



für das ganze Baugelbiet gilt:
WA 0,4 (0,6)



91

=====

1.0.0 SATZUNG

=====

Der Markt Wolnzach erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO);
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO),

den Bebauungsplan Nr. 76 " Am Kapellenweg II "

als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 10.11.1998 mit Begründung in der Fassung vom 10.11.1998.
2. Die von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom 10.11.1998.

=====

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

=====

1.0 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Die allgemein gültigen Abstandsflächen gem. Art.6 Abs.4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

2.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

- 1 Die Gebäude sind rechteckig und ohne besondere Vor- und Rücksprünge bzw. Versätze zu planen. Die Gebäudelänge muss gegenüber der Gebäudebreite einschl. eines möglichen Anbaus überwiegen.
- 2 Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens ist in den Geländeschnitten festgelegt.
Maßgebend ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Straßenbezugspunkt.
- 3 Die Wandhöhe ab Erdgeschoßrohfußboden, gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut darf folgendes Maß nicht überschreiten:
 - bei erdgeschoßiger Bauweise max. 3,80 m,
 - bei Bauweise mit freigelegtem Untergeschoß ab Untergeschoßrohfußboden max. 6,60 m.
- 4 Ein Kniestock ist bis 0,50 m von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Pfette senkrecht an der Außenwand gemessen zulässig.
- 5 1. Auf alle Hauptgebäude sind gleichgeneigte symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 42 - 45 aufzubringen. Dachüberstand max. 50 cm.
2. Zur Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot/naturrot zulässig.
- 6 Für alle sichtbaren Außenflächen sind Putz oder Holzverschalungen zu verwenden.
Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder besonderer Bereiche zulässig.
- 2 Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, verwendete Materialien) an das Hauptgebäude anzupassen.
- 3 Die Länge eines Grenzausbaus darf max. 6,50 m, die Wandhöhe max. 3,0 m betragen, gemessen ab natürlichem bzw. durch die Höhenplanung festgelegtem Gelände.
- 4 Der Abstand zwischen Garage und äußerer Straßenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite muss mind. 5,0 m 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, Gebäudeprofil, 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.).

4.0 GELÄNDEGESTALTUNG

- 1 Abtragungen und Aufschüttungen sind nur bis zu 0,50m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind die sich aus der Höhenplanung ergebenden Auffüllungen und Abtragungen. Sie sind mit einer Querneigung von 1:2 zu verziehen. Der Böschungsfuß muss mind. 1,00m von der Grundstücksgrenze entfernt sein. An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.
- 2 Stützmauern sind nicht zugelassen.

5.0 GRÜNORDNUNG / EINFRIEDUNGEN

- 1 Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- 2 Die unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zuwege oder Stellplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Es sind möglichst wasser-durchlässige Beläge wie Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster zu verwenden.
- 3 Je 200m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gem. Abs. 4 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind hierauf anrechenbar.
- 4 Zur Bepflanzung sind vorwiegend Gehölze einheimischer Art zu verwenden z.B.
 - Bäume: Grau- oder Schwarzerle, Esche, Birke,
 Berg- und Spitzahorn, Ulme, Hainbuche,
 Linde, Eiche, Nußbaum, Weiden,
 - Pflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3x verpflanzt,
 Stammumfang mind. 18-20cm.
 - Sträucher: Buschweide, Hartriegel, Schneeball, Holunder,
 Heckenrose, Heckenkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen,
 Schlehe, Hasel,
 - Pflanzgröße: 0,80-1,00m hoch, 2x verpflanzt.
- 5 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind nur Holzlattenzäune ohne Sockel mit einer Höhe von 1,00m zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune ohne Sockel mit 1,00m Höhe zulässig. Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.
- 6 Einfahrts- und Eingangstore sind so auszubilden, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

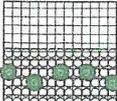
6.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- 1 Stellplätze für -Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
- 2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke (IAW) angeschlossen. Die Hausanschlusskabelenden 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 Unverschnitztes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist getrennt vom übrigen Abwasser in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten, soweit es nicht versickert werden kann.
- 5 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

7.0 SCHALLSCHUTZVORKEHRUNGEN

- 1 An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen in den Zeichnungen in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung RI1077.0/98 - AB der Fa. UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH vom 13.10.1998 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte tags der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume nach denjenigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt.
2. An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen in den Zeichnungen in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung RI1077.0/98 - AB der Fa. UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH vom 13.10.1998 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte nachts der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind, sind die Schlafräume nach denjenigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.
- 3 Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster) vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungs- bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren entsprechend der DIN-Vorschrift 4109 "Schallschutz im Hochbau" nachzuweisen ist.
- 4 Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können offenbare Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter, Be- und Entlüftungsanlage) vorzusehen.
- 5 Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthalts- bzw. Schlafräume genutzt werden können. Eine Nutzung dieser Vorbauten als Aufenthaltsräume im Sinne von Art.48 BayBO ist jedoch an solchen Fassaden möglich, an welchen nur der Orientierungswert für den Nachtzeitraum überschritten wird.

 3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	allgemeines Wohngebiet
o	offene Bauweise
0.4	Grundflächenzahl z.B. 0,4
	Geschoßflächenzahl z.B. 0,6
I	Zahl der Vollgeschoße z.B. 1
D	Dachgeschoß (Das Dachgeschoß kann ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.)
U	Untergeschoß (Das Untergeschoß kann ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein.)
	Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dabei darf die zweite Wohneinheit eine Größe von 50 m ² nicht überschreiten.
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig, dabei je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung.
	Hauptfirstrichtung
	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 und Nebenanlagen
	festgesetzte Zufahrt bei Parzelle 5
	Maßangabe in Metern z.B. 1,50m
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche
	zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung)
	zu pflanzende Schutz- oder Gliederpflanzung aus Sträuchern (s. Gehölzliste)
*	Beiden gekennzeichneten Garagen kann der Fußboden der Garagen auf Straßenniveau angehoben werden. Die maximale Wandhöhe ist dann vom Straßenniveau aus zu berechnen.
	Umgrenzung des Bereichs der Teiländerung des Bebauungsplanes Nr.53 Am Kapellenweg
	private Grünfläche mit Schutzbepflanzung gegenüber dem Hopfengarten (Fl.Nr.866) als 6-reihiger Pflanzstreifen, mind. 10m breit, gem. Pflanzschema der Bayer. Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau.

=====
4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT
=====

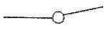
 vorhandene Hauptgebäude

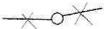
 vorhandene Nebengebäude

 abzubrechende Gebäude

 geplante Gebäude

 vorgeschlagene Garagenstellung

 bestehende Grundstücksgrenze

 aufzuhebende Grundstücksgrenze

 geplante Grundstücksteilung

857 Flurstücksnummer z.B. 857

 Nummerierung der Parzellen z.B. 6

 Höhenschichtlinien

=====

5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

=====

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am 21.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 04.12.1998 bis 04.01.1999 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- 3 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit den Geländeschnitten in der Fassung vom 10.11.1998 am 04.02.1999 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den 10.02.1999



1. Bürgermeister

- 5 Der Bebauungsplan liegt ab 18.02.1999 im Rathaus Wolnzach gemäß § 10 Absatz 3 BauGB öffentlich auf. Die Auslegung ist am 18.02.1999 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 10 Absatz 3 BauGB rechtsverbindlich.

Wolnzach, den 18.02.1999

