

BEBAUUNGSPLAN NR 58
des
MARKTES WOLNZACH

An der Ziegelstraße



1.0.0 SATZUNG

Der Markt Wolnzach erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art.23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanzV)
- in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung
den von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigten Bebauungsplan

Nr. 58 "An der Ziegelstraße" vom 07.05.1992

als Satzung.

Bestandteil der Satzung ist der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Höhenplan in der Fassung vom 07.05.1992

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach §12 BauGB in Kraft.

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als Mischgebiet gem. §6 BaunVVO festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 1 Die höchstzulässige Geschößzahl, Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl ist bereichsweise im Plan festgelegt.
- 2 Die Zahl der Wohneinheiten im Bereich und Doppelhausbebauung ist auf zwei Wohneinheiten je Parzelle bzw. Hauseinheit beschränkt.
- 3 Sollten sich aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und Bauhöhen kürzere Abstandsflächen, als die nach Art. 6 und 7 BayBO erforderlichen ergeben, so werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.

3.0 Bauliche Gestaltung, Bauweise

- 1 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der künftigen Geländeoberfläche darf 0,30m nicht überschreiten.
- 2 Die Höhensituierung der Gebäude und die höchstzulässige Wandhöhe sind im Höhenplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, dargestellt. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt der Höhenplanung bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut. Ein Kniestock ist bis 0,40m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv notwendigen Pfette zulässig.
- 3 Auf alle Hauptgebäude sind gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 38-42° aufzubringen.
- 4 Zur Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot bis rotbraun zulässig.
- 5 Dachgauben sind bis zu 1,50m Einzelbreite zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 6 Für alle Außenwandflächen sind Putz oder Holzverschalungen zu verwenden. Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

4.0 Garagen und Nebengebäude

- 1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder gesonderter Umgrenzungen zulässig.
- 2 Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, verwendete Materialien) an das Hauptgebäude anzupassen.
- 3 Bei Grenzbebauung darf die Garagenlänge max. 6,50m, die Traufhöhe max. 2,75m betragen, gemessen ab natürlichem bzw. durch die Höhenplanung festgelegtem Gelände.
- 4 Der Abstand zwischen Garage und äußerer Straßenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite muß mind. 5,00m betragen. Die Fläche ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.
- 5 Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grenze errichtet, so sind sie in Höhenlage, Dachform und Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.
- 6 Aneinandergrenzende Einfahrten sind durch einen Pflanzstreifen von mind. 0,60m Breite zu trennen.
- 7 Die Flächen von Grundstückszufahrten und der Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, Pflaster auf Sand verlegt, o.ä.).

5.0 Geländegestaltung

- 1 Die bisherige Geländehöhe ist im gesamten Geltungsbereich auf die durch die Geländeschnitte festgesetzten Geländehöhen aufzufüllen. Darüberhinaus sind Abtragungen und Aufschüttungen nur bis zu 0,50m Höhe zulässig. Sie sind mit einer Querneigung von 1:2 zu verziehen. Der Böschungsfuß muß mind. 1,00m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.
- 2 Stützmauern sind nicht zugelassen.

6.0 Grünordnung / Einfriedungen

- 1 Die unbebauten Grundstücksflächen soweit sie nicht für Zufahrten, Zuwege oder Stellplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Die Tiefgaragen sind mit einer Mindesterdüberdeckung von 60 cm zu errichten. Die Tiefgaragendachflächen sind zu begrünen. Je 200m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäß Abs. 2 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind hierauf anrechenbar.
- 2 Zur Bepflanzung sind folgende Gehölze bodenständiger Art zu verwenden:

Bäume:	Grau- oder Schwarzerle, Esche, Birke, Ulme,		
	Bertg- und Spitzahorn, Linde, Eiche, Nußbaum, Weiden,		
Pflanzgröße:	Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3x verpflanzt		
Sträucher:	Buschweide, Hartriegel, Schneeball, Holunder, Heckenkirsche		
	Heckenrose, Hasel,	Pfaffenhütchen,	Liguster,
Pflanzgröße:	0,80-1,00m, 2x verpflanzt		
- 3 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

4 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.

5 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind nur Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune bis zu 1,00m Höhe zulässig. Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.

Für den Bereich der Sichtdreiecke gilt als max. zulässige Höhe 0,80m.

6 Einfahrts- und Eingangstore sind so auszubilden, daß sie nur nach innen geöffnet werden können.

7.0 Ver- und Entsorgungsanlagen

1 Mülltonnenstellplätze sind in die Gebäude zu integrieren oder in den im Bebauungsplan festgesetzten Müllsammelstellen unterzubringen.

2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke (IAW) angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand oder in einem Kellerraum unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten und in Absprache mit den IAW. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an der Grundstücksgrenze auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

3 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern oder über den vorhandenen Oberflächenwasserkanal abzuleiten.

4 Die Grundstücke sind an die Abwasserkanalisation des Marktes Wolnzach anzuschließen.

5 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

6 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfahrten.

7 Alle Häuser sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Höhenbezugspunkt für Höhenplanung
OK Straße Ecke Jäger-/Ziegelstraße = 0.00

Mi Mischgebiet

g geschlossene Bauweise

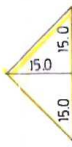
o offene Bauweise

 nur Doppelhaus zulässig

c6 Grundflächenzahl z.B. 0,6

 Geschoßflächenzahl z.B. 1,0

III Zahl der Vollgeschoße (z.B. drei) als Höchstgrenze

D	Dachgeschoß (Das Dachgeschoß kann ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.)
U	Untergeschoß als Hanggeschoß (Das Untergeschoß kann ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.)
FH 75	Firsthöhe in Metern z.B. 7,50m, als Höchstgrenze bezogen auf den Höhenbezugspunkt Ecke Jäger-/Ziegelstraße
	Baugrenze nach §23 Abs.3 BauNVO Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art.6 Abs.3 Satz 7 BayBO ist zulässig.
	Maßangabe in Metern z.B. 7,50m
	Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge. Innerhalb des Sichtdreiecks sind Einfriedungen, Anpflanzungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen jeder Art über 0,80m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von über 2,50m, die jedoch nicht wie eine Wand wirken dürfen.
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche
	Treppenanlage
	Trafostation
	zu erhaltender Großbaum
	zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung)
	zu pflanzender Baum mit Baumscheibe im Straßenraum
	Schutz- und Gliederpflanzung aus Sträuchern (s. Gehölzliste)
	Kinderspielplatz
	Hauptfahrrichtung
	Oberflächenwasserkanal
	Anbauzone für Fahrradraum, Müllraum, etc. Die Anbauten sind erdgeschoßig mit einem zum Hauptbaukörper ansteigenden Pultdach auszuführen, Dachneigung
St/GSt	Stellplatz/ Gemeinschaftsstellplätze Bituminöser Belag ist nicht zulässig.
Ga	Garagen
	Gemeinschaftstiefgarage mit Tiefgaragenabfahrt
	öffentliche Parkfläche
	Gemeinbedarfsfläche
	Lage der Höhenschnitte, s.a. Höhenplan

4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

	vorhandene Hauptgebäude
	vorhandene Nebengebäude
	geplante Gebäude
	Durchgang
	bestehende Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksteilung
	Fußgängerüberweg
	Wegführung in der öff. Grünfläche
	Gebäudebezeichnung z.B. Gebäude "B"
	Flurstücksnummer z.B. 77

5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.11.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluß wurde am 02.12.1989 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB ist die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, 16.1.1990-16.2.1990 im Rathaus Wolnzach erfolgt.
- 3 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB vom 23.06.1992 mit 23.07.1992 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- 4 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan und den zugehörigen Höhenplan am 28.01.1993 als Satzung beschlossen.
- 5 Der Bebauungsplan und der Höhenplan wurden dem Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 03.02.1993 angezeigt.

Wolnzach, den 03.02.1993


1. Bürgermeister

- 6 Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 10.05.1993 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Pfaffenhofen, den _____

Landratsamt i.A.

- 7 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 15.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Wolnzach, den 17.05.1993


1. Bürgermeister

6.0.0 ENTWURFSVERFASSER

Dipl.-Ing. Gernot Trapp . Architekt . Erlenstraße 5 84060 Wolnzach

Wolnzach, 17.9.1991
geändert: 7.5.1992


Bebauungsplan Nr. 58 des Marktes Wolnzach " An der Ziegelstraße "

