

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 Bebauungsplan

Nr. 50 "An der Wendenstraße 1. Änderung im vereinfachten Verfahren" als Satzung.

Die o. a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bestandteile der Satzung sind:

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

1.2.0 Die nachfolgenden Festsetzungen.

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
- o offene Bauweise
- 0,3 Grundflächenzahl z.B. 0,3
- 0,5 Geschosflächenzahl z.B. 0,5
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. ein Vollgeschos
- D Dachgeschos (Das Dachgeschos kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzl. Vollgeschos im Sinne der BayBO sein.)
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ↔ Hauptfirstrichtung
- 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

3.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 32 vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- geplante Gebäude
- vorgeschlagene Garagenstellung
- bestehende Grundstücksgrenze
- ✕ aufzuhebende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksteilung
- 1266/18 Flurstücksnummer z.B. 1266/18
- Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs
- Grünfläche außerhalb des Geltungsbereichs
- Fußweg außerhalb des Geltungsbereichs
- geplante Bepflanzung außerhalb des Geltungsbereichs

4.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4.1.1 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Die allgemein gültigen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten. Eine Ausnahme wird zugelassen für die Garage gem. Nr. 4.3.3.

4.1.2 Die Zahl der Wohneinheiten ist nach § 4 Abs. 4 BauNVO auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

4.2.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

4.2.1 Baukörper
Die Gebäude sind rechteckig zu planen. Die Gebäudelänge (Hauptfirstrichtung) muss die Gebäudebreite (Giebelbreite) überwiegen. Doppelhäuser sind zeitgleich zu planen und zu errichten und hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

4.2.2 Wandhöhe
Die traufseitige Wandhöhe ab OK Erdgeschoßfußboden darf max. 4,30 m betragen. Kniestöcke, von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Platte senkrecht an der Außenwand gemessen, dürfen max. 1,0 m betragen. Die Giebelbreite darf max. 10,5 m betragen.

4.2.3 Höhenlage
Die Höhenlage des Gebäudes (Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß) ist durch die Höhenplanung festgesetzt (s. 5.0.0). Auf eine Betonung des Sockels ist zu verzichten.

4.2.4 Dachform / Dachgestaltung:
Auf alle Haupt- Nebengebäude sind gleichgeneigte symmetrische Satteldächer aufzubringen.
Dachneigung: Bei Bauweise E+D : 38° - 44°
Dachdeckung: Ziegel und Dachsteine in den Farben ziegelrot bis rotbraun.
Dachaufbauten: Dachgauben sind als einzelne stehende Satteldachgauben mit einer Breite von max. 1,50 m oder als Schieppdach- oder Kastengauben mit einer Breite von max. 2,0 m zulässig.
Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind mit einer maximalen Breite von 1/3 der Hauslänge und max. 5,0 m Breite zulässig.
Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen. Der First von Dachaufbauten muss mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst bleiben.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.2.5 Bei den Außenwandoberflächen (soweit sichtbar) sind nur verputzte und hell gestrichene oder ganz bzw. teilweise mit Holz verkleidete Fassaden zulässig. Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

4.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

4.3.1 Garagen und Nebengebäude sind nur oberhalb der Geländeoberfläche und innerhalb der Baugrenzen oder gesondert ausgewiesener Flächen zulässig.

4.3.2 Garagen und Nebengebäude sind analog dem Hauptgebäude auszuführen (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung).

4.3.3 Bei Garagen, bei denen aufgrund der 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 0,30 m über Straßenniveau zugelassen. Die maximale Wandhöhe von 3,0 m gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO ist dann vom Fußbodenniveau zu berechnen.

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

4.3.5 Bei einem einseitigen giebelständigen Anbau von Garagen und Nebengebäuden an die Grundstücksgrenze darf eine Länge von 6,50 m entlang der Grenze nicht überschritten werden.

4.3.6 Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hinsichtlich Höhenlage, Gebäudeprofil und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.

4.4.0 GELÄNDEGESTALTUNG

4.4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1 m sind nicht zulässig. An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen. Es ist ein Böschungswinkel von max. 1:2 zu lassen. Stützmauern sind nur an Garageneinfahrten soweit dies zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt erforderlich ist bis zu 0,90 m ab natürlicher Geländeoberkante zulässig.

4.5.0 GRÜNORDNUNG / AUSSENANLAGEN / EINFRIEDUNGEN

4.5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung sind nur heimische Laubgehölze zu verwenden (s. unter Hinweise).
Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Bei der Einreichung des Bauantrags ist ein Pflanzkonzept vorzulegen.

Es können folgende heimische Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden:
Bäume:
Acer Platanoides - Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus Incana - Grauerle
Fraxinus Excelsior - Esche
Quercus Pedunculata - Eiche
Tilia Cordata - Winterlinde
Juglans Regia - Walnuss

Sträucher:
Cornus Sanguinea - Hartriegel
Corylus Avellana - Hasel
Euonymus Europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgare - Liguster
Lonicera Xylosteum - Heckenkirsche
Salix Purpurea - Strauchweide
Sambucus Nigra - Holler
Viburnum Lantana - Wolliger Schneeball
Rosa Canina - Heckenrose

4.5.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind als senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel, Höhe max. 1,0 m, herzustellen. Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Holzlatten- oder Maschendrahtzäune ohne Sockel, Höhe max. 1,0 m, zulässig. Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden. Lebende Zäune sind zulässig.

Die Einfahrts- und Eingangsstore sind so zu errichten, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

4.5.3 Die maximale Breite von befestigten Zufahrten und Zuwegen darf zusammengerechnet 6,50 m nicht überschreiten. Die Entwässerung von befestigten Flächen muss auf dem eigenen Grundstück besorgt werden.

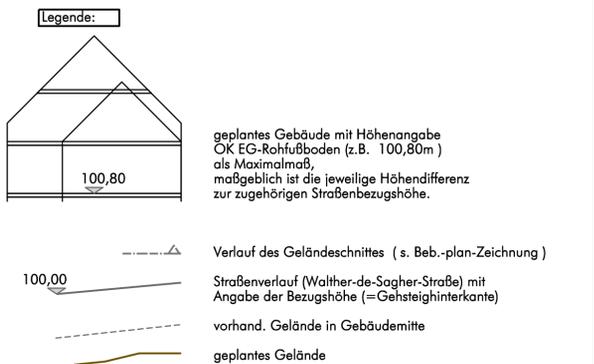
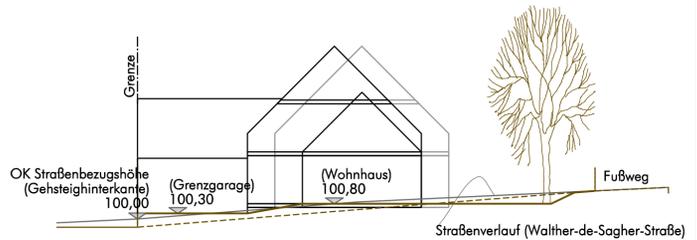
4.6.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN / ENTWÄSSERUNG

4.6.1 Die Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Zufahrten zu den Garagen und Stellfläche sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Hausdränagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

4.6.2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e.on-Werke angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller 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.

4.6.3 Die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

5.0.0 HÖHENPLANUNG M = 1 : 500



6.0.0 HINWEISE DURCH TEXT

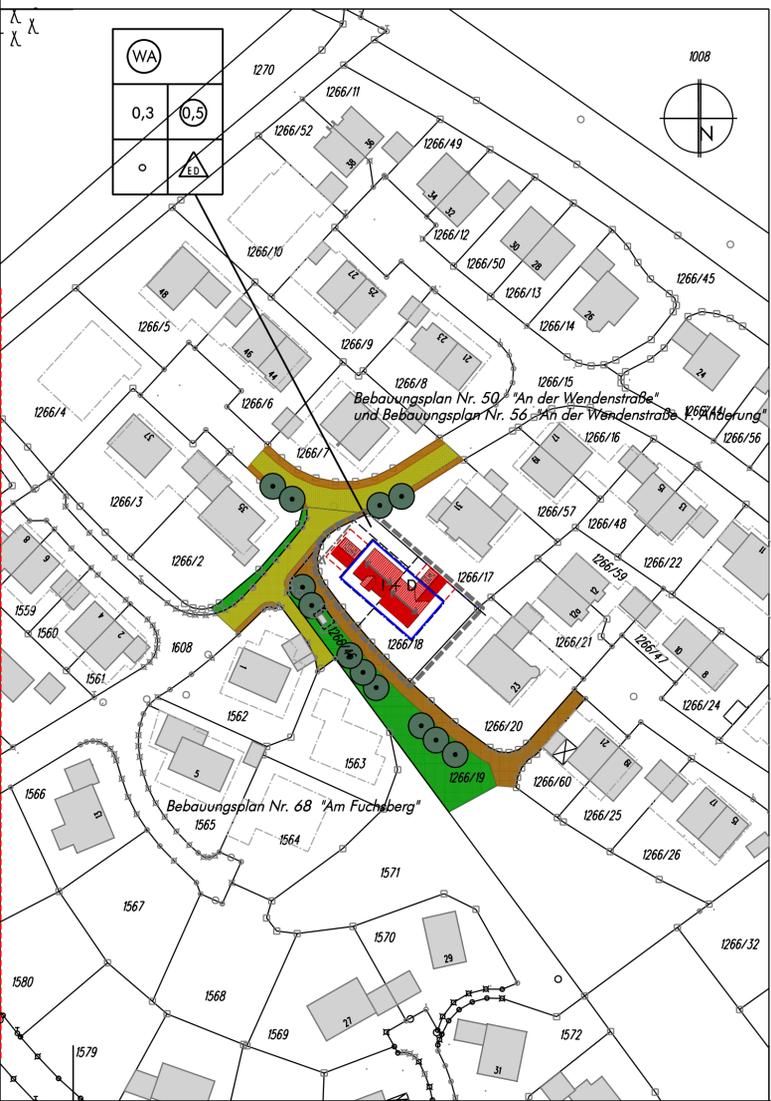
6.1.0 Vor Durchführung von Baumaßnahmen jeglicher Art ist der Veranlasser verpflichtet, eine Erlaubnis nach Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommenden Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.

6.2.0 Kartengrundlage : Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (DFK, DXF-Format bzw. Auszüge aus dem Katasterwerk).

6.3.0 Maßnahme: Die Zeichnungen im Bebauungsplan sind zur Maßnahme nicht geeignet.

5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

- 5.1.0 Der Gemeinderat des Marktes Wolnzach hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- 5.2.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2013 bis _____ 2013 beteiligt.
- 5.3.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ 2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2013 bis _____ 2013 öffentlich ausgelegt.
- 5.4.0 Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ 2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ 2013 als Satzung beschlossen.
- Wolnzach, den _____
- J. Machold 1. Bürgermeister
- 5.5.0 Ausgefertigt
- Wolnzach, den _____
- J. Machold 1. Bürgermeister
- 5.6.0 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Wolnzach, den _____
- J. Machold 1. Bürgermeister



MARKT WOLNZACH



Bebauungsplan Nr. 50
AN DER WENDENSTRASSE
1. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

Wolnzach, 20.11.2012
geäd.: 19.3.2013

Entwurfsverfasser :

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