



MARKT WOLNZACH

INNENBEREICHSSATZUNG NR. 5
"STARZHAUSEN - AM DER HOFMARKSTRASSE"

FÜR EINE TEILFLÄCHE DES GRUNDSTÜCKS FL. NR. 560
DER GEMARKUNG GOSSELTSHAUSEN

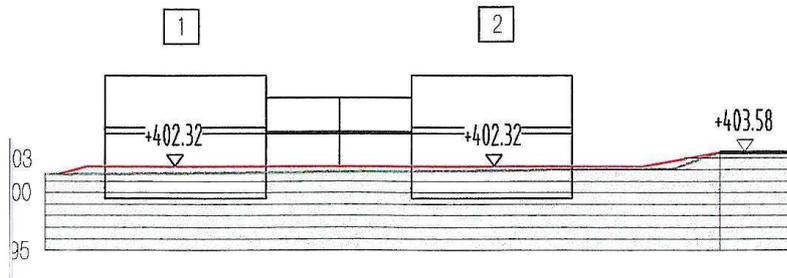
AUFGESTELLT, AM 01.10. 2008
GEÄNDERT, AM 02.12.2008

MARKT WOLNZACH, INNENBEREICHSSATZUNG NR. 5



"STARZHAUSEN - AN DER HOFMARKTSTRASSE", LAGEPLAN M 1:1000

1.0.0 HÖHENPLANUNG MIT GELÄNDESCHNITT 1 - 1, M 1:500



1.1.0 LEGENDE ZUR HÖHENPLANUNG:

1

zugehörige Parzellennummer z. B. 1



geplantes Gebäude mit Höhenangabe
OK. -Rohdecke Kellergeschoss (z.B. 402,32m ü. NN) als Maximalmaß,
maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zur Straßenbezugshöhe.

+403.58



best. Straße mit Höhenangabe in ü. NN jeweils in Gebäudemitte z.B. 403,58m ü. NN



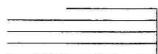
Geländeschnittverlauf



vorhandenes Gelände



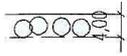
geplantes Gelände

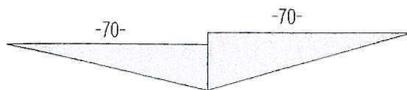


Höhenschichtlinien (Abstand 1m)

2.0.0 LEGENDE

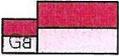
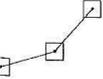
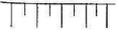
2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
-  zu pflanzende landschaftstypische Ortsrandeingrünung mit einheimischen Sträuchern (s. Gehölzliste)
-  zu pflanzender Baum, Lage um bis zu 5 m veränderbar



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als 0,80m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

2.2.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  vorhandene Wohngebäude
-  vorhandene Nebengebäude
-  geplantes Einfamilienhaus mit Garage
-  Parzellennummer
-  straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze
- ST 2049 Straßenklasse mit Nummerierung, Staatsstraße Nr. 2049
-  Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2049
20 m vom Fahrbahnrand
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  geplante Grundstücksteilung
- 560 Flurstücksnummer z.B. 592
-  vorhandene Böschung

3.0.0 SATZUNG

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende Satzung mit zugehöriger Begründung:

§ 1

Zur Abrundung des südwestlichen Ortsrandes des Gemeindeteils Starzhausen wird eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 560 der Gemarkung Gosseltshausen einbezogen. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß dem beiliegenden Lageplan M. 1:1000 festgelegt. Der Lageplan, sowie der Geländeschnitt M. 1:500/500 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Für die künftige bauliche Nutzung des im Abrundungsbereich entstehenden Grundstückes werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1,2 und 4 BauGB getroffen.

1.
Der Abrundungsbereich wird als Dorfgebiet festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30.
2.
Zulässig sind zwei Einfamilienhäuser mit einer Höhenentwicklung von max. I + D; Doppelhäuser oder Hausgruppen sind nicht zulässig.
Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
3.
Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO zu bemessen (=allgemeines Abstandsflächenrecht). Das besondere Abstandsflächenrecht des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 oder des Art. 6. Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.
4.
Das Bauvorhaben ist einwandfrei zu gestalten und hat sich in die Umgebung einzufügen. Eine Absprache der Planung mit dem Landratsamt ist angebracht.
5.
Die Dachneigung des Wohngebäudes beträgt 38 - 45 Grad.
Die Ausbildung eines Kniestockes, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, ist mit max. 0,50 m zugelassen. Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder Betondachsteinen zu decken.
Auf die Baukörper sind gleichgeneigte Satteldächer zu errichten.
Einzelne Satteldachgauben sind mit einer Breite bis zu 1,50 m zulässig.
Zwerchhäuser sind auf ein Drittel der jeweiligen Außenwand, jedoch max. 5,00 m Breite zu beschränken.
6.
Die Oberkante Rohdecke Kellergeschoss für die Gebäude, sowie die zulässige Auffüllung sind im Geländeschnitt festgelegt.
Aufschüttungen sind mit einer Querneigung von 1:2 zu verziehen.
Der Böschungsfuß von Aufschüttungen muß einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Stützmauern sind unzulässig.

7.

Die zulässige Wandhöhe über OK. Keller-Rohdecke bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf 3,80 m nicht überschreiten.

8.

Das vorhandene und fertige Gelände ist im Bauantrag, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

9.

Die geplanten Baukörper sind als eine verkettete, lärmabschirmende Hausgruppe zusammenzufügen (Lärmabschirmung gegenüber der best. Schreinerei). Dabei sind alle Wohn- und Schlafräume nach Südosten bzw. Südwesten, zu den lärmabgewandten Gartenflächen auszurichten.

10.

Das Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung, sowie die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen, wobei die Kläranlage bis dahin ertüchtigt sein muss.

11.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Der Keller ist wasserdicht auszuführen. Heizöltanks sind gegen Auftrieb zu sichern.

12.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu vermeiden. Für die notwendigen befestigten Flächen sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

13.

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

14.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dächern ist zu sammeln, zu nutzen oder breitflächig zu versickern, da eine Versickerung aufgrund der festgestellten Untergrundverhältnisse und des Grundwasserflurabstands möglich ist.

(Gutachten: Bodenuntersuchungen zur Versickerungsfähigkeit, econsult Dipl.- Geologe Uwe Behrens vom 18.11.2008)

Der Fachplaner der Baumaßnahme hat zu prüfen, ob eine Erlaubnisfreiheit für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser besteht und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind. Die entsprechenden Auszüge aus der Anwendungssoftware TREN (Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt) sind den Baugenehmigungsunterlagen beizufügen, sofern es sich um eine erlaubnisfreie Einleitung in ein oberirdisches Gewässer handelt. Sollte keine Erlaubnisfreiheit bestehen, ist ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm einzureichen.

15. Private Grünflächen

Der Ortsrand ist durch landschaftstypische Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern einzugrünen.

Zusätzlich zur dorftypischen guten Einbindung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) ist die Pflanzung von mindestens 2 Hofbäumen (standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Wuchsordnung) je Grundstückspartzele erforderlich.

Artenauswahl

Bäume für Hausgarten:

Acer campestre - Feldahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche
Juglans regia - Walnuss
Populus tremula - Zitterpappel
Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

Bäume für Ortsrandeingrünung:

Betula pendula - Sandbirke
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphlos - Sommerlinde
Fraxinus excelsior - Esche
Castanea sativa - Esskastanie
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Sträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaea - Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Salix cinerea - Grauweide
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Schneeball
Prunus spinosa - Schlehe ode. Schwarzdorn
Rosa canina - Hundsrose

16.

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

§ 3

Die Abrundungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB vereinbar. Die begrenzte Zahl der Wohneinheiten ist notwendig, damit der dörfliche Charakter und die Struktur des Ortes erhalten bleiben.

§ 4

Diese Satzung tritt eine Woche nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:

Wolnzach, 29.08.2008
geändert, 02.12.2008

Hans Koch Dipl. Ing. FH
Architekt
Schießstättweg 5
85283 Wolnzach
Tel. 08442/4201
Fax 08442/4614

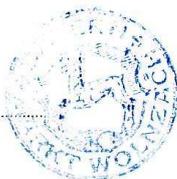
MARKT WOLNZACH

INNENBEREICHSSATZUNG NR. 5
"STARZHAUSEN - AN DER HOFMARKSTRASSE"
FÜR EINE TEILFLÄCHE DES GRUNDSTÜCKS FL. NR. 560
DER GEMARKUNG GOSELTSHAUSEN

VERMERKE ZUM VERFAHREN

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | am ..17.06.2008..... |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am ..25.09.2008..... |
| 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange | am ..01.10.2008..... |
| 4. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit | am ..01.10.2008..... |
| 5. Satzungsbeschluss | am ..04.12.2008..... |
| 6. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | am ..09.01.2009..... |

Wolnzach, den ..09.01.2009.....



Machold

M a c h o l d, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung der Innenbereichssatzung Nr. 5 "Starzhausen - An der Hofmarkstraße"
mit dem am ..04.12.2008..... gefassten Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates
des Marktes Wolnzach wird bestätigt.

Wolnzach, den ..05.12.2008.....



Machold

M a c h o l d, 1. Bürgermeister