

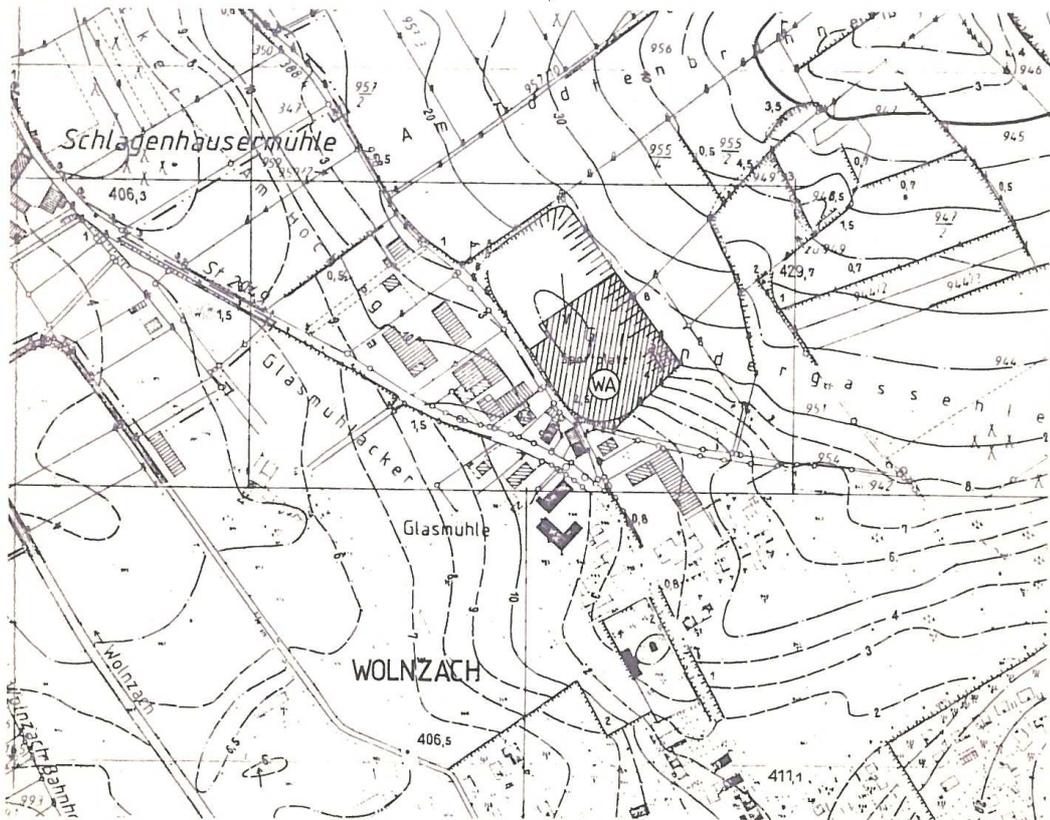
MARKT WOLNZACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 69

" AM HOCHWEG III "

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.41
M 1/1000

ÜBERSICHT M 1/5000

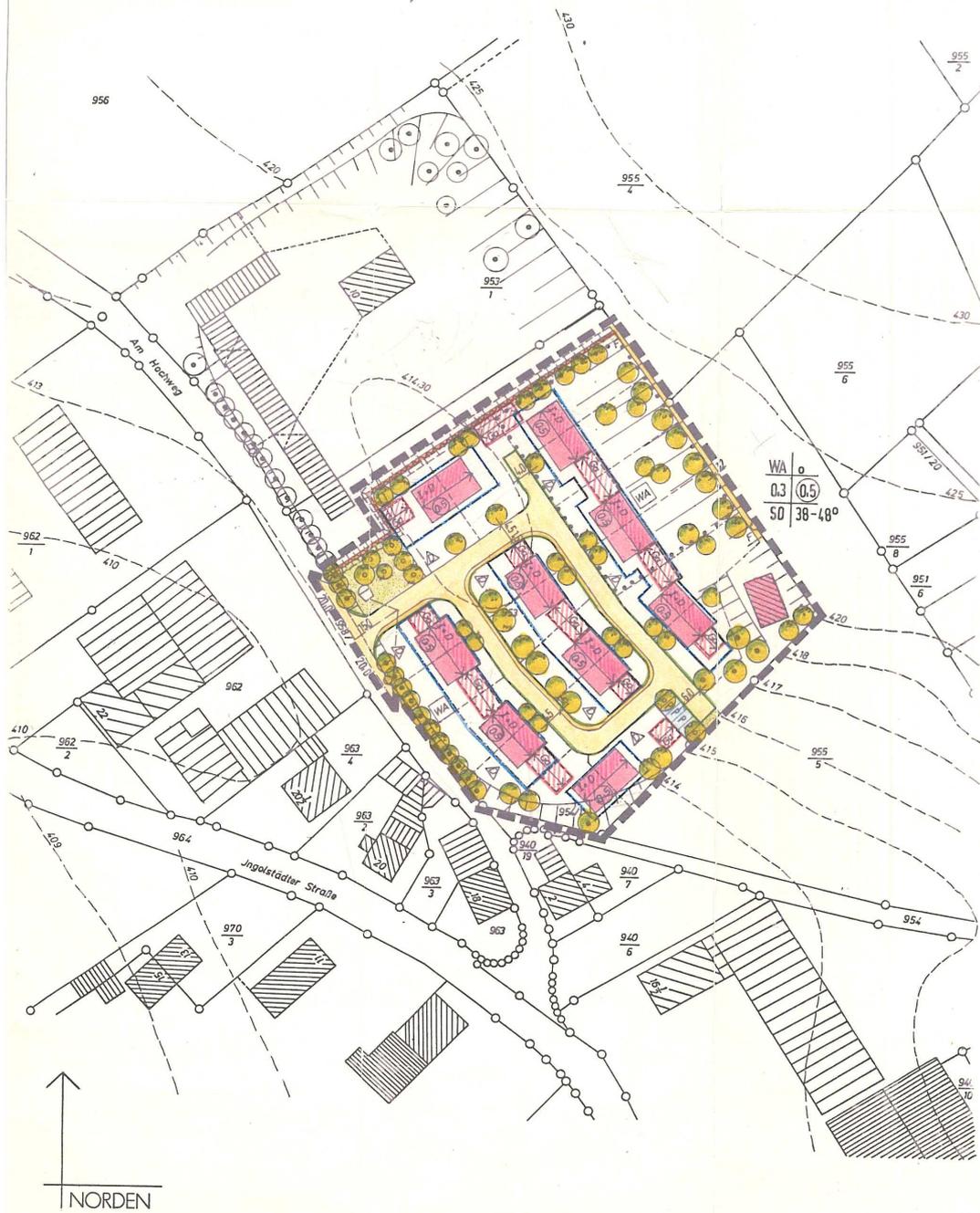


VERFASSER :

DIPL. ING. FH ARCHITEKT VFA
HANS KOCH
SCHIESS-STÄTTWEG 5
85 283 WOLNZACH

WOLNZACH, DEN 12. 07. 1993
GEÄ. 28. 10. 1993

MARKT WOLNZACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 69 "AM HOCHWEG III"
TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41
M 1/1000



Bebauungsplan Nr. 69 'Am Hochweg III'

Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 41

A SATZUNG

Die Gemeinde Wolzach erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- 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 Festsetzungen im Bebauungsplan
- 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. 69 'Am Hochweg III',
Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 41, in der Fassung vom 28.12.1993 als Satzung.
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Baugesetzbuches in Kraft.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

1.1 Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Das Allgemeine Wohngebiet ist nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt zulässig sind

- a. Wohngebäude
- b. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nichtstörende Handwerksbetriebe.

1.2 Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf 1 Wohneinheit je - Doppelhaushälfte bzw. pro Bauparzelle begrenzt.

2. Baukörper

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

2.2 Doppelhäuser sind gleichzeitig zu errichten, einheitlich zu gestalten und profiligleich auszuführen.

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 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleibt.

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 Sockelhöhe des Erdgeschoßrohfußbodens (OK Rohdecke über KG) darf im Mittel max. 30 cm über dem vorhandenen Gelände im Bereich der gemeinsamen Grenze zweier Doppelhaushälften betragen.

5.2 Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in den Ansichten, sowie im Erdgeschoßgrundriß 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 3,60 m nicht überschreiten.

5.4 Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenwand 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, Dachform und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen. Die maximale Traufhöhe ist auf 2,40m begrenzt.

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. 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 maximale Breite von befestigten Zufahrten und Zuwegen darf zusammengerechnet 6,50 m nicht überschreiten. Die Entwässerung von befestigten Vorgartenflächen muß auf dem eigenen Grundstück besorgt werden.

9. Straßen- oder wegegeseitige 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.

10. Mülltonnenboxen sind in den Gebäuden unterzubringen.

11. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der Straßenseite zugewandten Hausaussenwand, 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.

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

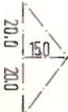
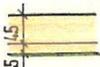
13. Die Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach Innen geöffnet werden können.

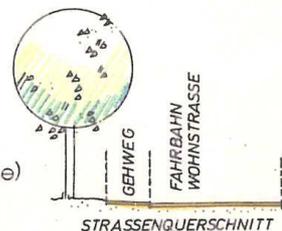
14. Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

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

16. Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolzach zu errichten.

C FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	Allgemeines Wohngebiet
	Hauptfahrichtung
	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 2,50m, die jedoch nicht wie eine Wand wirken dürfen.
0	offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl
0,5	Geschoßflächenzahl
1 + 0	1 Vollgeschoß zulässig; das Dachgeschoß darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden
	Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO ist zulässig
	verbindliche Maße
	nur Doppelhäuser zulässig
	Fläche für Garagen oder Stellplätze
	Öffentliche Verkehrsfläche (Wohnstraße) Straßenbegrenzungslinie





Privater Wirtschaftsweg

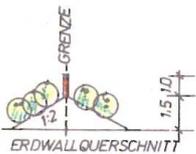


öffentlicher Parkplatz (Besucherparkplatz)



Sicht- und Abschirmerdwall zur Pferdetierhaltung

Der Erdwall darf die maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Er ist mit einer Böschungsneigung von mind 1 : 2 zu erstellen. Eine geschlossene Holzeinfriedung (im Naturton) ist am Erdwalle (Grundstücksgrenze) zulässig. Höhe der Einzäunung max. 1,00m.



EINFRIEDUNG
ERDWALL



Die gekennzeichneten Doppelhausgrundstücke dürfen grundsätzlich erst bebaut werden, wenn der Hopfengarten auf Flurnummer 955/4 nicht mehr bewirtschaftet wird. Eine vorzeitige Bebauung der Grundstücke ist nur dann möglich, wenn zwischen den Grundstückseigentümern der Baugrundstücke und der Hopfenanlage eine notarielle einvernehmliche Lösung hinsichtlich der weiteren uneingeschränkten Nutzung des Hopfengartens zustande kommt.



öffentliche Grünfläche



Spielfeld gemäss DIN 18034, 6 - 12 Jahre



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



zu erhaltende Bäume, bei Ausfall zu ersetzen



Es können folgende heimische Laubbäume, Sträucher gepflanzt werden.

Heimische Laubbäume

Heimische Sträucher

Spitzahorn

Hartnagel, Strauchwinde

Bergahorn

Hasel, Holler

Erle, Linde

Pfaffenhütchen, Wolliger Schneeball

Eiche, Nussbaum

Liguster, Heckenrose

Esche

Heckenkirsche

und alle heimischen Obstbäume

D HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Wohngebäude
	bestehende Nebengebäude
	bestehende Grundstücksgrenzen
953	Flurstücksnummern
	vorgeschlagene Form des Baukörpers
420 	Höhenlinien
	Böschung
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Erläuterung der Nutzungsschablone

WA	0	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0.3	(0.5)	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
SD	38-48°	Dachform	Dachneigung

Kartengrundlage:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Flurkarte NO 23 - 2 , M 1/1000, GMKG Wolzach
Kartenstand 20.3.1991

Maßentnahme:

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

Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß am 03.06.1993
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 12.06.1993
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.07. bis 05.08.1993
4. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.11. bis 23.12.1993
5. Satzungsbeschuß § 10 BauGB am 03.02.1994
6. Genehmigung beim Landratsamt Pfaffenhofen § 11 Abs. 2 BauGB am 09.03.1994
7. Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung § 12 BauGB am 19.03.1994

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Wolnzach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

DATUM, 21.03.1994 a. BÜRGERMEISTER A. Freul



(SIEGEL)