# Bebauungsplan Nr. 77

# "Hochstatt"

des Marktes Wolnzach

M. = 1:1000

Wolnzach - Burgstall, den 12.12.1995 geändert, den 21.02.1996 geändert, den 02.05.1996

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



### 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. 98 der Bayerischen Bauordung (BayBO)
- der Verordung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

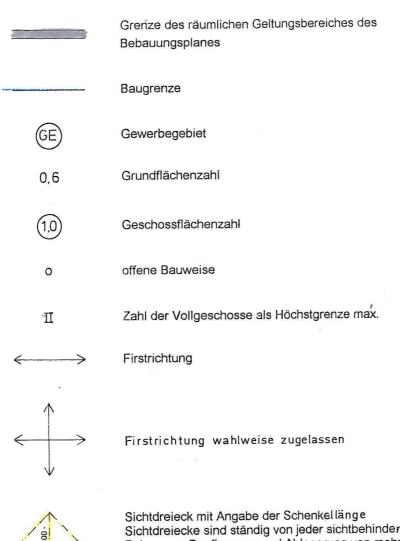
# Bebauungsplan Nr. 77 "Hochstatt"

#### als Satzung

#### Bestandteile der Satzung:

- 2. Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom. 12.12.1995

### Festsetzung durch Planzeichen





Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.



Öffentliche Verkehrsfläche



Geh- und Radweg mit Begleitgrün



Entwässerungsmulde



Öffentliche Grünfläche





verbindliche Maße



private Grünfläche (im Zufahrtsbereich unterbrochen; keine Bebauung zulässig. Gebäude die gem. BayBO genehmigungsfrei sind, dürfen ebenfalls nicht errichtet werden). Die privaten Grünflächen sind untrennbarer Teil der jeweils angrenzenden Baupärzelle.



Rückhaltebecken für Oberflächenwasser mit landschaftsgerechter Eingrünung



Bauverbotszone

### Festsetzung durch Text

#### I. <u>Nutz:ung:</u>

Das Bauland ist als Gewerbegebiet (§ 8 BauNutzVO) festgesetzt.

#### II. Gestaltung der Baukörper:

- 1. Es sind nur rechteckige Baukörper mit Flachdächern und symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 6° - 10° zugelassen. Bei besonderen Bauten (z.B. Ausstellungspavillions) sind ausnahmsweise auch andere Gebäudegrundrisse (z.B. achteckig, quadratisch, rund) und Dachformen (Flachdach, Zeltdach) sowie andere Dachneigungen zulässig Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen.
- Maximale Wandhöhe talseitig 6,25 m. Falls aus betrieblichen Gründen erforderlich, ist für einzelne Baukörper ausnahmsweise eine Wandhöhe von 7,50 m. zulässig (gemessen von Geländeoberkante lt. Geländeschnitte - bis zur Verschneidung Außenwand - Dachhaut).
- Fassadengestaltung: Mauerwerk verputzt, Holzverkleidungen, Trapezbleche nicht in grellen Farben.
- 4. Dachdeckungen:

Blechdeckungen in Blechfarben (z.B. Kupferfarben, Titanzink)

 Baukörper mit mehr als 35m Länge sind durch vertikale, vor- oder rückspringende Bauteile bzw. Anbauten zu gliedern.

#### III. Geländegestaltung:

 Die Geländegestaltung (Auffüllungen und Abtragungen) hat entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.

 Auffüllungen zum freien Gelände und zu Nachbargrundstücken hin, müssen auf das natürl. Geländeniveau (Neigung. max. 1:1,5) auslaufen. An benach barten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.

#### IV. Höhensituierung:

- Die Höhensituierung hat entsprechend den Geländeschnitten zu
- 2. Die OK.-Rohdecke ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Das künftige Gelände ist auf jeden Fall so anzupassen, daß die zulässige Wandhöhe nicht überschritten wird.

#### V Grünflächengestaltung:

Öffentliches Grün als Straßenbegleitgrün: Alleeartige Bepflanzung mit großkronigen heimischen Laubbäumen, Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16 - 18 cm; lockere Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern

2. Private Grünflächen:

Auf jeder neugebildeten Bauparzelle ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum, STU 14 - 16 cm, 3x verpflanzt, zu pflanzen.

Heckenbepflanzung auf den neugeschaffenen Böschungsflächen:

- Mindestgröße der Pflanzen: 60 100 cm, 2 x verpflanzt
- bis 3,00 m Böschungsbreite 2 reihige Bepflanzung
- bis 4,50 m Böschungsbreite 3 reihige Bepflanzung
- bis 6,00 m Böschungsbreite 4 reihige Bepflanzung
- bis 7,50 m Böschungsbreite 5 reihige Bepflanzung
- ab 7,50 m Böschungsbreite 6 reihige Bepflanzung in Abständen von ca. 10 - 15 m ist jeweiis ein Laubbaum, STU 14 - 16 cm, zu pflanzen.
- Fläche zwischen Böschung und Grenze des Geltungsbereiches (Osten): Die in diesem Bereich durch Planzeichen festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Anzahl und Lage grundsätzlich bindend.

#### 3. Pflanzauswahl

Großkronige Bäume: Zulässige Arten

Im Straßenraum:

Spitzahorn Esche

Eiche Bergahorn

Erle

Im übrigen Bereich:

Spitzahorn Bergahorn Erle

Linde

Esche

Eiche

Nußbaum Birke Buche Obstbäume Linde

Heckengehölze (Auswahl): b)

Haselnuß

Holzapfel Schlehe

Kornelkirsche Weissdorn Liguster

Weide Holunder Hartriegel

Heckenkirsche Felsenbirne

Gemeiner Schneeball usw.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in einem gesonderten Pflanzkonzept den Bauanträgen beizufügen. Der Pflanzplan ist von einem fachlich qualifizierten Planer auszuarbeiten.

#### VI. Sonstiges:

- 1. An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten;
- Als Einfriedung sind Holzlatten- und Maschendrahtzäune (nicht in grellen Farben) zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune zulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein. Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen ist auf 1,20 m festgesetzt.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke angeschlossen.
   Die Kabelverteilerschränke der Isar-Amperwerke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke zu erstellen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- Tag- oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden.
- Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Parkplätze und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Schotterrasen etc.). Fahrstraßen innerhalb der Baugrundstücke können mit Betonpflaster oder Bitumendecke versehen werden.
- Keller sind wasserdicht auszuführen. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 7. Die Entwässerungsmulde für die Ableitung des Niederschlagswassers muß bei Bezugfertigkeit der ersten Gebäude fertiggestellt sein. Auch die Bepflanzung muß spätestens bei Bezugfertigkeit der ersten Gebäude bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode ausgeführt sein.
- 8. Werbe- und Hinweisschilder sind innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig. Werbeanlagen sind außer mit Fahnen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig. Sie dürfen nicht grell und aufdringlich wirken. Es darf max. 1 Fahne je 20m Strassenfront aufgestellt werden.

### Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



Vorhandende Wohngebäude



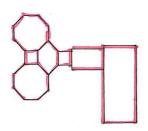
Vorhandene Nebengebäude

1240

Flurstücksnummern



Höhenlinien



vorgeschlagener Hauptkörper

# Verfahrensvermerke

1.	Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom
2.	Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.3.1536 mit 11.4.1536 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
3.	Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am .23.5.1936. als Satzung beschlossen.
	Wolnzach , den 24.5.1936
4.	Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 29.03.1356 Nr 30/610 - 802 gemaß § 11 Abs. 3 BauGP erklärt, daß Rechtsverstöße nicht gelter gemacht werden
	den
5.	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am .04.03.1336 gemäß § 12 2. Halbsatz BauBG ortsüblich bekanntgemacht.
	Der Bebauungsplan ist damit wirksam.
	Wolnzach , den 05.03 1996