

2.2.11 Vermerke zum Verfahren

- 1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 14.02.1981 beschlossen und am 16.02.1981 ortsüblich bekannt gemacht.

Wolnzach, **23. Sep. 1991**

.....
1. Bürgermeister

- 2 Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt die öffentliche Darlegung und An-

BEBAUUNGSPLAN NR. 59
des
MARKTES WOLNZACH

An der Rosenstraße

M 1:1000





Satzung

Der Markt Wolnzach erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, des Art.23 der Gemeindeordnung, des Art.91 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung), der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen den von Dipl.-Ing. Gernot Trapp, Architekt, gefertigten Bebauungsplan

Nr. 59 " An der Rosenstraße " vom 31.07.1981

als Satzung. Der von Dipl.-Ing. Hans-Joachim Tietz gefertigte Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan vom 31.07.1981 ist Bestandteil dieser Satzung.

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

Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzung nach §4 Abs.2 Nrn.2 und 3 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Geschößzahl, Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl ist im Plan festgelegt.

Die Zahl der Wohneinheiten ist nach § 4 Abs.4 BauNVO auf zwei Wohneinheiten je Parzelle beschränkt. Dabei darf die zweite Wohneinheit eine Größe von maximal 50 m² haben.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsf lächen gem. Art.6 und 7 BayBO einzuhalten.

Bauliche Gestaltung

Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche darf an der Eingangsseite 0,30m nicht überschreiten.

Die Wandhöhe, gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante zur natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche darf 3,50m, gemessen an der Fulseite nicht überschreiten. Ein Kniestock ist bis 0,40m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv notwendigen Pfette zulässig.

Die Gebäude sind mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen. Anbauten und Dachgauben müssen dem Hauptbaukörper untergeordnet ausgebildet werden. Eine kompakte Gestaltung der Baukörper ist anzustreben.

Auf alle Gebäude, auch Garagen und Nebengebäude, sind gleichgeneigte symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 38-44° aufzubringen.

Zur Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot bis rotbraun zulässig. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind nicht zulässig. Dachgauben sind bis 1,50m Einzelbreite zulässig.

Für alle Außenwandflächen der Gebäude sind Putz oder Holzverschalungen zu verwenden. Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig. Fassadenbegrünung ist erwünscht.

Garagen und Nebengebäude

Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb gesonderter Umgrenzungen zulässig. Keller- oder Tiefgaragen sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung; verwendete Materialien) an das Hauptgebäude anzupassen.

Bei Grenzbebauung darf die Garagenlänge max. 6,50m betragen.

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.

Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grenze errichtet, so sind sie in Höhenlage, Dachform und Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.

Die Breite von befestigten Zufahrten und Zuwegen darf zusammengerechnet 6,00m je Grundstück nicht überschreiten. Die Einfahrten aneinandergrenzender Garagen sind durch einen Pflanzstreifen von mind. 0,60m Breite zu trennen.

Mindestgrundstücksgröße

Die einzelnen Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 450 m² haben.

Geländegestaltung

Abtragungen und Aufschüttungen sind nur bis zu 0,50 m Höhe zulässig. Sie sind mit einer Querneigung von 1:2 zu verziehen. Der Böschungsfuß muß mind. 1,00m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

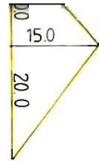
Stützmauern sind bis zu 0,60m Höhe gemessen ab natürlichem Gelände zulässig.

7.0 Ver- und Entsorgungsanlagen

- 1 Mülltonnenstellplätze sind in die Gebäude zu integrieren.
- 2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke (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 dem IAW.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- 3 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen soll soweit möglich auf dem Grundstück versickert werden.
- 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 Straßen- grund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfahrten.
- 7 Alle Wohnhäuser sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

3.0.0 Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WA	allgemeines Wohngebiet
o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
0,3	Grundflächenzahl höchstens 0,3
(0,5)	Geschoßflächenzahl höchstens 0,5
I+D	zulässig ist: Erdgeschoß und ausgebaut- tes Dachgeschoß
	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. 7,50 m
	Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkel- länge



friedungen, Anpflanzungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen jeder Art über 0,80 m Höhe gemessen. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von über 2,50 m, die jedoch nicht wie eine Wand wirken dürfen.



öffentliche Verkehrsfläche



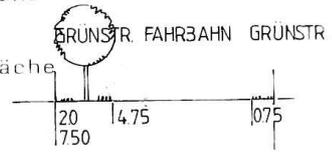
Kinderspielplatz



Hauptfirstrichtung



Erdkabel (20kV) der IsarAmperWerke



4.0.0 Hinweise durch Planzeichen



vorhandene Hauptgebäude



vorhandene Nebengebäude



vorgeschlagene Gebäudestellung



vorgeschlagene Caragenstellung



bestehende Grundstücksgrenze



Aufzuhebene Grundstücksgrenze



vorgesehene Grundstücksteilung

434

Fürstücksnummer z.B. 434



Bepflanzung
Die verbindlichen festsetzungen zur Bepflanzung sind im Grünordnungsplan dargestellt.

19.8.1991 bis 19.10.1991 im Rathaus Wolnzach.

Wolnzach, **23. Sep. 1991**

.....
1. Bürgermeister

- 3 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **16.08.1991** bis **16.09.1991** öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde mit der Bekanntmachung vom **07.08.1991** ortsüblich hingewiesen.

Wolnzach, **23. Sep. 1991**

.....
1. Bürgermeister

- 4 Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am **15.09.1991** als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
- 5 Im Anzeigenverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurden vom Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm mit Schreiben vom **16.10.1991** keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Pfaffenhofen,

.....
Landratsamt i.A.

- 6 Der Bebauungsplan liegt **05.11.1991** im Rathaus Wolnzach gemäß § 12 Satz 1-3 BauGB öffentlich auf. Die Auslegung ist am **05.11.1991** ortsüblich durch das Amtsblatt des Wolnzacher Anzeigers und Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Wolnzach, **05. Nov. 1991**

.....
1. Bürgermeister

.0.0 Entwurfsverfasser

Dipl. Ing. Gernot Trapp
Architekt
Erlenstraße 5, 8069 Wolnzach

Wolnzach, 10.5.1991
ged., 31.7.1991

DIPL.-ING. GERNOT TRAPP
ARCHITEKT · TEL. 0 84 42/30 63
ERLENSTR. 5 · 8069 WOLNZACH



Bebauungsplan Nr. 59 des Marktes Wolnzach

" An der Rosenstraße "