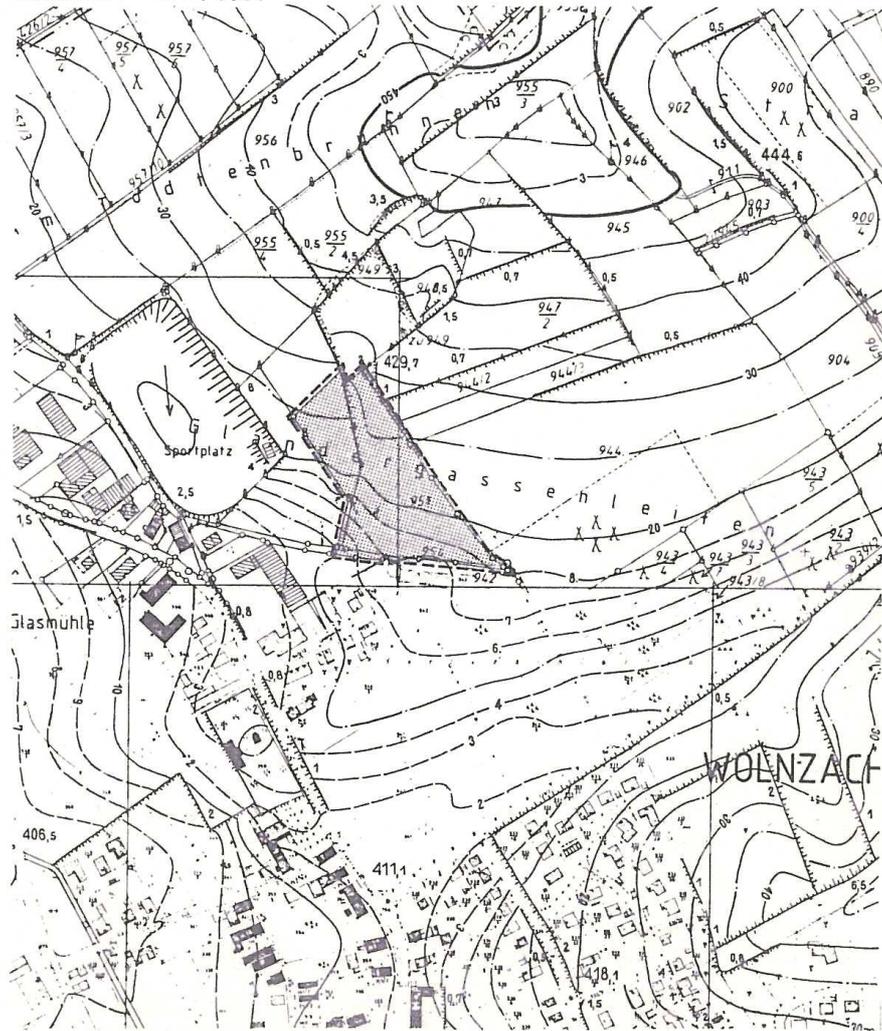


# MARKT WOLNZACH

## BEBAUUNGSPLAN "AM HOCHWEG II"

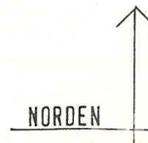
NR.55  
M 1:1000

ÜBERSICHT M 1:5000



ARCHITEKT DIPL. ING. FH  
HANS KOCH TANNENWEG 14  
8069 WOLNZACH

GEZ. 15.05.91  
GEÄ. 26.08.91  
GEA 04.11.91





## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung v. 1.7.1987 (BGBl. I S. 2191).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung v. 23.1.1990 (BGBl. S. 132).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 1981 -) in der Fassung v. 30.7.1981 (BGBl. I S.833).
4. Bayerische Bauordnung - BayBO -  
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 91 liegt die BayBO in der Fassung v. 2.7.1982 zugrunde. Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Bau-genehmigungsverfahrens.
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung v. 16. Juli 1986.

### A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbe-reiches

2. 

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) **WA**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) nicht zulässig sind Gartenbau-betriebe und Tankstellen

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) z.B. **0,3**

Grundflächenzahl (§17 u. 19 BauNVO)

b) z.B. **0,5**

Geschoßflächenzahl (§§ 17 u. 20 BauNVO)

c) z.B. **II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgren-ze (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a) **0**

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte, und Reihenhauseinheit ist nur eine Wohnung zulässig.

b) 

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
*DOPPELHÄUSER SIND IN IHRER BAUWEISE U GESTALTUNG EINANDER ANZUGLEICHEN (WANNHÖHE, DACHFORM, NEIGUNG U EINDECKUNG), UND GEMEINSAM ZU ERRICHTEN.*



nur Hausgruppen zulässig

c) Abstandsflächenregelung

Entstehen bei der Realisierung der Hausgruppenbebauung im Rahmen der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 u. 7 BayBO, sind diese zulässig.

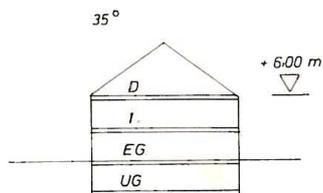
6. Die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a)  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNV0)

b)  Hauptfirstrichtung

7. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

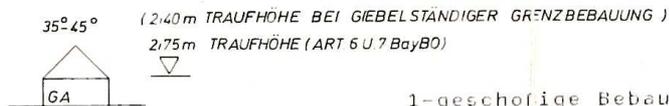
a) Schnittfestsetzungen: Die Rohfußbodenhöhe des EG wird gemäß Höhenplanung (siehe Abschnitt C) festgelegt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zum jeweiligen Straßenbezugspunkt.



2-geschossige Bebauung

OK FB-EG = ± 0,00 m

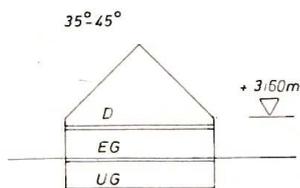
Wandhöhe max. = + 6,0 m (Art. 6 u. 7 BayBO), gleichgeneigtes symmetrisches Satteldach SD, kein Kniestock



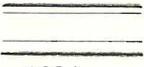
1-geschossige Bebauung

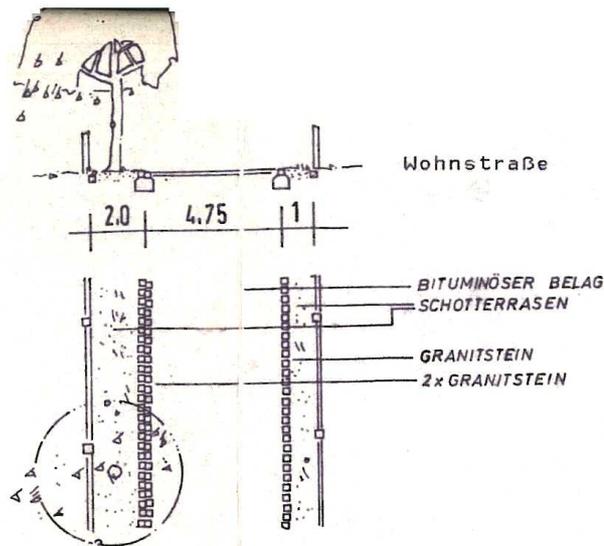
OK FB-EG = ± 0,00 m

Wandhöhe max. = + 3,6 m, (Art. 6 u. 7 BayBO), gleichgeneigtes symmetrisches Satteldach SD, Kniestock 50 cm (Rohdecke bei UK Fußpfette)



b) Dacheinschnitte sind unzulässig. Stehende Dachaufbauten dürfen höchstens eine Gesamtlänge von 1,50 m erreichen. Die Firstlänge muß gegenüber der Giebelbreite überwiegen.

- c) Als Dacheindeckung sind nur ziegelrote kleinformatige Eindeckmaterialien zulässig.
- d) Abgrabungen und Anböschungen von mehr als 1 Meter sind unzulässig. Sie sind mit einer Querneigung von mind. 1:2 zu verziehen. Stützmauern sind unzulässig.
- e) Gebäudeanbauten aus Glas (z.B. Veranden und Wintergärten) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig; bei einer Überschreitung der Baugrenzen können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- f) Freie Außentreppen (nicht überdachte Gartenzugänge) sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- g) Nebenanlagen: Als Materialien sind Holz, Stahl und Glas zulässig.
8. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- a)  Fläche für Gemeinschaftsmülltonnen
- b)  Fläche für Müll-Sammel-Container
- c) Bewegliche Abfallbehälter sind in die bauliche Anlage zu integrieren.
- d) Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Markt-gemeinde Wolnzach zu errichten.
- e) Nebenanlagen und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind in der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen. Die Garagenlänge ist bei Grenzbebauung auf max. 6,50 m be-grenzt. Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hin-sichtlich Höhenlage, Dachform und Abstand von der öffent-lichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.
- f)  Fläche für Garagen oder Stellplätze
- g)  Fläche für Gemeinschaft-Garagen oder GST
9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)
- a)  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- b)  Längsparken
- c)  Verkehrsberuhigte Fläche
- d)  Schnittfestsetzungen



e) ▲ Ein- und Ausfahrten

10. Versorgungsflächen, -anlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

a)  Trafostation

b) Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

c) Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

d) Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der straßenseitezugewandten Hausausseiwand, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, das heißt auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

11. Grünflächen und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 u. 25 BauGB)

a)  Begleitgrün von Straßen und Wegen

b)  öffentliche Grünflächen

c)  Spielplätze gemäß DIN 18034 bis 6 Jahre

 6 - 12 Jahre  
d)  Dichte Landschaftsbepflanzung

e) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit sockellosen Holzzäunen und senkrechter Holzlattung ab mindestens 1,20 m über Straßenhinterkante zulässig. Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind als sockellose,

grüne Maschendrahtzäune in einer Höhe von 1,0 m zu erstellen.

f) Je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

g) Pflanzenarten

Pflanz-Qualifikationen

Hochstämme oder Stammbüsche 3 - 4 mal versetzt, aus extra weiterem Stand STU 20 - 25 cm mit artentypischer Krone.

Feldgehölze und Hecken einheimischer Art: mind. 2 x verschulte Heister und Sträucher.

z.B.



Bäume:	
Ah	Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
Ap	Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Ca	Acer campestre - Feldahorn
Cb	Carpinus betulus - Hainbuche
Fe	Fraxinus excelsior - Esche
Fo	Fraxinus ornus - Mannaesche
Gt	Gleditsia triacanthos - Gleditschie
Ms	Malus silvestris - Wildapfel
Pa	Prunus avium - Vogelkirsche
Pc	Pyrus communis - Wildbirne
Pl	Platanus acerifolia - Platane
Pp	Prunus padus - Traubenkirsche
Qf	Quercus robur - Pyramideneiche
	"fastigiata"
Qr	Quercus robur - Stieleiche
Sa	Sorbus aria - Mehlbeere
Sb	Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Tc	Tilia cordata - Winterlinde
Tp	Tilia "Pallida" - Kaiserlinde



einheimische Obstgehölze



zu erhaltende Bäume

z.B.

Sträucher:	
Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Ligustrum vulgare	- Liguster
Acer glabrum	- Feuerahorn
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Sambucus nigra	- Holunder
Rosa canina	- Hundrose
Salix caprea mas	- Salweide
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	- Schlehe

h) Beläge vor Geh- und Fahrflächen

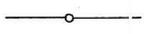
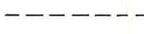
- wassergebundene Flächen, Trag- und Deckschicht aus kornabgestuftem Mineralgemisch ohne Bindemittel:  
Sämtliche Wege im Bereich der öffentlichen Grün-

flächen und der privaten Gemeinschaftsgrünflächen,  
und Stellplätze.

- Pflaster- und Plattendecken wasserdurchlässig:  
Eingangsbereiche, Ein- und Ausfahrten und Stellplätze.
- bituminöser Belag:  
Wohnstraßen

i) Mit der Vorlage des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

B) HINWEISE

1.  bestehende Gebäude
2.  vorgeschlagene Form der Baukörper
3.  bestehende Grundstücksgrenzen
4.  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
5. 944 bestehende Flurstücksnummern

6. Dachform bestehender Gebäude:

-  Satteldach
-  Walmdach
-  Flachdach

7. Erläuterung der Nutzungsschablone

WA	0	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,4	0,5	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
SD	35°	Dachform	Dachneigung

Kartengrundlage: Auszug aus dem Katasterkartenwerk  
Flurkarte NO 23 - 2  
M 1 : 1000 GMKG Wolnzach  
Kartenstand 20.3.1991

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C) HÖHENPLANUNG

M 1/500

D) VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 "Am Hochweg II" wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.10.1991 mit 04.11.1991 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Wolnzach, den 27. Nov. 1991

.....  
Josef Schäch  
Bürgermeister

Die Gemeinde Wolnzach beschließt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 BauGB i.V. mit art. 91 Abs. 3 und 4 BayGO ergänzt durch die DVBayGO i. d. Fassung v. 2.7.82 (GVBl S. 452), der Planzeichenverordnung v. 30.7.81 (GVBl S. 161), der BauNVO und Art. 23 BayGO den Bebauungsplan Nr. 55 für das Gebiet "Am Hochweg II"

als  
S a t z u n g

Wolnzach, den 27. Nov. 1991

.....  
Josef Schäch  
Bürgermeister

Das Landratsamt Pfaffenhofen hat den Bebauungsplan Nr. 55 mit Bescheid vom 05.02.1992, Az. 30/610-802 gem. § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Pfaffenhofen, den .....

Der Bebauungsplan Nr. 55 wird ab sofort mit der Begründung im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 15.02.1992 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wolnzach, den 17. Feb. 1992

.....  
Josef Schäch  
Bürgermeister