

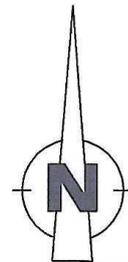
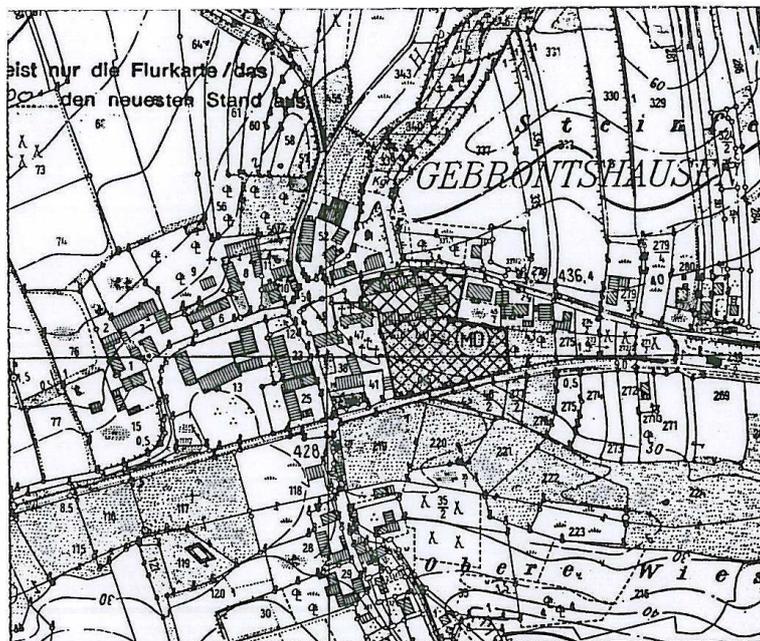
MARKT WOLNZACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 61

" AN DER GEBEHARDSTRASSE "

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG, IN GEBRONTSHAUSEN

ÜBERSICHT M 1/5000



VERFASSER:

DIPL ING FH ARCHITEKT VFA

HANS KOCH

SCHIEBSTATTWEG 5

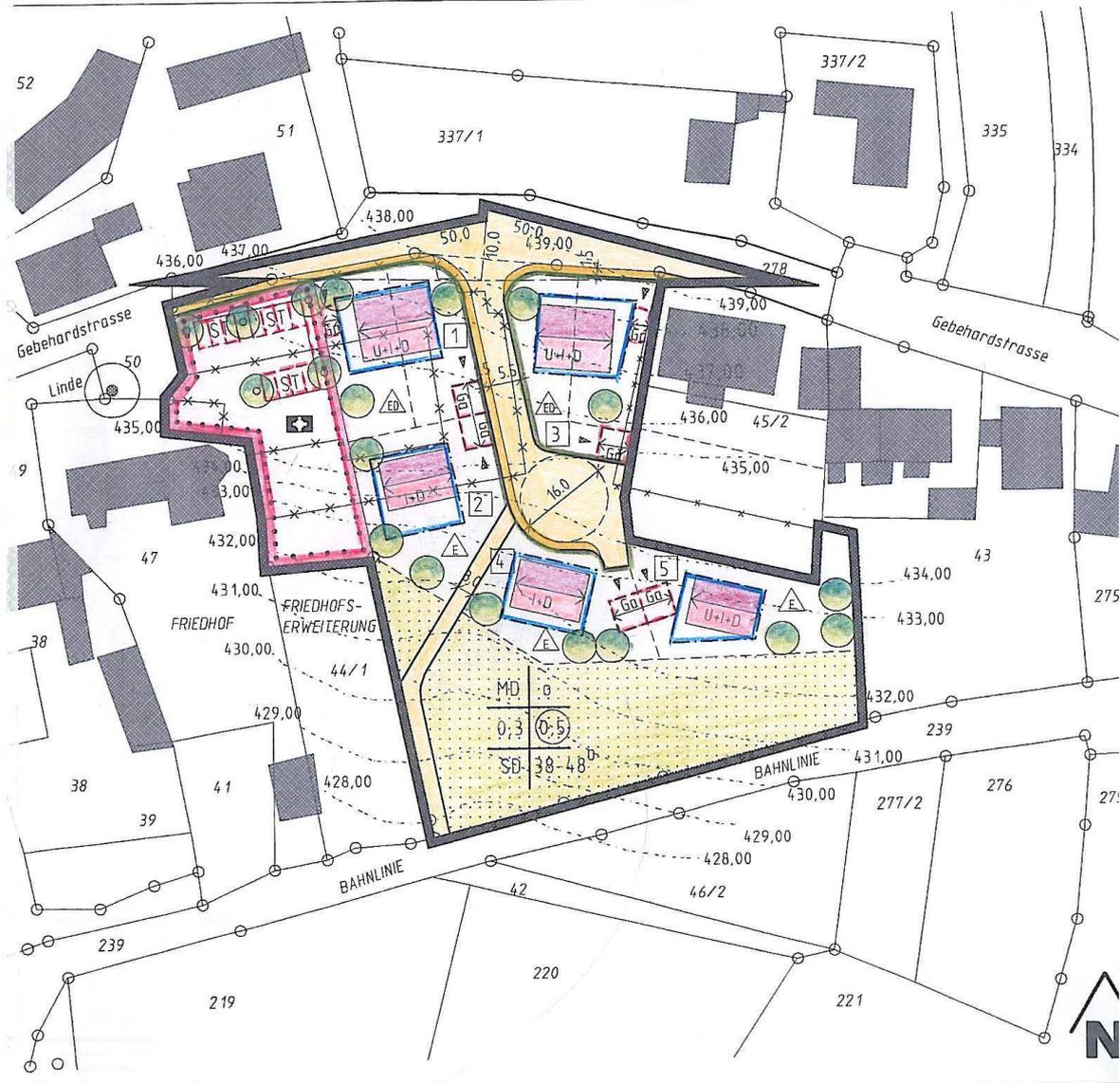
85 283 WOLNZACH

TEL. 0 84 42 / 42 01 FAX 46 14

GEZ. AM 02.02.1999

GEÄ. AM 11.03.1999

Markt Wolnzach,
 Bebauungsplan Nr. 61, 1. Änderung und Erweiterung
 " An der Gebehardstrasse " in Gebrontshausen



BEBAUUNGSPLAN NR. 61 " AN DER GEBEHARDSTRASSE "

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

A. SATZUNG

Die Gemeinde Wolnzach erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des BauGB-MaßnahmenG
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBo)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung)

den von Dipl. Ing. FH Hans Koch, Architekt, gefertigten Bebauungsplan Nr. 61 "An der Gebehardstraße", in der Fassung vom11.03.1999..... als Satzung.

Der von Dipl. Ing. FH Hans Koch, Architekt, gefertigte Höhenplan mit Geländeschnitten zu diesem Bebauungsplan vom02.02.1999..... ist Bestandteil dieser Satzung.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

1.1 Das Bauland ist als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

Das Dorfgebiet ist nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt.
Zulässig sind:

- a. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- b. sonstige Wohngebäude
- c. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- d. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder eine Wohneinheit je Einzelhaus begrenzt.

2. Baukörper

2.1 Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge, deren Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegt (mind. 20%)

3. Dächer

3.1 Alle Gebäude, auch Nebengebäude und Garagen, sind mit Satteldächern und mittigem First zu versehen. Die Neigung beider Dachflächen desselben Daches muß gleich sein.

3.2 Die Dachneigung beträgt 38 - 48 Grad.

3.3 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in der Farbe ziegelrot oder naturrot zu decken.

3.4 Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.

3.5 Auf jeder Dachseite sind maximal 2 stehende Dachgauben zulässig. Die maximale Breite darf 1,50 m nicht überschreiten.

3.6 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel werden zugelassen, wenn die maximale Breite $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleibt.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. $\frac{1}{2}$ der Hauslänge betragen.

4. Fassaden

4.1 Die Fassaden der Wohngebäude sind als Lochfassaden mit überwiegenden Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell zu streichen. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden.

4.2 Als Wandverkleidungen sind nur Holzverschalungen zulässig.

5. Höhenlage, Höhen

5.1 Die OK.-RD. KG ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Das künftige Gelände ist auf jeden Fall so anzupassn, daß die zulässige Wandhöhe nicht überschritten wird.

5.2 Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

5.3 Die zulässige Wandhöhe über OK, Keller-Rohdecke bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf bergseitig 3,50 m nicht überschreiten. Talseitig darf die Wandhöhe gemessen von der natürlichen Geländeoberkante 6,00 m nicht überschreiten. Die Höhensituierung hat entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

5.4 Kniestücke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette gemessen 40 cm nicht überschreiten.

6. Garagen und Nebengebäude

6.1 Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb gesonderter Umgrenzungen zulässig. Kellergaragen und Tiefgaragen sind unzulässig. Garagenlänge bei Grenzbebauung max. 6,50 m.

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

6.3 Der Abstand zwischen den Garagen und der äußeren Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Einfahrt muß 5,00 m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

7. Geländeveränderungen, Stützmauern

7.1 Abtragungen und Aufschüttungen von mehr als 1 Meter sind nicht zulässig, sie sind mit einer Querneigung von mind. 1 : 2 zu verziehen. Stützmauern sind unzulässig.

8. Grünflächen und Vorgärten

8.1 Die privaten Grünflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, Gärten zu bepflanzen.

8.2 Die Entwässerung von befestigten Vorgartenflächen muß auf dem eigenen Grundstück besorgt werden.

8.3 Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum Stm. 16 - 20 cm zu pflanzen. Bei der Einreichung der Bauanträge ist jeweils ein Pflanzkonzept für das Baugrundstück vorzulegen.

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

9. Einfriedungen

9.1 Straßen- oder wegeseitige Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind zwischen den bebaubaren Grundstücken zulässig. Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden. Die Höhe der Einzäunung wird auf 1,00 m festgesetzt. Lebende Zäune sind zulässig.

9.2 Die Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach Innen geöffnet werden können.

10. Sonstiges

10.1 Mülltonnenboxen sind in den Gebäuden unterzubringen.

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

10.3 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

10.4 Flächen, wie wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Fuß- u. Radwege in Grünanlagen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

10.5 Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolnzach zu errichten.

10.6 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu versickern.

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

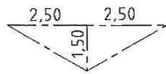
MD Dorfgebiet



Fläche für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen



Hauptfährstrichtung



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge. Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von über 2,50 m, die jedoch nicht wie eine Wand wirken dürfen.

o

offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0,3

Grundflächenzahl

0,5

Geschoßflächenzahl

I + D

1 Vollgeschoß zulässig, das Dachgeschoß darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.

U

Untergeschoß als Hanggeschoß (Das Untergeschoß kann ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.) (nur bei Parzelle 1 + 3)



Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO ist zulässig.

30
//

verbindliche Maße



nur Einzelhäuser sind zulässig



Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Doppelhäuser sind so zu gestalten, daß sie nicht als typische, symmetrische Doppelhäuser in Erscheinung treten.



Flächen für Garagen oder Stellplätze



Einfahrt



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



öffentlicher Fußweg



zu pflanzende Einzelbäume auf öffentlichem Grund, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm



zu pflanzende Einzelbäume auf privatem Grund, Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt



Private Grünfläche mit Pflanzverbot für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art (auch von genehmigungsfreien) sowie Einfriedungen ist nicht zulässig.

Es können folgende heimische Laubbäume, Sträucher gepflanzt werden:



Heimische Laubbäume

Spitzahorn
Bergahorn
Erle, Linde
Eiche, Nussbaum
Esche

Heimische Sträucher

Hartriegel, Strauchwinde
Hasel, Holler
Pfaffenhütchen
Wolliger Schneeball
Liguster, Heckenrose
Heckenkirsche

und alle heimischen Obstbäume

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



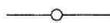
bestehende Wohngebäude



bestehende Nebengebäude



zu beseitigende Wohn- und Nebengebäude



bestehende Grundstücksgrenze

47

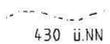
Flurstücksnummer



Parzellennummer



vorgeschlagene Form des Baukörpers



Höhenlinie



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Erläuterung der Nutzungsschablone

MD	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,3	0,5	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
SD	38-48 ⁰	Dachform	Dachneigung

Kartengrundlage:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Flurkarte NO 22 - 3 - 5,10 M 1/100,
GMKG Gebrontshausen, digitalisiert.
Kartenstand 23.05.1991

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit
(Flächen- u. Höhenmaße)

Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.01.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 16.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.1999 bis 30.04.1999 öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat am 20.05.1999 den Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.
4. Die Übereinstimmung der Bestandteile des Bebauungsplanes mit dem am 20.05.1999 gefaßten Satzungsbeschluß wird am 21.05.1999 bestätigt.
5. Dieser Beschluß wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wolnzach, den 25.05.1999




.....
1. Bürgermeister