

B E B A U U N G S P L A N   N R .   8 2  
D E S   M A R K T E S   W O L N Z A C H

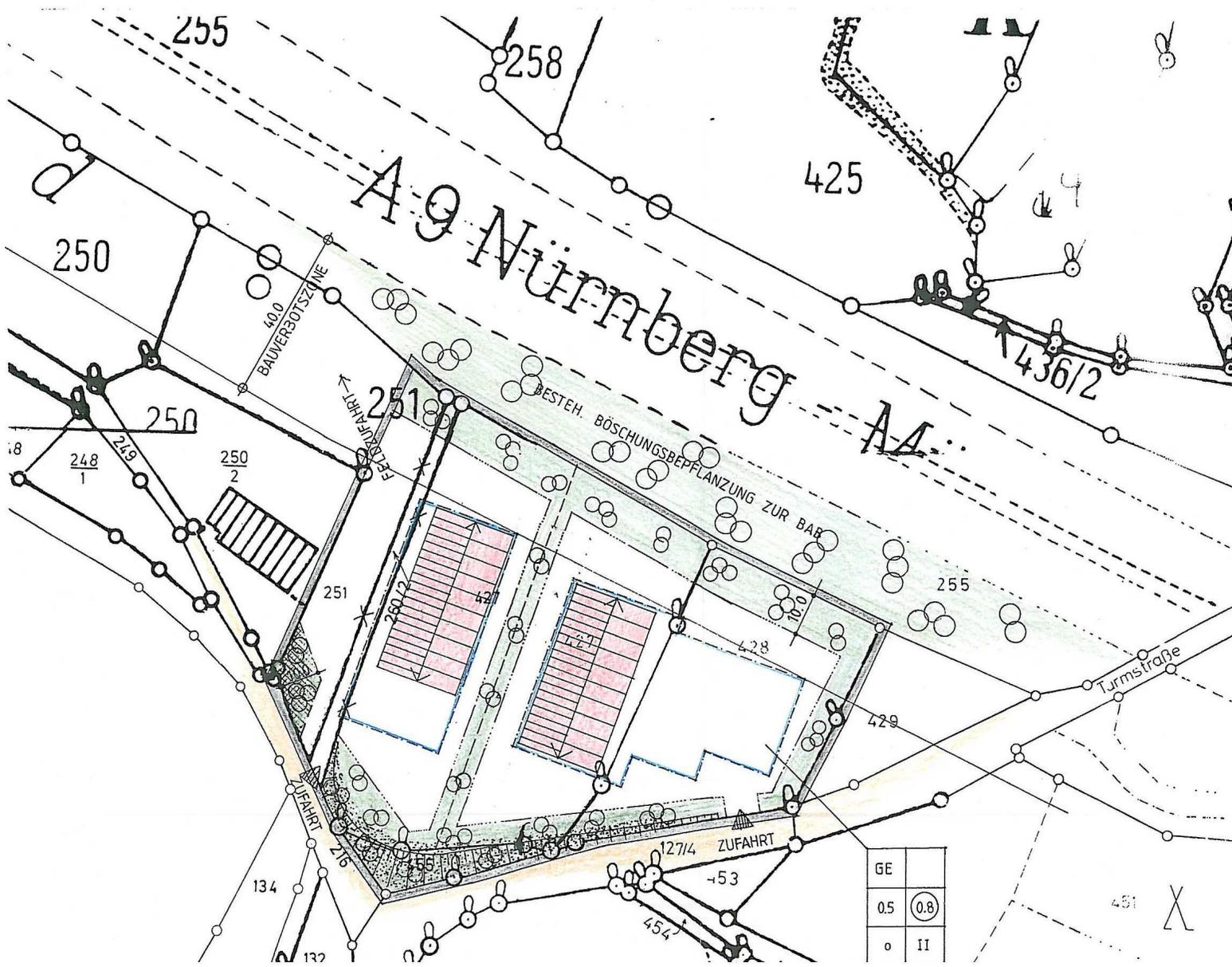
" A N   D E R   T U R M S T R A S S E "  
i n   E s c h e l b a c h

Wolnzach, 10.12.1996  
geändert: 25.3.1997

ENTWURFSVERFASSER

DIPL.-ING. GERNOT TRAPP . ARCHITEKT . ERLENSTRASSE 5 . 85283 WOLNZACH





---

---

### 1.0.0 SATZUNG

---

---

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund  
-der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
-des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
-des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
-der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
-der Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung  
den

Bebauungsplan Nr. 82 " A N D E R T U R M S T R A S S E "

---

---

als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte  
Bebauungsplan in der Fassung vom 25.03.1997 mit  
Begründung in der Fassung vom 25.03.1997 .
2. Die von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigten  
Geländeschnitte in der Fassung vom 25.03.1997 .

---

---

### 2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

---

#### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

Das Bauland ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

#### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- 1 Die höchstzulässige Geschosshöhe, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl  
ist im Plan festgelegt.
- 2 Die allgemein gültigen Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

### 3.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

---

- 1 Die Gebäude sind rechteckig zu planen.  
Die maximale Gebäudelänge der Einzelnen Baukörper beträgt 40 m.  
Mehrere Gebäude können durch vor- oder zurückspringende Bauteile oder Anbauten verbunden werden.
- 2 Auf alle Hauptgebäude sind gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 15-25° aufzubringen.
- 3 Die Gebäudelänge (Firstlänge) muss gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen.
- 4 Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Massgebend ist die Höhendifferenz zum zugehör. Strassenbezugspunkt.
- 5 Die Wandhöhe ab Erdgeschossrohfußboden, gemessen an der Schnittlinie zwischen Aussenwand und Dachhaut darf 6,25 m nicht überschreiten.
- 6 Für alle Aussenwandflächen sind Putz oder Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen zu verwenden.  
Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.
- 7 Zur Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot/naturrot zulässig.
- 8 Werbe- und Hinweisschilder sind innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. 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 und dürfen nicht auf den Verkehr zur Bundesautobahn hin ausgerichtet sein.

### 4.0 GELÄNDEGESTALTUNG

---

- 1 Auffüllungen und Abtragungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.  
Sie sind mit einer Querneigung von max. 1:2 zu verziehen.  
Auffüllungen zum freien Gelände hin müssen auf das natürliche Geländeneiveau auslaufen. Der Böschungsfuss muss mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.  
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.
- 2 Stützmauern sind nicht zugelassen.

### 6.0 GRÜNORDNUNG / EINFRIEDUNGEN

---

- 1 Die unbebauten Grundstücksflächen soweit sie nicht für Zufahrten, Zuwege Stellplätze oder Lagerplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.  
Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt erforderliche Mass zu beschränken. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.  
Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä.).  
Fahrstrassen können mit Pflaster oder Bitumendecke versehen werden.
- 2 Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäss Abs. 3 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind hierauf anrechenbar.

3 Zur Bepflanzung sind vorwiegend Gehölze einheimischer Art zu verwenden:  
z.B.

Bäume:	Buche, Berg- und Linde,	Erle, Spitzahorn, Eiche,	Esche, Ulme, Nussbaum,	Birke, Weiden, Obstbäume.
Pflanzgrösse:	Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm			
Sträucher:	Weiden, Heckenrose, Schlehe,	Hartriegel, Heckenkirsche, Hasel,	Schneeball, Liguster, Holzapfel,	Holunder, Pfaffenhütchen, Weissdorn.
Pflanzgrösse:	0,80-1,00 m hoch, 2x verpflanzt			

4 Die bestehende Bepflanzung am Ranken im Süden des Geltungsbereiches ist zu erhalten.

5 Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.  
Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

6 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind nur Holzlattenzäune ohne Sockel zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.  
Die Höhe der Einfriedungen ist auf 1,20 m festgesetzt.  
Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.  
Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.

7 Einfahrts- und Eingangstore sind so auszubilden, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

#### 7.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

---

- 1 Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder in eigenständigen Nebengebäuden unterzubringen.
- 2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke (IAW) angeschlossen.  
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- 3 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 4 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Strassengrund abgeleitet werden.
- 5 Alle Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschliessen.

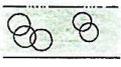
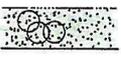
---

---

### 3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

---

---

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
GE	Gewerbegebiet
o	offene Bauweise
0.5	Grundflächenzahl z.B. 0,5
0.8	Geschossflächenzahl z.B. 0,8
II	Zahl der Vollgeschosse ( z.B. zwei ) als Höchstgrenze
	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.
	Massangabe in Metern z.B. 10,0 m
	Grundstückszufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche, max. Breite 8,0 m.
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche In der privaten Grünfläche ist keine Bebauung zulässig, auch nicht mit Gebäuden, die gem. BayBO genehmigungsfrei sind. Es sind auch keine Lagerplätze zulässig. Die privaten Grünflächen sind untrennbarer Bestandteil der jeweiligen Bauparzelle.
	zu erhaltende bestehende Bepflanzung

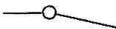
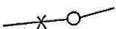
---

---

### 4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

---

---

	vorhandene Hauptgebäude
	vorhandene Nebengebäude
	geplante Gebäude
	bestehende Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksteilung
455	Flurstücksnummer z.B. 455
	vorhand. Böschung

---

---

5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

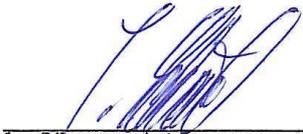
---

---

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.11.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäss § 3 Abs.2 BauGB vom 29.04.1997 mit 30.05.1997 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- 3 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit den Geländeschnitten in der Fassung vom 25.03.1997 am 17.06.1997 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den 23.06.1997



  
\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

- 4 Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 12.08.1997 Nr. 331301610-802 gem. § 11 Abs.3 BauGB erklärt, dass Rechtsverstösse nicht geltend gemacht werden.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

- 5 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 23.08.1997 gemäss § 12 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Wolnzach, den 25.08.1997



  
\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister