

MARKT WOLNZACH, BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 93 IN LARSBACH "AN DER SIEDLUNG" M 1:1000



MARKT WOLNZACH, BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 93 IN LARSBACH "AN DER SIEDLUNG"

A. SATZUNG

Die Gemeinde Wolnzach erlässt aufgrund
- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GVO)
- 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 Baugebungs- und Grünordnungsplan Nr. 93
* An der Siedlung * in Larzbach, in der
Fassung vom als Satzung

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Zahl der Wohneinheiten, Abstandsflächen

11 Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf eine Wohneinheit je Einzelhaus begrenzt.

12 Die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO Art.6 sind bindend.

2. Baukörper

21 Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge, deren Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegt (mind. 20%).

22 Zusammengebauete Gebäude (Grenzgaragen) sind protigleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.

3. Dächer

31 Alle Gebäude, auch Nebengebäude und Garagen, sind mit Satteldächern und mitgem. First zu versehen. Die Neigung beider Dachflächen desselben Daches muß gleich sein.

32 Die Dachneigung beträgt 38 - 45 Grad.

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

34 Dachesschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.

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

36 Zwerchhäuser und Zwerchgebäl werden zugelassen, wenn die maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleibt.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen.

4. Fassaden

41 Die Fassaden der Wohngebäude sind als Lochfassaden mit überwiegender Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell zu streichen. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden.

42 Als Wandverkleidungen sind nur Holzverschalungen zulässig.

5. Höhenlage, Höhen

51 Die OK+00 KG ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Straßenbezugs punkt.

52 Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauvorlagen, in den Ansichten, und in den Schritten mit Kolorierung darzustellen.

53 Die zulässige Wandhöhe über OK Keller-Rohdecke bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf 3,70 m nicht überschreiten.

54 Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte gemessen 40 cm nicht überschreiten.

6. Garagen und Nebengebäude

61 Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Kellergaragen und Tiefgaragen sind unzulässig. Garagenlänge bei Grenzbebauung max. 6,50 m.

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

63 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.

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

7. Geländeänderungen, Stützmauern

71 Geländeänderungen haben entsprechend der Geländeschritten zu erfolgen. Abtragungen und Aufschüttungen von mehr als 1 Meter sind nicht zulässig, sie sind mit einer Querneigung von mind. 1:2 zu versehen. Der Böschungfuß von Aufschüttungen muß einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Stützmauern sind unzulässig.

8. Grünflächen und Vorgärten

81 Die privaten Haus- und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

82 Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksfläche ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Es sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

83 Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubb Baum (SU 14 - 16 cm zu pflanzen. Bei der Erreichung der Bauranlage ist jeweils ein Pflanzkonzept für das Baugrundstück vorzulegen.

84 Der Ortsrand ist durch landschaftstypische Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern einzugrenzen.

9. Einfriedungen

91 Straßen- oder wegebegleitende Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind zwischen den bebaubaren Grundstücken zulässig. Sie dürfen nicht in grelen Farben ausgeführt werden. Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,00 m festgesetzt. Lebende Zäune sind zulässig.

92 Die Einfahrts- und Engingrator sind so zu errichten, daß sie nur nach innen geöffnet werden können.

93 Zaunsockel sind unzulässig.

10. Sonstiges

101 Mülltonnenboxen sind in den Gebäuden unterzubringen.

102 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E-on-Werke 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 Zaune integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

103 Hausströngen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

104 Mit der Erschließung des Baugebiets kann erst nach Erlichung der Kläranlage begonnen werden.

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

106 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern ist in den Mischwasserkanal anzuleiten.

107 Keller sind wasserdicht auszuführen.

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebungsplanes
	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
	Hauptfluchtichtung
	offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
	Grundflächenzahl
	Geschosflächenzahl
	1 Vollgeschöß zulässig, das Dachgeschöß darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschöß im Sinne der BayBO werden.

	Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Satz 2 BayBO ist zulässig.
	nur Einzelhäuser sind zulässig
	verbindende Maße
	Umgrenzung von Flächen für Garagen
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentlicher Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts BIOTOP 7436-0111-001
	bestehende Bäume und Sträucher
	private Grünfläche Extensive Wiesenutzung (2-malige Mahd mit Abfuhr des Mahgut ohne Düngung und Pflanzenschutz). Die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art (auch von genehmigungsfreier) sowie die Anlage von Nutzgärten ist nicht zulässig.
	Rückhalte- und Sickerläufe
	öffentliche Grünfläche als Ortsrandbepflanzung mit Feldgehölzen, Hecken und Baumgruppen
	Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen sowie mit Baum- und Strauchbepflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (maximal 2-malige Mahd Juli/September, Abfuhr des Mahgut) bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine Einfriedung sowie eine gärtnerische Nutzung, z.B. als Kompostlagerfläche, sind nicht zulässig. Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten. In diesen Grünflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

	Es können folgende heimische Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden. Heimische Laubbäume	Heimische Sträucher
	Für Hausgärten: Acer campestre = Feldahorn Prunus avium = Vogelkirsche Cornus betulus = Hainbuche Juglans regia = Walnuß Populus tremula = Zitterpappel und alle heimischen Obstbäume	Cornus mas = Kornelrösche Cornus sanguinea = Gemeiner Hartriegel Corylus avellana = Walnussel Euonymus europaeus = Gemeines Pfaffenkätzchen Ligustrum vulgare = Liguster Salix cinerea = Grauwiede Sambucus nigra = Holunder Viburnum opulus = Schneeball Prunus spinosa = Schlehe od. Schwarzdorn Rosa canina = Hundrose
	Für Ortsrandbepflanzung: Berula pendula = Sanddorn Quercus robur = Stieleiche Tilia cordata = Winterlinde Tilia platyphyllos = Sommerlinde Fraxinus excelsior = Esche Castanea sativa = Eskalanie Acer platanoides = Spitzahorn Acer pseudoplatanus = Bergahorn	Pflanzqualitäten Sträucher: 3-4 freibig, 60 - 100 cm

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Wohn- und Nebengebäude
	bestehender Hopfengarten
	Garagenzufahrten
	Flurstücksnummer
	Parzellennummer
	vorgeschlagene Form des Baukörpers
	Höhenlinie
	Böschung
	bestehende Grundstücksgrenze
	aufzubehebene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze

E. HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserversorgung/Wasserbeseitigung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie die zentrale Wasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.

2. Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985, S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.

Wo immer es möglich ist, sind wasserdrurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

3. Wärmeschutz, Bauökologie und Solarenergie

Beim Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Niedrigenergiebauweise) noch zu übertreffen.

Besonders effiziente Energieerzeugungs- und verbrauchsanlagen (z.B. Kraftwärmekopplungsanlagen) sind anzustreben. Eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren und regenerativen Energiequellen (z.B. Holzschritzel, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sind besonders wünschenswert.

Wo immer es möglich ist, sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorzusehen.

4. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten, Oberflächenwasser

Sollen im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Baugebungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.

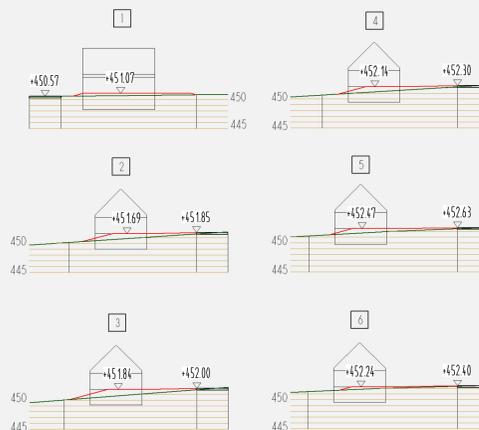
Bedingt durch die Hanglage ist bei Starkniederschlägen ein Eindringen von Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsbereich möglich.

4. Maßentnahme

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

Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

F. HÖHENPLANUNG MIT GELÄNDESCHNITT 1 - 6, M 1:500



LEGENDE:

	zugehörige Parzellennummer z. B. 1
	geplantes Gebäude mit Höhenangabe OK - Rohdecke Kellergeschoss (z.B. 452,24m ü. NN als Maximalmaß), maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zur Straßenbezugsfläche.
	geplante Straße mit Höhenangabe in ü. NN jeweils in Gebäudemitte z.B. 452,40m ü. NN
	Geländeschritvenlauf
	vorhandenes Gelände
	festgesetzte Aufschüttung
	Höhenschichtlinien (Abstand 1m)

G. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Baugebungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf des Baugebungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

3. Der Gemeinderat hat am den Baugebungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

4. Die Übereinstimmung der Bestandteile des Baugebungsplanes mit dem am gefaßten Satzungsbeschluss wird am bestätigt.

Wolnzach, den Siegel 1. Bürgermeister

5. Dieser Beschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Baugebungsplan in Kraft getreten.

Wolnzach, den Siegel 1. Bürgermeister



MARKT WOLNZACH BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 93

IN LARSBACH "AN DER SIEDLUNG"

VERFASSER:

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

GEA AM 10.06.2008
GEA AM 18.11.2008
GEA AM 07.06.2010