

BEBAUUNGSPLAN NR. 63

" KOPPLEITEN "

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

DES MARKTES WOLNZACH

M. 1 : 1000

Planfertiger : Dipl.-Ing. Georg Fuchs
Hausnerstr. 21
85283 Burgstall
Tel. 08442/8219
Fax 08442/8429

Wolnzach - Burgstall, den 12. Juli 1993
geändert : 7. Dez. 1993
geändert : 3. März 1994

Dipl.-Ing. Georg Fuchs
Regierungsbaumeister
Wolnzach - Burgstall
Hausnerstr. 21, Tel. 08442/8219



KINDER-SPIELPLATZ

HAUSNERSTRASSE

BAHNSTRASSE

BAHNLINE WOLNZACH BHF - MAINBURG

BAHNSTRASSE

KOPPLEITEN

ABFLUSSLEITUNG

ERDWALL
3.0 m HOHE
BEFFLANZT

RÜCKHALTEMULDE FÜR
OBERFLÄCHENWASSER

SANDFANG

LANDWIRTSCHAFTLICHE
FLÄCHE

WIRTSCHAFTLICHE
FLÄCHE

20

63/2

63

63/6

64/3

66/7

66/6

66/5

62/1

9/2

58

60

58

DER MARKT WOLNZACH

LKR. PFAFFENHOFEN / ILM

erläßt aufgrund

- der §§2 Abs. 1,9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

BEBAUUNGSPLAN NR. 63

"KOPPLEITEN "

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

als SATZUNG :

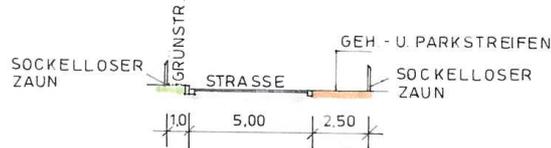
Bestandteile der Satzung :

1. Der von Dipl.- Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom ~~.-3. März 1994~~ mit Begründung in der Fassung vom ~~.-3. März 1994~~
2. Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom ~~.-3. März 1994~~

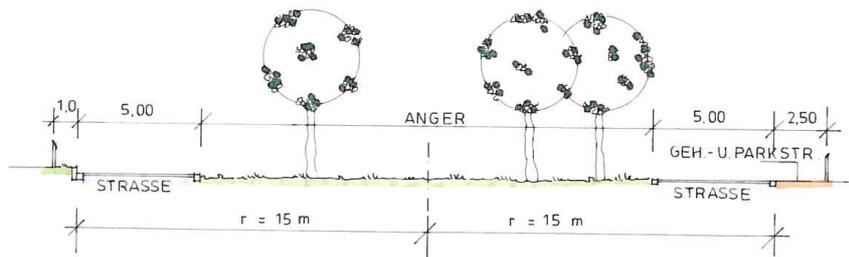
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Baugrenze nach § 23, Abs. 3, BauNVO
(eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art.6, Abs.3, Satz 7 BayBO ist zulässig.)
-  Umgrenzung von Flächen für Garagen
-  Grenze unterschiedlicher Nutzung
-  Öffentliche Verkehrsfläche :
-Grünstreifen
-Straße
-Geh.-u. Parkstreifen

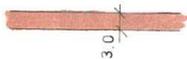
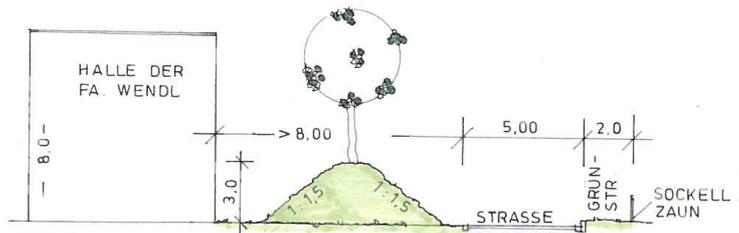
Strassenquerschnitt : STICHSTRASSE M. 1:250



Strassenquerschnitt : UMKEHRE M. 1:250



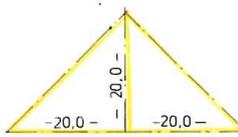
Strassenquerschnitt : BAHNSTRASSE M. 1:250



Öffentlicher Feldweg

Einfriedungen am öffentlichen Feldweg, sind innerhalb der Bepflanzung in mind. 2 m Abstand zu errichten.

- MD Dorfgebiet
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschoßflächenzahl
- 0 Offene Bauweise
- I Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- D Dachgeschoßausbau zulässig; im Rahmen der sonstigen Festsetzungen kann das Dachgeschoß zu einem weiteren Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge. Innerhalb des Sichtdreieckes darf die Sicht ab 0,80 m über Strassenoberkante nicht behindert werden. Ausgenommen sind großkronige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m und Verkehrszeichen.



Festgesetzte Firstrichtung



nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig

OK.-RD.

Oberkante Rohdecke (sh. Geländeschnitte)

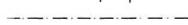
417,50



Festgesetzte, auf Normal-Null bezogene Höhenquote (sh. Geländeschnitte)



Verbindliche Maße



Abflußleitung, durch Leitungsrecht gesichert

GRÜNORDNUNG :



zu pflanzender Baum (Park.-und Waldbaum)



zu pflanzende Sträucher in öffentl. Grünfläche



zu pflanzende Sträucher in privater Grünfläche

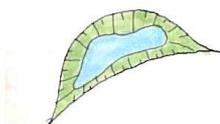


Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche (keine Bebauung zulässig. Gebäude, die gem. BayBO genehmigungsfrei sind, dürfen ebenfalls nicht errichtet werden.)

Die privaten Grünflächen auf den Grundstücken Fl. Nr. 61, 60 und 68 sind untrennbarer Teil je einer angrenzenden Bauparzelle.



Rückhaltebecken mit natürlicher Eingrünung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Nutzung :

1. Das Bauland ist als Dorfgebiet (§5 BauNutzVO) festgesetzt.

II. Gestaltung der Baukörper:

1. Es sind nur rechteckige Baukörper ohne besondere Vor.- und Rücksprünge zulässig. Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite, einschl. des möglichen Garagenbaues überwiegen.
2. Maximale Wandhöhe = 4,25 m (gemessen von künftiger Geländeoberkante - lt. Geländeschnitte - bis zur Verschneidung : Außenwand - Dachhaut)
Die sichtbare Sockelhöhe (= OK.-RD. über KG) darf max. 50 cm über geplantes Gelände betragen.
Die OK.-RD. ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Das künftige Gelände ist auf jeden Fall so anzupassen, daß die zulässige Wandhöhe und die zulässige Sockelhöhe nicht überschritten wird.
Kniestöcke dürfen von Oberkante-Rohdecke bis Unterkante-Fußpfette - 50 cm - nicht überschreiten.

Dachform : Gleichgeneigtes, symetrisches Satteldach, Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Dachüberstände : An der Traufe : max. 50 cm
Am Giebel : max. 30 cm

Dachneigung : 38° bis 48°

Dachgauben : Zulässig sind nur einzelne, stehende Satteldach- oder Schleppegauben. Zwerchgiebel sind nur mit einer Breite von max. 1/3 der Hauslänge zugelassen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachdeckung : naturrote Ziegeldeckung

III. Garagen :

1. Garagen, einschl. Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden :
 - a) max. Traufhöhe bei Grenzgaragen, einschl. der Nebenräume : 2,75 m im Mittel gemessen ab durch Geländeschnitte festgesetzter Geländeoberkante.
 - b) max. Gebäudelänge : 6,50 m
 - c) Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hinsichtlich Höhenlage, Dachform und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.

- d) Falls keine Grenzbebauung erfolgt, sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.
2. Der Abstand zwischen den Garagen und der äußeren Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Einfahrt, muß bei PKW-Garagen mind. 5,00m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

IV. Geländegestaltung :

1. Die Auffüllungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.
2. Auffüllungen zum freien Gelände hin, müssen auf das natürl. Geländeneiveau (Neigung : max. 1:2) auslaufen.
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen. Im übrigen haben es die Nachbarn innerhalb des Baugebietes zu dulden, wenn aufgefüllte Parzellen auf ihre Grundstücke abgeböscht werden.
3. Stützmauern sind nicht zulässig.

V. Freiflächengestaltung :

1. Die Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen und der verkehrsberuhigten Bereiche ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen im Grünordnungsplan und der weiteren Satzungsbestimmungen vorzunehmen. Die Bepflanzung ist zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang von Gehölzen artenentsprechend nachzupflanzen.

2. STRASSENRAUMBEGRÜNUNG

- a) Die Straßenraumbegrünung erfolgt gemäß zeichnerischer Festsetzungen im Plan mit Gehölzen der 1. Ordnung. Bei engen Straßenraumprofilen sind auch Bäume der 2. Ordnung zulässig.
- b) Von der Lage der als zu pflanzend festgelegten Bäume, kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern.

3. EINFRIEDUNG

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind Holzlat-ten bzw. Staketenzäune mit einer Höhe von 1,0 m ohne Sockel zulässig. An seitlichen und rückwertigen Grundstücksgrenzen sind Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.

Tore und Türpfosten sind zurückhaltend zu gestalten. Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach innen geöffnet werden können.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche :

- Ausbildung der Erschließungsstraße als 5,0 m breite Fahrspur (splittreiche Asphaltdecke)

- Unterbau der Pflasterflächen : wasserdurchlässig

4.2 Private Verkehrsflächen :

Befestigung der Flächen der nicht überbauten Grundstücksteile ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Offene, uneingefriedete Garagenzufahrten und Hauseingänge sind in ihrer Gestaltung auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzustimmen. Helle, einheitlich strukturierte möglichst wasserdurchlässige Bodenbeläge wie Natursteinpflaster bzw. Betonsteinpflaster mit natursteinartigem Effekt - nicht eingefärbt - sind zu verwenden.

5. GRÜNFLÄCHEN

Die nicht überbauten Teile der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als befestigte Flächen (Garagenzufahrten, Terrassen) angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern lt. Festsetzungen durch Planzeichen und Text, Freiflächengestaltungsplan, gem. zu bepflanzen.

5.1 Öffentliche Grünflächen :

Die Ortsdurchgrünung ist nach den Festsetzungen durch Planzeichen, Festsetzungen durch Text, Punkt 5.5 und 5.6 mit großkronigen Laubbäumen und einzelnen, feldheckenartigen Strauchgruppen auszuführen.

5.2 Rückhaltebecken :

Die Ausgestaltung des Rückhaltebeckens soll naturnah erfolgen. Bepflanzung, lt. Planzeichen und Punkt 5.6. Die Einfriedung ist als Maschendrahtzaun oder Wildzaun innerhalb der Gehölzpflanzung auszuführen.

5.3 Rasen-/Wiesenflächen im öffentlichen Straßenraum :

Als Straßenbegleitgrün innerhalb des Wohngebietes an der Wohnstraße bzw. Fuß- und Radwegen sind artenreiche Blumenwiesen bzw. Magerrasen vorgesehen.

5.4 Private Grünflächen und Grünanlagen :

Die Begrünung ist vorwiegend mit einheimischen Gehölzen der pot. nat. Vegetation und unter Berücksichtigung der Festsetzungen durch Planzeichen, sowie der Festsetzungen lt. 5.5 und 5.6 durchzuführen.

Mindestens so viele Bäume sind zu pflanzen, daß auf je 200 qm nicht befestigter Gartenfläche ein großkroniger bzw. zwei kleinkronige Bäume kommen.
Geschnittene Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

5.5 Gehölze :

E i n z e l b ä u m e

Die durch Planzeichen festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend.
Die Artenauswahl sowie Pflanzgrößen sind unter Punkt 5.6 festgelegt und maßgebend.

H E C K E N

Freiwachsende Hecken sind mit heimischen Feldgehölzen auszuführen. Geschnittene Hecken sollen nur dort Verwendung finden, wo freiwachsende Hecken aus Platzgründen nicht möglich sind.

Zulässige Arten : Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Cornus mas Kornelkirsche
 Fagus sylvatica Buche
 Ligustrum vulgare Liguster

Pflanzgröße : Kräftige Pflanzen, 2 x v.
 mind 100 cm Höhe, 3 Stck./lfdm

5.6 Pflanzenauswahl :

G R O S S K R O N I G E B Ä U M E

In Bezug auf Art und Pflanzgröße der durch Planzeichen festgesetzten Bäume gelten die folgenden Festsetzungen :

Zulässige Arten im Straßenraum :

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Ap
Fraxinus excelsior	Esche	Fe
Populus tremula	Zitter-Pappel	Pt
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Pa
Tilia cordata	Winter-Linde	Tc
Quercus robur	Stiel-Eiche	Qr

Zulässige Arten im übrigen Bereich :

Abies alba	Weiß-Tanne
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula in Arten	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Picea abies	Rotfichte
Pinus silvestris	Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel

Pflanzgröße : im öffentlichen Straßenraum :
 Hochstamm, mindestens 3-4 x verpflanzt
 Astansatz oberhalb 3,00 m
 STU mind. 20/25 cm

 im übrigen Bereich :

 Hochstamm bzw. Stammbusch
 STU mind. 18/20 cm

Pflanzdichte : entspr. Festsetzungen durch Planzeichen
 und Text

K L E I N K R O N I G E B Ä U M E U N D G R O S S - S T R Ä U C H E R

Für Art und Pflanzgüte gelten die folgenden Festsetzungen :

Zulässige Arten im Straßenraum :

<i>Malus silvestris</i>	Holzapfel
<i>Pyrus piraster</i>	Holzbirne

Zulässige Arten im übrigen Bereich :

alle Obstbaumarten	
<i>Crataegus carierii</i>	Apfeldorn
<i>Malus sargentii</i>	Zierapfel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Pflanzgröße : Hochstamm, 3-4 x verpflanzt

Nicht zulässige Arten im übrigen Bereich :

Blaufichte, veredelte Zypressen und Thuja-Arten

H E C K E N G E H Ö L Z E / D E C K - U N D B L Ü T E N - S T R Ä U C H E R

Für Art und Pflanzgüte der festgesetzten Gehölze gelten die folgenden Festsetzungen :

Zulässige Arten :

<i>Amelanchier ovalis/laevis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra/racernosa</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
Strauch-und Wildrosen	

Pflanzgröße : Solitärsträucher, 3x verpflanzt, m.B.
oder
Sträucher, 2x verpflanzt, mind. 60-100

- 5.7 Die Gestaltung der Freiflächen ist bei allen Bauvorhaben vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der zusammen mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser Plan ist entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu fertigen.

VI. Sonstiges :

1. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen.
Die Kabelverteilerschränke der Isar-Amperwerke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke zu erstellen.
Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
2. Tag- oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden.
3. Die Deutsche Bundesbahn übernimmt keinerlei Haftung für die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen usw.)
4. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
5. Für die beiden Gebäude an der Bahnstraße gilt :
Zum bestehenden Handwerksbetrieb hin, sind keine Ruheräume, sowie keine Aufenthaltsräume anzuordnen.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude

51

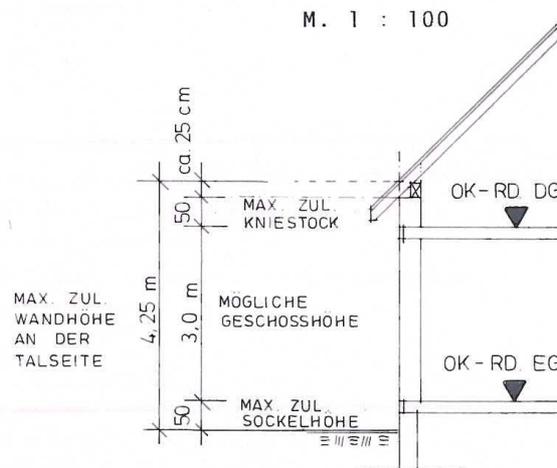
Flurstücksnummern



Vorgeschlagene Hauptbaukörper

Schnitt : Gestaltung der Baukörper

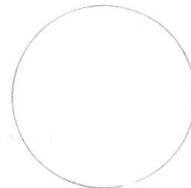
M. 1 : 100



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.10.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnung beschlossen. Der Beschluß wurde am 09.11.1991 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und der Geländeschnitte mit Begründungen wurde gemäß § 3, Abs.2, BauGB vom 03.01.1994 mit 03.02.1994 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit integr. Grünordnung und den Geländeschnitten am 07.04.1994 als Satzung beschlossen.
4. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und den Geländeschnitten mit Bescheid vom 14.06.1994 Nr. 30/610-802 gemäß §11 BauGB i.V. mit §2 der Zuständigkeitsordnung zum BauGB und Städtebauförderungsgesetz vom 6.07.1982 (GV Bl.S.450) genehmigt.

....., den



5. Der geehmigte Bebauungsplan liegt ab 25.06.1994 im Rathaus Wolnzach gemäß §12 Satz 1 BauGB öffentlich auf. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 25.06.1994 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung nach §12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

..... Wolnzach, den 27.06.1994

.....

