



MARKT WOLNZACH
BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 88

2. ÄNDERUNG
"AN DER GLANDERGASSE "

VERFASSER:

DIPL. ING. FH ARCHITEKT
HANS KOCH
SCHIEBSTÄTTWEG 5
85 283 WOLNZACH
TEL. 0 84 42 / 42 01 FAX 46 14

GEZ. AM 18.01.2007
GEÄ. AM 24.04.2007

BEBAUUNGSPLAN NR. 88 " AN DER GLANDERGASSE "

2. ÄNDERUNG VOM 24.04.2007



M 1 : 1000



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 88 2. ÄNDERUNG " AN DER GLANDERGASSE " DES MARKTES WOLNZACH

A. SATZUNG

Die Gemeinde Wolnzach 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 die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung)

den von Dipl. Ing. FH Hans Koch, Architekt, gefertigten Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 88 2. Änderung " An der Glandergasse " in Wolnzach, in der Fassung vom als Satzung.

Diese Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen durch Text und durch Planzeichen des Bebauungsplanes Nr. 88 " An der Glandergasse " des Marktes Wolnzach.

Die von Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, gefertigten schalltechnischen Festsetzungen mit der Anlage 2.1 aus der schalltechnischen Untersuchung 3099.0/2007-AS vom 16.04.2007 zu diesem Bebauungsplan sind Bestandteil dieser Satzung.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

- 1.1 Die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO Art.6 sind bindend. Art.7 Abs.1 der BayBO kommt nicht zur Anwendung.

2. Baukörper

2.1 Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge, deren Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegt

2.2 Zusammengebaute Gebäude (Grenzgaragen u. Doppelhaushälften) sind profilgleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.

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 der Reihenhäuser, der Doppelhäuser und der Einzelhäuser beträgt 22 Grad.

3.3 Die Dachneigung der Bauparzelle 10 beträgt 42 - 45 Grad.

Dachgabeln und andere Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 42 Grad zulässig.

3.4 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in der Farbe ziegelrot oder naturrot zu decken.

3.5 Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.

3.6 Auf jeder Dachseite sind maximal 2 stehende Dachgauben zulässig. Die maximale Breite darf 1,50 m nicht überschreiten.

3.7 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel werden zugelassen, wenn die maximale Breite $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleibt.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. $\frac{1}{2}$ der Hauslänge betragen.

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 Der OK Erdgeschossrohfußboden darf über der OK Straße an der Eingangsseite der nächstgelegenen Erschließungsstraße 0,40 m betragen.

5.2 Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

5.3 Die zulässige Wandhöhe über OK. Erdgeschoßrohoden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf bei erdgeschossiger Bauweise 3,70 m und bei zweigeschossiger Bauweise 6,20 m nicht überschreiten.

5.4 Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette gemessen 40 cm nicht überschreiten.

5.4 Für die Bauparzellen 1,2,3,4,5,6,7 und 8 sind keine Kniestöcke zulässig.

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 besonderer Bereiche zulässig. Garagenlänge bei Grenzbebauung max. 6,50 m.

6.2 Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hinsichtlich Höhenlage, Gebäudeprofil und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.

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.

6.4 Nebengebäude und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

7. Geländeveränderungen, Stützmauern

7.1 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 Entwässerung von befestigten Vorgartenflächen muß auf dem eigenen Grundstück besorgt werden.

8.3 Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum Stu. 18 - 20 cm zu pflanzen. Bei der Einreichung der Bauanträge ist jeweils ein Pflanzkonzept für das Baugrundstück vorzulegen.

9. Einfriedungen

9.1 Straßen- oder wegeseitige 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.

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

10. Sonstiges

10.1 Mülltonnenboxen sind in den Gebäuden unterzubringen.

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

10.3 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

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

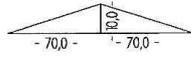
10.5 Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolnzach zu errichten.

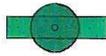
10.6 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpenanlagen sind zulässig. Die Bestimmungen der BayBO sind zu beachten.

10.7 Keller sind wasserdicht auszuführen.

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Bei den Bauparzellen 9 und 10 sind im Erdgeschoss Nutzungen nach § 4 (2) Nr.1 nicht zulässig.
	Hauptfirstrichtung
o	offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl
⓪,6	Geschoßflächenzahl
II	2 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig
I	1 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig

a	abweichende Bauweise (teilweise beidseitige und teilweise einseitige Bebauung an der Baulinie)
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen
D	Dachgeschoss zulässig, das Dachgeschoß darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
	Baulinie nach § 23 Abs. 2 BauNVO.
	Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO ist zulässig.
	nur Einzelhäuser mit 1 Wohneinheit sind zulässig
	nur Doppelhäuser mit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte sind zulässig
	nur Hausgruppen mit 1 Wohneinheit pro Reiheneinzelhaus sind zulässig
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Eigentümerweg
	Sicht- und Schallschutzeinfriedung Für die Bauparzellen 1, 2, 5, 6, 7 und 8 ist eine geschlossene Holzeinfriedung zulässig. Die Höhe der Einzäunung darf max. 2,00 m betragen.
	Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche (Gemeinschaftsgrün für die Parz. 5 - 8)
	Spielplatz



Straßenbegleitgrün mit Bäumen



zu pflanzende Einzelbäume auf öffentlichem und privatem Grund, Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt



Es können folgende heimische Laubbäume, Sträucher gepflanzt werden:

Heimische Laubbäume

Heimische Sträucher

Spitzahorn

Hartriegel, Strauchwinde

Bergahorn

Hasel, Holler

Erle, Linde

Pfaffenhütchen

Eiche, Nussbaum

Wolliger Schneeball

Esche

Liguster, Heckenrose

und alle heimischen Obstbäume

Heckenkirsche

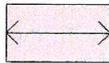
D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



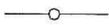
bestehende Wohn- und Nebengebäude

94 1/2

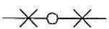
Flurstücksnummer z.B. 941/2



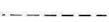
vorgeschlagene Form des Baukörpers



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Parzellennummer

Maßentnahme:

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

Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

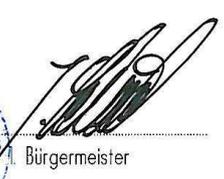
E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ~~04.05.2006~~ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am ~~15.05.2006~~ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ~~24.04.2007~~ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~24.05.2007~~ bis ~~24.06.2007~~ öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat am ~~05.07.2007~~ den Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.
4. Die Übereinstimmung der Bestandteile des Bebauungsplanes mit dem am ~~05.07.2007~~ gefaßten Satzungsbeschluß wird am ~~06.07.2007~~ bestätigt.

Wolzach, den ~~06.07.2007~~



Siegel


Bürgermeister

5. Dieser Beschluß wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ~~16.10.2007~~ ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wolzach, den ~~16.10.2007~~



Siegel


Bürgermeister