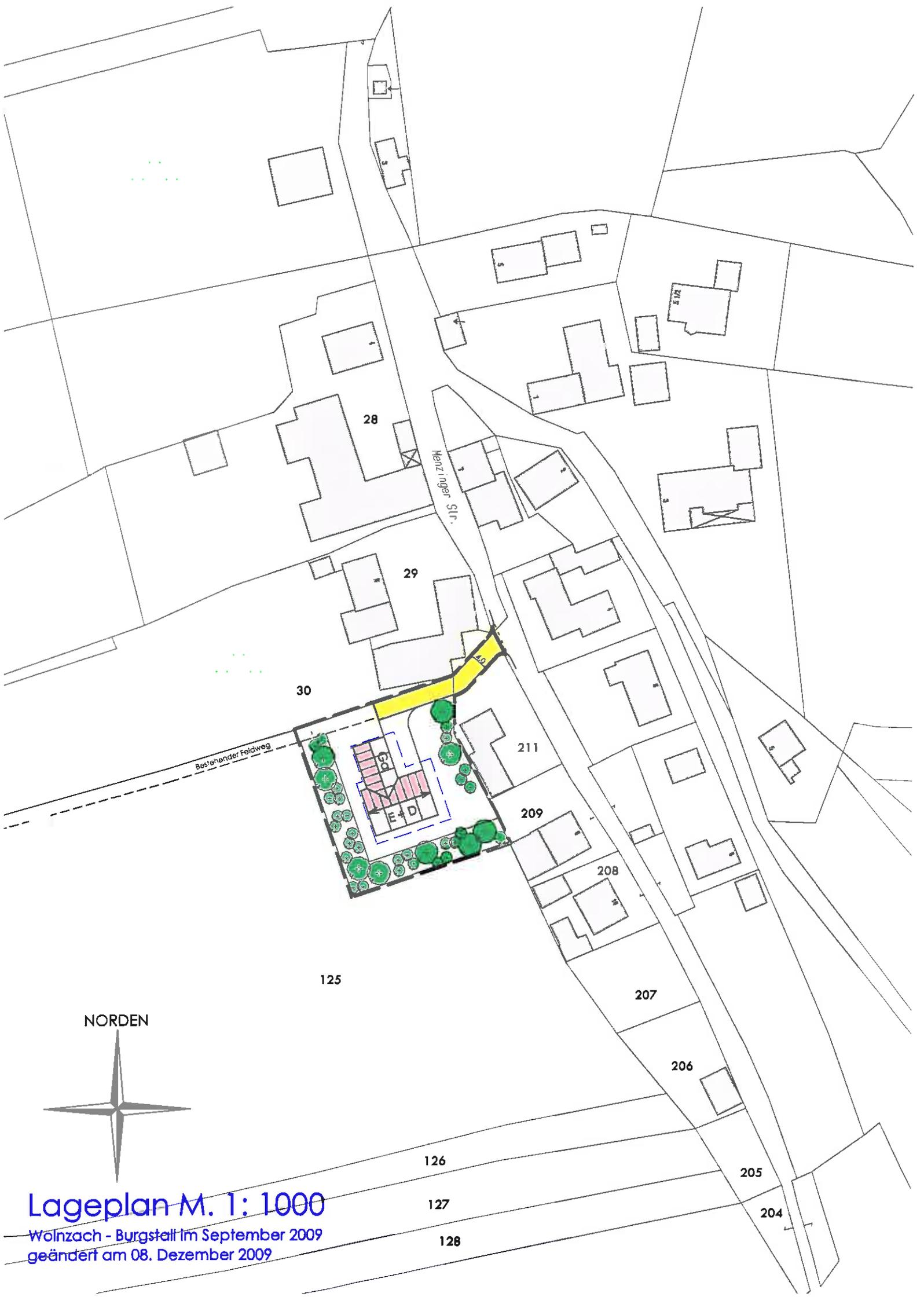


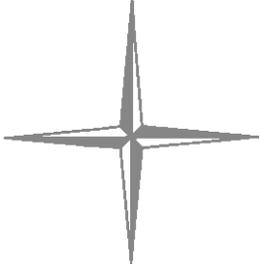
**Innenbereichssatzung Nr. 9**  
**„An der Menzinger Strasse“**  
**in 85283 Gebrontshausen**

für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 125 und 211  
der Gemarkung Gebrontshausen

Aufgestellt im September 2009  
geändert am 08. Dezember 2009



NORDEN



# Lageplan M. 1: 1000

Wolnzach - Burgstall im September 2009  
geändert am 08. Dezember 2009

**Innenbereichssatzung Nr. 9 „An der Menzinger Strasse“ in 85283  
Gebrontshausen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für eine Teilfläche des  
Grundstückes Fl.-Nr. 125 und 211 der Gemarkung Gebrontshausen.**

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl S. 2414) folgende Satzung mit zugehöriger Begründung:

§ 1

Zur Abrundung des nordöstlichen Ortsrandes des Gemeindeteils Gebrontshausen wird eine Teilfläche des Grundstücke Fl.-Nr. 125 der Gemarkung Gebrontshausen einbezogen. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortteiles werden gemäß dem beiliegenden Lageplan M. 1 : 1000 festgelegt. Der Lageplan , sowie die Geländeschnitte M. 1 : 200/200 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Für die künftige bauliche Nutzung des im Abrundungsbereich entstehenden Grundstücks werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1,2 und 4 BauGB getroffen.

1. Der Abrundungsbereich wird als Dorfgebiet festgesetzt.
2. Zulässig sind Einzelhäuser – maximal E + D (keine Doppelhäuser oder Hausgruppen) mit maximal zwei Wohneinheiten. Die beiden Wohneinheiten dürfen nur übereinander und nicht nebeneinander angeordnet werden. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
3. Die nach Art. 6 der Bayer. Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
4. Der Grundriss der Baukörper muss rechteckig in Erscheinung treten, ohne besondere Vor- und Rücksprünge.  
Die Bauvorhaben sind einwandfrei zu gestalten und haben sich in die Umgebung einzufügen. Eine Absprache der Planung mit dem Landratsamt ist angebracht.
5. Die Dachneigung beträgt 35 – 45 Grad.  
Die Ausbildung eines Kniestockes, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, ist mit max. 0,50 m zugelassen. Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Auf die Baukörper sind gleichgeneigte Satteldächer anzubringen.  
Einzelne Satteldachgauben sind mit einer Breite von 1,50 m zulässig.  
Dachüberstände an Ortgang und Traufe dürfen max. 0,50 m betragen.

6. Die Oberkante FFB EG für die Gebäude, sowie die vorzunehmende Abgrabung sind in den Geländeschnitten festgelegt.
7. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzung liegen. Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.
- 8.1 Das geplante Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- 8.2 Gebrontshausen wird im Mischsystem entwässert und ist an die Zentralkläranlage Wolnzach angeschlossen. Das häusliche Abwasser (Schmutzwasser) ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten, wobei die Kläranlage bis dahin ertüchtigt sein muss.
- 9.1 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.
- 9.2 Das Niederschlagswasser ist über eine vorhandene, öffentliche Regenwasserleitung direkt in den Vorfluter „Larsbach“ einzuleiten. Der Fachplaner der Baumaßnahme hat zu prüfen, ob eine Erlaubnisfreiheit für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser besteht und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind. Die entsprechenden Auszüge aus der Anwendungssoftware TREN (Internetangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sind den Baugenehmigungsunterlagen beizufügen, sofern es sich um eine erlaubnisfreie Einleitung in ein oberirdisches Gewässer handelt. Sollte keine Erlaubnisfreiheit bestehen, ist ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm einzureichen.
- 9.3 Im Bereich des Planungsgebietes sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahme Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.
10. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

11. Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung:  
Die herzustellende, 6 m breite Ortsrandeingrünung ist zur freien Landschaft hin, mit frei wachsenden, heimischen Laubgehölze zu bepflanzen.  
Die Ortsrandeingrünung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.

Artenauswahl:	Feldahorn	- Acer campestre
	Hängebirke	- Betula pendula
	Hainbuche	- Carpinus betulus
	Esche	- Fraxinus excelsior
	Mehlbeere	- Sorbus aria
	Eberesche	- Sorbus aucupalia
	Vogel-Kirsche	- Prunus avium
	Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
	Winter-Linde	- Tilia cordata
	Obstbäume als Halb- oder Hochstamm	

Je 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Es ist ein Pflanzplan mit einzureichen.

12. Das Planungsgebiet befindet sich in einem Bereich, in dem Bodendenkmäler vermutet werden.  
Vor Ausführungsbeginn der Erdarbeiten ist das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz, Grabungsstelle Ingolstadt, zu beteiligen.

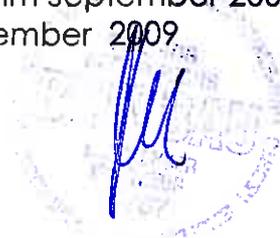
### § 3

Die Abrundungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB vereinbar. Die begrenzte Zahl der Wohneinheiten ist notwendig, damit der dörfliche Charakter und die Struktur des Ortes erhalten bleiben. Außerdem soll sie ortsansässigen Bewohner eine bessere bauliche Nutzung ermöglichen.

### § 4

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Wolnzach – Burgstall im September 2009  
geändert am 8. Dezember 2009



# Festsetzung durch Planzeichen



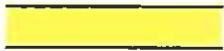
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung



Baugrenze



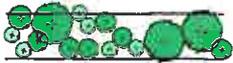
Festgesetzte Firstrichtung



Zufahrt; Breite 4,00 m



zu pflanzender Baum



herzustellende Ortrandeingrünung  
mit frei wachsenden heimischen Laubgehölzen  
(dauerhaft zu erhalten)



verbindliche Maße

## Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



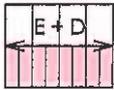
Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Hauptbaukörper



Empfohlene Garagenstellung

z.B. **127**

Flurstücksnummer

Innenbereichssatzung Nr. 9 „An der Menzingerstraße“  
in Gebrontshausen  
für Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 125 und 211  
der Gemarkung Gebrontshausen

Vermerke zum Verfahren

- |  |                      |
|--|----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss   | am <b>02.07.2009</b> |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                            | am <b>09.07.2009</b> |
| 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange | am <b>30.09.2009</b> |
| 4. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit                            | am <b>30.09.2009</b> |
| 5. Satzungsbeschluss   | am <u>04.02.2010</u> |
| 6. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses                                | am <u>09.02.2010</u> |

Wolnzach, 10.02.2010

  
Machold, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung der Innenbereichssatzung Nr. 9 „An der Menzingerstraße“ in Gebrontshausen mit dem am 09.02.2010 gefassten Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates des Marktes Wolnzach wird bestätigt.

Wolnzach, 10.02.2010

  
Machold, 1. Bürgermeister