

Bebauungsplan Nr. 84
"Hochstatt II"
mit Teiländerung des
Bebauungsplanes Nr. 77
"Hochstatt"

des Marktes Wolnzach

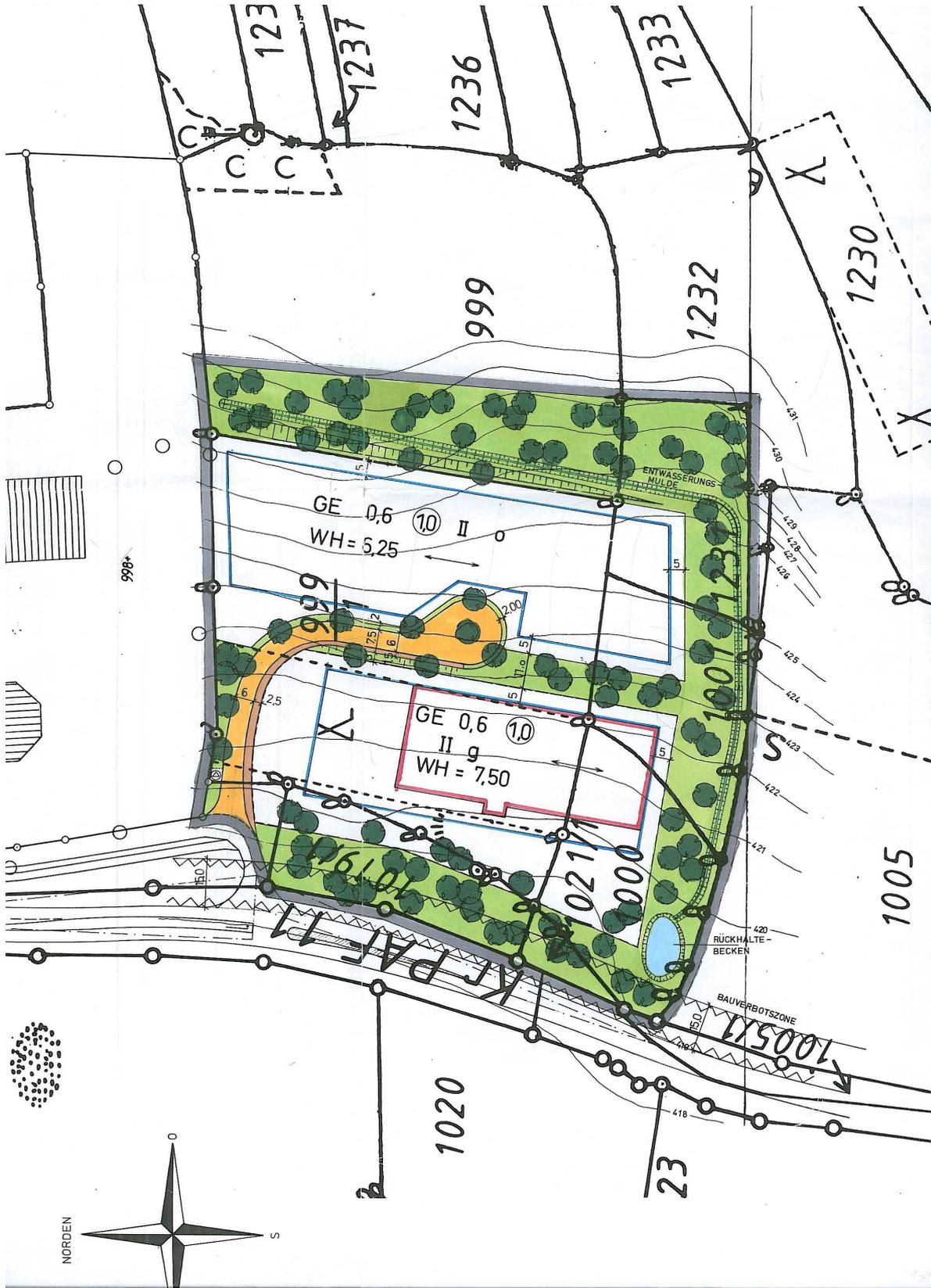
M. = 1:1000

Wolnzach - Burgstall, den 13.01.1999

geändert am 04.03.1999



M. = 1:1000



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 (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Nr. 84 "Hochstatt II" mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Hochstatt"

als **Satzung**

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 04.03.1999..., mit Begründung in der Fassung vom 04.03.1999...
2. Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom 04.03.1999

Festsetzung durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Baugrenze

GE Gewerbegebiet

0,6 Grundflächenzahl

①,0 Geschossflächenzahl

0 offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze max.

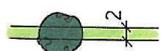
 Firstrichtung

WH= 6,25 Wandhöhe in Metern über Geländeoberkante: 6,25 m

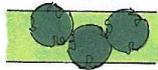
WH= 7,50 Wandhöhe in Metern über Geländeoberkante: 7,50 m

 Öffentliche Verkehrsfläche

 Gehweg

 Straßenbegleitgrün

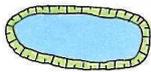
 verbindliche Maße



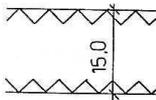
Öffentliche Grünfläche



Entwässerungsmulde



Rückhaltebecken für Oberflächenwasser
mit nat. Eingrünung



Bauverbotszone entlang der Kreisstraße PAF 11

Festsetzung durch Text

I. Nutzung:

1. Das Bauland ist als Gewerbegebiet (§ 8 BauNutzVO) festgesetzt.
2. Es können Wohnungen, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe untergeordnet sind, zugelassen werden. Diese Wohnungen dürfen erst dann erstellt werden, wenn der dazugehörige Gewerbebetrieb errichtet worden ist, oder gleichzeitig errichtet wird.

II. Gestaltung der Baukörper:

1. Es sind nur rechteckige Baukörper mit Flachdächern und Pultdächern, sowie symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 6° - 10° zugelassen. Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen.
2. Maximale Wandhöhe talseitig 6,25m bzw. 7,50m. Falls aus betrieblichen Gründen erforderlich, ist für einzelne Baukörper ausnahmsweise eine Wandhöhe von 8,00 m zulässig. (gemessen von Geländeoberkante - lt. Geländeschnitte - bis zur Verschneidung Außenwand - Dachhaut)
3. Fassadengestaltung: Mauerwerk verputzt, Holzverkleidungen, Trapezbleche nicht in grellen Farben.
4. Dachdeckungen: Blechdeckungen in Blechfarben (z.B. Kupferfarben, Titanzink)
5. Baukörper mit mehr als 35,00m Länge sind durch vertikale, vor- oder rückspringende Bauteile bzw. Anbauten zu gliedern.

III. Geländegestaltung:

1. Die Geländegestaltung (Auffüllungen und Abtragungen) hat entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.
2. Auffüllungen zum freien Gelände und zu Nachbargrundstücken hin, müssen auf das natürl. Geländeniveau (Neigung. max. 1:1,5) auslaufen. An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.

IV. Höhensituierung:

1. Die Höhengestaltung hat entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.
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:

1. Öffentliche Grünflächen:

1.1 Straßenbegleitgrün

Alleearartige Bepflanzung mit großkronigen heimischen Laubbäumen, Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16 - 18 cm; lockere Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern

1.2 Böschungflächen und sonstige Grünflächen:

Die in diesem Bereich durch Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Anzahl und Lage grundsätzlich bindend. An den neugeschaffenen Böschungflächen sind zusätzlich Heckenbepflanzungen vorzunehmen:

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 jeweils ein Laubbaum, STU 14 - 16 cm, zu pflanzen.

2. Private Grünflächen:

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

3. Pflanzauswahl

a) Großkronige Bäume: Zulässige Arten

Im Straßenraum:

Spitzahorn

Erle

Esche

Eiche

Linde

Bergahorn

Im übrigen Bereich:

Spitzahorn

Nußbaum

Bergahorn

Birke

Erle

Buche

Esche

Obstbäume

Eiche

Linde

b) Heckengehölze (Auswahl):

Haselnuß

Holzappel

Kornelkirsche

Schlehe

Weissdorn

Weide

Liguster

Holunder

Heckenkirsche

Hartriegel

Felsenbirne

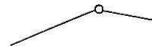
Gemeiner Schneeball usw.

4. 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.
2. Als Einfriedung sind Holzlatten- und Maschendrahtzäune (nicht in grellen Farben) zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune zulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu offen sein.
Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen ist auf 1,20 m festgesetzt.
3. 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.
4. Tag- oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden.
5. 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.
6. 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 darauf folgenden Pflanzperiode ausgeführt sein.
8. Werbe- und Hinweisschilder sind innerhalb der Bauvorbotsszone nicht zulässig.
Werbeanlagen sind außer mit Fahnen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von 5,00m zulässig. Sie dürfen nicht grell und aufdringlich wirken.
Es darf max. 1 Fahne je 20m Straßenfront aufgestellt werden.

Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandene Wohngebäude



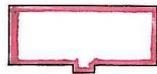
Vorhandene Nebengebäude

10 21/1

Flurstücksnummern



Höhenlinien



Vorgeschlagener Hauptbaukörper



Trafostation

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.10.1997..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 09.11.1997..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.03.1999..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.1999..... bis 30.04.1999..... öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat am 20.05.1999..... den Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.
4. Die Übereinstimmung der Bestandteile des Bebauungsplanes mit dem am 20.05.1999..... vollzogenen Satzungsbeschuß wird am 21.05.1999..... bestätigt.
5. Dieser Beschuß wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.05.1999..... ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wolnzach, den 25.05.1999.....


.....
1. Bürgermeister

