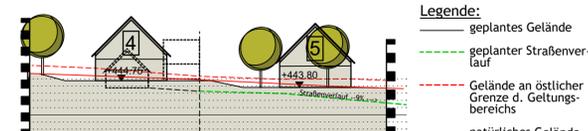
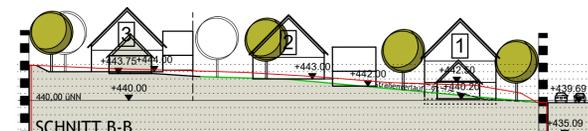
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Bestandteil dieser Einbeziehungssatzung sind die zeichnerischen Festsetzungen M = 1:500, die Höhenfestsetzungen M = 1:500, der Lageplan M = 1:5000, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text, die Hinweise durch Planzeichen, die Hinweise durch Text sowie die Begründung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

C: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

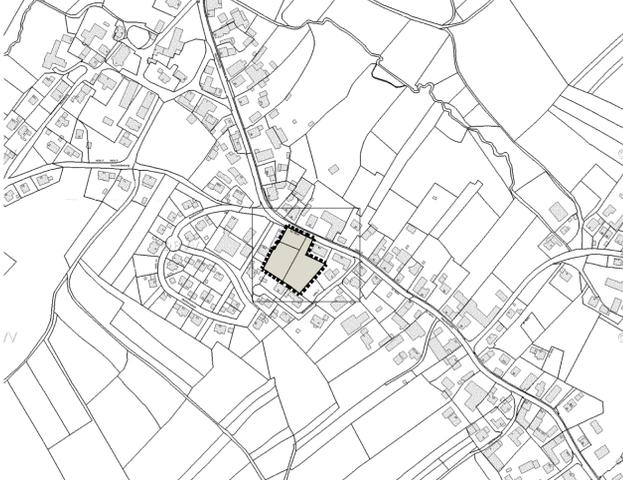
- Baugrenze Hauptbaukörper
- Baugrenze für Garagen
- Grenze Geltungsbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0** offene Bauweise
- 0,3** GRZ (Grundflächenzahl), z. B. 0,3
- 0,6** GFZ (Geschossflächenzahl), z. B. 0,6
- SD 35-45°** Dachform: Satteldach mit 35 bis 45 ° Dachneigung
- SD/WD 35-45°** Dachform: Sattel- oder Walmdach mit 35 bis 45 ° Dachneigung
- E+D** Geschossentwicklung: hier 2 Vollgeschosse mit Dach- und Erdgeschoss als Vollgeschosse
- U+E+D** Geschossentwicklung: hier Hanggeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Hang-, Erd- und Dachgeschoss als Vollgeschosse
- E/D** Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- festgesetzte Hauptfirstrichtung
- festgesetzte Hauptfirstrichtung, hier alternative Hauptfirstrichtung möglich
- öffentliche Verkehrsfläche
- zu pflanzender Laubbaum mit Standortfestsetzung ohne Festsetzung der Art. Von den festgesetzten Standorten darf bis zu max. 3,0 m abgewichen werden.



- Legende:**
- geplantes Gelände
 - geplanter Straßenverlauf
 - Gelände an östlicher Grenze d. Geltungsbereichs
 - natürliches Gelände

B: HÖHENSCHNITTE ALS FESTSETZUNGEN M = 1:500



H: LAGEPLAN M = 1:5000

D: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Vorgeschlagene Baukörper Hauptgebäude
- Vorgeschlagene eingeschossige Anbauten und Nebenanlagen
- bestehende Gebäude
- Maßangabe in Metern
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Flurstücksnummern
- Parzellennummern

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Vergnügungsstätten sowie Tankstellen wird für den Geltungsbereich ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Im Geltungsbereich darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen das festgesetzte Dachgeschoss sowie das im WA I festgesetzte Hanggeschoss jeweils ein Vollgeschoss sein.
 2.2. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 2.3. Im WA I sind pro Grundstück 6 Nutzungseinheiten zulässig. Im WA II sind pro Grundstück zwei Wohneinheiten zulässig.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

3.1. Die Gebäude sind rechteckig ohne besondere Vor- und Rücksprünge zu planen. Dabei muss die Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite im Verhältnis von mindestens 1 : 1,2 überwiegen.
 3.2. Die Höhe des Erdgeschossrohußbodens ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Die festgesetzten Werte dürfen zur besseren Einbindung in das Gelände um jeweils 50 cm über- bzw. unterschritten werden.
 3.3. Die Wandhöhe darf 3,90 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Maß von EG-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut.
 3.4. Im Dachgeschoss ist ein Kniestock von maximal 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis Unterkante der konstruktiv notwendigen Pfette.
 3.5. Alle Gebäude sind mit gleichneigten, symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von 35 - 45 ° zu errichten.
 3.6. Als Deckung sind Dachziegel oder Dachsteine in ziegel- oder naturrotten bzw. grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.
 3.7. Dachgauben sind als stehende Gauben mit bis zu 1,60 m Einzelgaubenbreite zulässig. Die Einzelbreite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dächer von Zwerchhäusern müssen, lotrecht gemessen, mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
 3.8. Bei Doppelhäusern sind untergeordnete Bauteile sowie Zwerchhäuser bis maximal 50 % der Gebäudelänge auch außerhalb der Bauräume zulässig. Diese Bauteile dürfen den Bauraum um maximal 2,0 m Tiefe überschreiten.
 3.9. Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO ist im gesamten Geltungsbereich anzuwenden.
 3.10. Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen und in weißen oder pastellfarbenen Farbtönen zu streichen. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassen, grau oder braun lasiert.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBAUDE

4.1. KFZ-Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 4.2. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Grenzgebäude sind im Rahmen des Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig. Bei der Bemessung der Wandhöhe darf bei Grenzgebäuden jedoch das in der Höhenplanung festgelegte Gelände herangezogen werden.
 4.3. Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung (Dachform, Dachneigung und Deckung) an das Hauptgebäude anzupassen.
 4.4. Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grenze errichtet, so sind sie höhen- und profilgleich aneinander zu bauen.
 4.5. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 Metern herzustellen, der nicht eingefriedet werden darf.
 4.6. Der Stauraum vor den Garagen ist gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach vom 12.01.1991 in der Fassung der 4. Änderungssatzung vom 06.12.2013 herzustellen.

5. GELÄNDEGESTALTUNG UND EINFRIEDUNGEN

5.1. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind die sich aus der Höhenplanung ergebenden Auffüllungen und Abgrabungen.

5.2. Auffüllungen und Abgrabungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:2 zu verziehen.
 5.3. Als Einfriedungen sind Holzzäune mit senkrecht ausgeführten Elementen (Holzlatten oder Staketen) ohne Sockel mit einer Höhe von 1,10 m zulässig. Zwischen den Bauparzellen sind auch Maschendrahtzäune mit unauffälliger Farbgebung (z. B. grün) zulässig.

6. GRÜNORDNUNG

6.1. Die festgesetzten Pflanzungen sind bis spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, abzuschließen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
 6.2. Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Zur Befestigung der Flächen sind wasserundurchlässige Beläge wie Schotter, Rasenfugenpflaster oder Rasengitter zu verwenden.
 6.3. Grundstückseinfriedungen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern zu hinterpflanzen.
 6.4. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die in der Zeichnung festgesetzten Bäume dürfen hierbei angerechnet werden. Der Standort der weiteren Bäume ist frei wählbar.
 6.5. Die Arten sind entsprechend der Pflanzliste auszuwählen. Als Pflanzqualität ist mindestens Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12/14 bzw. 14/16 cm bzw. 2x v. 60/100 zu wählen.

6.6. Pflanzliste für Baumstandorte ohne Festsetzung der Art:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Eunomus europaeus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Schlehdom (Prunus spinosa)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Heckenrose (Rosa cania)
- Weinrose (Rosa rubiginosa)
- Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum latana)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Eberesche / Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Elisbeere (Sorbus torminalis)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Flatterulme (Ulmus laevis)
- Obstbäume (Malus, Pyrus, Prunus)

6.7. Pflanzliste für heimische Sträucher:

- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Eunomus europaeus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Schlehdom (Prunus spinosa)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Heckenrose (Rosa cania)
- Weinrose (Rosa rubiginosa)
- Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum latana)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

6.8. Pflanzliste für Ziersträucher:

- Felsenbirne (Amelanchier canadensis)
- Hängesommerflieder (Buddleja alternifolia)
- Schmetterlingsstrauch (Buddleja davidii)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis)
- Bauernjasmin (Philadelphus coronarius)
- Rosen in Sorten (Rosa)
- Edelflieder (Syringa vulgaris)
- Weigelia (Weigelia-hybriden)

F. HINWEISE DURCH TEXT

1. Anfallende Hausabwässer sind in den Mischwasserkanal des Zweckverbandes einzuleiten.
 2. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach und versiegelten Flächen ist, soweit dies der Untergrund zulässt, auf den Baugrundstücken zu versickern, ansonsten ist das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.
 3. Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
 4. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in Hausanschlusskästen im Keller, an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zaune integriert auf Privatgrund gesetzt.
 5. Die Erschließung des Baugebietes mit Strom-, Wasser-, Gas-, Telekommunikations- und Abwasserleitungen obliegt dem privaten Erschließungsträger und ist mit dem Netzbetreiber rechtzeitig vor Baubeginn zeitlich und technisch abzustimmen.
 6. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Baugrund gelangen. Dies ist insbesondere während der Bauphase zu beachten. Geländeauffüllungen sind mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) zu verwenden.
 7. Sollten im Zuge der Bauausführung Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, so ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
 8. Erforderliche Grundwasserabsenkungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt zu beantragen.
 9. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
 10. Die Planzeichnung ist für die Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M = 1:500

11. Wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsbereiches sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 12. Während der Bauarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
 13. Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, welches dem Bebauungsplan entspricht. Dieses kann in die Grundrisszeichnung integriert sein.
 14. Lärm- und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft sind - vor allem in der Erntezeit - als örtlich hinzunehmen.
 15. Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelästigung führen.
 Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenen Immissionsorten die festgesetzten Immissionswerte von
 Tagesüber 49 dB(A) und
 Nachts 34 dB(A)
 nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.
 Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vL Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

G. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt des Marktes Wolnzach hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 22 „An der Hauptstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 08.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2018 bis 18.01.2019 öffentlich ausgestellt.
 Ort und Zeit der Auslegung wurden am 26.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass die Einbeziehungssatzung ohne Umweltprüfung aufgestellt wird.
 3. Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 08.11.2019 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2018 bis 18.01.2019 beteiligt.
 4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 Satz BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2019 bis 09.08.2019 erneut öffentlich ausgestellt.
 Ort und Zeit der Auslegung wurden am 08.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass die Einbeziehungssatzung ohne Umweltprüfung aufgestellt wird.
 5. Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.06.2019 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.07.2019 bis 09.08.2019 erneut beteiligt.
 6. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktrates vom _____ die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
 7. Ausgefertigt: Wolnzach, den _____

1. Bürgermeister _____
 8. Der Satzungsbeschluss vom _____ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung Nr. 22 „An der Hauptstraße“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
 Wolnzach, den _____

1. Bürgermeister _____



MARKT WOLNZACH

**Einbeziehungssatzung
Nr. 22 "AN DER HAUPTSTRAßE"**

Fassung vom 24.09.2019

Entwurfsverfasser:

gerlsbeck architekten gmbh

Gerlsbeck Architekten GmbH - Metzgerberg 8 - 85298 Scheyern
 Telefon 0 84 41/59 11 o. 1 85 85 - Telefax 8 14 85 - e-mail: info@gerlsbeck.com