

PRÄAMBEL
Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichnungsverordnung (PlanZV).

den Bebauungsplan
Nr. 88 "An der Glandergasse" 4. Änderung
als Satzung.

Die o. a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bestandteile der Satzung sind:
1.0 Der Bebauungsplan Nr. 88 "An der Glandergasse" 4. Änderung mit Planzeichnung und Höhenplanung in der Fassung vom _____
2.0 die nachfolgenden Festsetzungen.
3.0 die schalltechnische Untersuchung der Fa. IB Kottermair Nr. 3099.0/2007-AS vom 16.04.2007.
Befragigt ist die Begründung in der Fassung vom _____.

Der Bebauungsplan Nr. 88 "An der Glandergasse 4. Änderung" ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 88 "An der Glandergasse 2. Änderung".

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1.0 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG / ZAHL DER WOHNHEI TEN
3.1.1 Es gilt das allgemeine Abstandsflächenrecht im Sinne des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO). Das besondere Abstandsflächenrecht gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.

3.2.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE
3.2.1 Die Gebäude sind rechteckig zu planen.
Für die Baukörper des Terrassengeschosses gilt:
Die Gebäudehöhe (gemessen in der Firstrichtung des Hauptbaukörpers) muss gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen.

3.2.2 Höhenlage
Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses ist in der Höhenplanung mit Geländeschnitt unter Nr. 2.0.0 und in der Planzeichnung festgelegt.
Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung dargestellt; es gilt die Oberkante der vorhandenen Fahrbahn am Fahrbahndamm.

3.2.3 Wandhöhe
Die Wandhöhe (aufseits), bezogen auf das Terrassengeschoss, gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf max. 9,60 m betragen.

3.2.5 Dachform, Pultdach oder gleichseitige symmetrische Walml- oder Satteldächer; auf edgeschobllige Nebengebäude sowie über dem 1. Obergeschobll der Wohngebäude (Terrassen) sind auch Flachdächer zulässig.
3.2.6 Dachneigung bei Pultdach: 10 - 18° bei Walml- oder Satteldach: 18 - 22°.
3.2.7 Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun.

3.2.8 Dachaufbauten und Dachanschnitte sind nicht zulässig.

3.2.9 Auf den Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.
3.2.10 Es wird empfohlen, Außenflächen von Gebäuden mit dauerhaften, hochwachsenden Kletterpflanzen zu begrünen.
3.2.9 Außenwandoberflächen (soweit sichtbar):
Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße oder gebräunte weißputzfarbene Anstriche. Holzverschalungen sind zulässig (naturlasieren oder braun lasiert). Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

3.2.10 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarenergie, Geothermie) und Wärmegewinnung sind zulässig.

3.3.0 GARAGEN, NEBENGEBAUDE, NEBENANLAGEN
3.3.1 Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen mit folgender Größenbegrenzung zulässig:
für Parzelle 1 Gesamtläche maximal 80 m²;
für Parzelle 2 Gesamtläche maximal 40 m².
Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5 m und zu Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

3.3.2 Sämtliche gem. Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Tiefgaragen sind in den nicht überbauten Bereichen mit einer Überdeckung von mindestens 60 cm auszuführen. Die Überdeckung bemisst sich aus dem Abstand zwischen Oberkante Bauwerk und fertiger Geländeoberkante.
Oberirdische Besucherstellplätze sind zulässig.

3.3.3 Auf die Staatsstraße 2049 (Ingolstädter Straße) ist die Errichtung von nur einer neuen Zufahrt zulässig.

3.3.4 Die Eckausrundungen der Einmündung der Tiefgaragenzufahrt zur Staatsstraße 2049 müssen wegen der Verkehrsbedeutung so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen (KW) ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schlepplänge nach RAS 4 ist einzuhalten (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStVG). Dies ist bei der Objektplanung zu berücksichtigen.

3.4.0 GELÄNDEGESTALTUNG
3.4.1 Aufschüttungen und Abtragungen von mehr als 1,2 Meter sind nicht zulässig. Sie sind mit einer Querneigung von max. 1:2 zu versehen.
Böschungfuß von Aufschüttungen und Böschungsoberkante bei Abtragungen müssen mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein; an benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.

3.5.0 GRÜNDORDNUNG / AUSSENANLAGEN / EINFRIEDLUNGEN
3.5.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung bzw. beabsichtigte Aufnahme der Nutzung folgende Pflanzperiode durchzuführen. Baum- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
3.5.2 Die unüberbauten Grundstücksteile, soweit sie nicht für Zufahrten, Zuwege oder Stellplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.
Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksteile ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Es sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden (Pflaster auf Sand verlegt, Rasengittersteine, u.ä.).

3.5.3 Je 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbau gem. Abs. 3.5.4 zu pflanzen. Die durch Pflanzungen festgesetzten Pflanzungen sind hierauf anrechenbar.
3.5.4 Artenauswahl:
Bäume: zulässige Arten:
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn),
Acer platanoides (Spitz-Ahorn),
Fraxinus excelsior (Esche),
Quercus petraea (Trauben-Eiche),
Quercus robur (Stiel-Eiche),
Sorbus aucuparia (Gewöhnliche Eberesche),
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle),
Tilia cordata (Winter-Linde),
Juglans (Walnuss)
alle heimischen Obstbäume.

Pflanzliche, Stückzahl und Standort entsprechend Nr. 3.5.3.
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm.
Straucher/Heckengehölze:
Cornus sanguinea (Roter Hartweige),
Corylus avellana (Haselnuss),
Euonymus europaea (Gewöhnliches Pfaffenhütchen),
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster),
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenröhricht),
Rosa canina (Hunds-Rose, Heckenrose),
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball),
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).

Pflanzliche: Pflanzabstand 1,50 m
Mindest-Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Mindestgröße 80 - 100 cm.

3.5.5 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind
Holzlatenzäune ohne Sockel, Höhe: max. 1,00 m zulässig;
an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:
Holzlatenzäune und Maschendrahtzäune ohne Sockel, Höhe: max. 1,00 m.
Einfriedungen dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.

3.5.6 Einfahrts- und Eingangstore dürfen nur nach innen geöffnet werden können.
3.6.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
3.6.1 Die Entwässerung der befestigten Flächen muss auf dem eigenen Grundstück besorgt werden. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
3.6.2 Hausdrägen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

3.7.0 IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHE FESTSETZUNGEN
3.7.1 Die Wohnhäuser auf Parzelle 1 und 2 sind lärmorientiert, d. h. schutzbedürftige Wohnräume nach DIN 4109 sind an der Nordostfassade (Lüftungsmöglichkeit nach Nordosten) zu errichten.
3.7.2 Wo eine lärmorientierte Bauweise nicht realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster und Schalldämmmaße) vorzusehen.
3.7.3 Für alle Außenbauelemente (ausgenommen Nordostfassade) auf Parzelle 1 und 2 sind ausreichende Schalldämmmaße für die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße ist der jeweilige Lärmpegelbereich und das jeweilige Schalldämmmaß anzusetzen (s. folgende Tabelle):

| Lärmpegelbereich | R' w res |
|------------------|----------|
| Nordwestfassade | 3 |
| Südostfassade | 3 |
| Südwestfassade | 4 |

3.7.4 Zudem sind die folgenden Schallschutzklassen an beiden Parzellen anzusetzen:

| Schallschutzklasse | R' w res |
|--------------------|----------|
| Nordwestfassade | 3 |
| Südostfassade | 3 |
| Südwestfassade | 3 |

3.7.5 Die Lüftung innerhalb der Gebäude muss über die Nordostfassade erfolgen. Sollte dies bei einzelnen schutzbedürftigen Räumen nicht möglich sein, so sind schalldämmte Lüftungsöffnungen einzubauen. Alternativ ist eine zentrale Lüftungsanlage einzubauen.
3.7.6 Tiefgarage auf Parzelle 1 und 2
3.7.6.1 Die Zufahrtsterrasse der Tiefgarage ist einzubauen. Die Wände und die Decke der Innenseite sind hochabsorbierend zu verkleiden.
3.7.6.2 Die Entwässerungen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind dem Stand der Lärmreduzierungs- und Schalldämmungstechnik entsprechend auszuführen (z. B. verschraubte Gussblechplatten als Abdeckung der Regenrinne, Auflagerung auf Hartgummiprofil).
3.7.6.3 Das Tiefgaragentor muss ohne Ein- und Aussteigen vom KFZ aus mittels Torautomatik zu öffnen sein (kein akustisches Signal). Auf leisen Schließmechanismus der Toranlage ist zu achten.
3.7.6.4 Es ist ein geräuscharmes Tor einzubauen.

4.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Änderungsbereiches
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
o offene Bauweise
0 Grundflächenzahl z.B. 0,4
0,8 Geschossflächenzahl z.B. 0,8
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. zwei
T Terrassengeschoss. Das Terrassengeschoss ist alleinig um mind. 1,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen; es darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überdecken.
Das Terrassengeschoss kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss sein.

E nur Einzelhauser zulässig;
H Hauptfirstrichtung. Eine Abweichung um +/- 15° ist zulässig.
Mehrere Firstrichtungen müssen zueinander rechteckig sein.

Bauzeile nach § 23 Abs. 3 BauNVO
Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art.6 Abs. 8 BayBO ist zulässig.

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
Ein- und Ausfahrbereich für Tiefgaragen
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung Nr. 3.5.4)
öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Sichtflächen mit Angabe der Schenkellängen (z. B. 3,0m, 70,0m)
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und angelegte Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einbauempfindungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Verlauf der Geländeschnitte mit Nummer z. B. 1
Höhenbezugspunkt Straße = Oberkante Fahrbahn am Fahrbahndamm

5.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT
32 vorhandene Hauptgebäude
vorhandene Nebengebäude
geplante Gebäude
bestehende Grundstücksgrenze
Höhenschichtlinien des vorhandenen Geländes mit Höhenangabe in Meter über Bezugshöhe z. B. 101,00m
9402 Flurstücksnummer z. B. 9402
1 Nummerierung der Parzellen z. B. eins
schutzbedürftige Fassade; s. a. Festsetzungen durch Text Pkt. 3.7.0

5.1.0 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
5.2.0 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der o.m. angeschlossen. Die Verteilerschränke werden aus Gründen der Verkehrssicherheit auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
5.3.0 Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zuzugekommene Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht.
5.4.0 Bei Durchführung der Pflanzungen sind die nachbarnächsten Belange (Baumstandorte, Abstände zum Nachbargrundstück von 2 m, bzw. von 4 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen bei einer Baumhöhe von mehr als 2 m, etc.) zu beachten.
5.5.0 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.
5.6.0 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
5.7.0 Für Auffüllungen soll nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdstoffe (Z0-Material) verwendet werden. Während der Bauarbeiten dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Ggf. ist die fachkundige Stelle im Landratsamt zu beteiligen.
5.8.0 Die Abfallkommen sind im Zufahrtsbereich zu den Grundstücken am Herzogring/Ingolstädter Straße zur Abholung bereitzustellen.
5.9.0 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der sogenannte Außenwohnbereich (Terrasse, Garten) durch passive Schutzmaßnahmen nicht geschützt werden kann.
5.10.0 Aus Immissionschutzgründen wird empfohlen einen Mindestabstand von 4,5 Meter von den Lüftungsöffnungen der Tiefgarage zu Fenstern, Terrassenrändern oder Spielbereichen einzuhalten. Dieser Wert wurde von Referat für Gesundheit und Umwelt der Stadt München empirisch ermittelt und basiert auf der Häufigkeit der aufgetretenen Belästigungen in verschiedenen örtlichen Situationen.
5.11.0 Sämtliche Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen an den öffentlichen Straßen im Zusammenhang mit der Herstellung der Tiefgaragenzufahrten und der Einmündungen hat der Bauwerber zu tragen.
5.12.0 Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmchutzmaßnahmen sind vom jeweiligen Bauwerber zu tragen (Verkehrslärmverordnung - BinsSchV).
5.13.0 Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu vom Bauwerber die notwendige wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
5.14.0 DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen dieses Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den BauTh Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Wolnzach eingesehen werden.

6.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

6.1.0 Der Gemeinderat des Marktes Wolnzach hat in der Sitzung vom _____ gem. Art. 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

6.2.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

6.3.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 13 a i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.

6.4.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut beteiligt.

6.5.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 13 a i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgestellt.

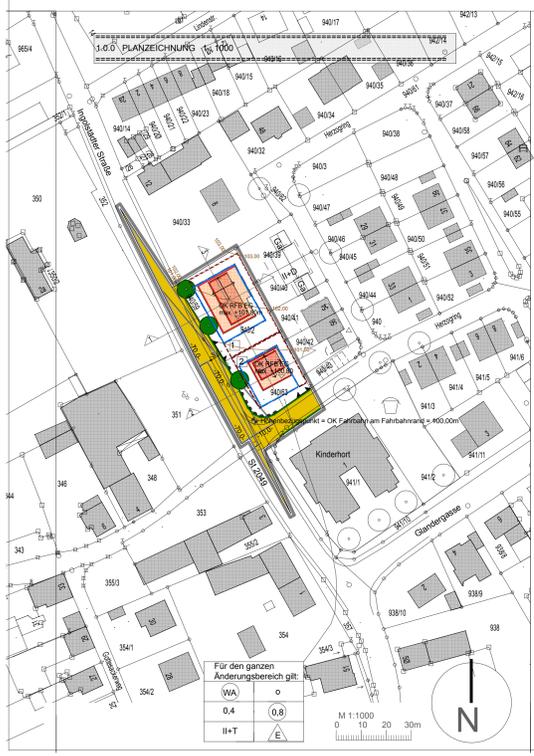
6.6.0 Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Wolnzach, den _____

J. Machold 1. Bürgermeister
6.7.0 Ausgefertigt
Wolnzach, den _____

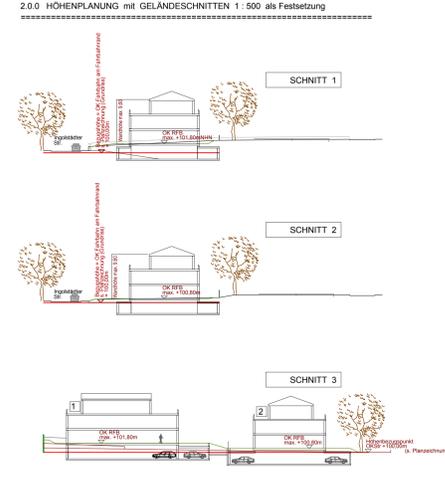
J. Machold 1. Bürgermeister

6.8.0 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des Art. 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 5 der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Wolnzach, den _____

J. Machold 1. Bürgermeister



2.0.0 HÖHENPLANUNG mit GELÄNDESCHNITTEN 1 : 500 als Festsetzung



LEGENDE:
OK RFB EG max. +100,80m
Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss als Höchstmaß z. B. +100,80 m.
Maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zum Höhenbezugspunkt.
Bezugshöhe 100,00mNN s. Planzeichnung (Grundriss)
Verlauf vorhandenes Gelände
geplantes Gelände

MARKT WOLNZACH

Entwurf
gem. § 13a i. V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 88 "An der Glandergasse" 4. Änderung

Wolnzach, 15.09.2016
geändert: 28.03.2017

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Trapp GmbH, GF: Gernot Trapp, Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplanner
Erlenerstraße 5, 85283 Wolnzach
T 08442 3063, F 08442 3180, info@gernottrapp.de, www.gernottrapp.de