

Bebauungsplan Nr. 94

des Marktes Wolnzach

M. 1 : 1000

“Niederlauterbach - Zwischen
Stehackerweg und Wolnzacher Strasse”

in Niederlauterbach,
Markt Wolnzach

Wolnzach - Burgstall, 08.06.2004

geändert am, 19.10.2004





Der Markt Wolnzach
Landkreis Pfaffenhofen

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. 94
"Niederlauterbach - Zwischen Stehackerweg
und Wolnzacher Strasse"
in Niederlauterbach, Markt Wolnzach

als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

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

Festsetzung durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



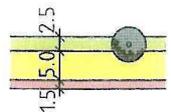
Grenze unterschiedlicher Nutzung



Baugrenze



Festgesetzte Firstrichtung



Öffentliche Verkehrsfläche
 - Strassenbegleitgrün 2,50 m
 - Strasse 5,00 m
 - Gehweg 1,50 m



Umgrenzung von Flächen für Garagen

WA

Allgemeines Wohngebiet

0,3

Grundflächenzahl

0,5

Geschossflächenzahl

0

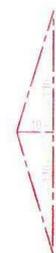
offene Bauweise

I + D

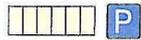
Ein Vollgeschoss zulässig, das Dachgeschoss darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.

U

Talseitig freies Untergeschoss zulässig; im Rahmen der sonstigen Festsetzungen kann das Untergeschoss zu einem weiteren Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.



Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge, Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als 0,8m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind großkronige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m und Verkehrszeichen



Öffentliche Parkflächen



Öffentlicher Kinderspielplatz



Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Doppelhäuser sind so zu gestalten, dass sie nicht als typische, symmetrische Doppelhäuser in Erscheinung treten.



Nur Einzelhäuser zulässig



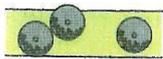
zu pflanzende Einzelbäume
Hochstamm, 3 - 4x verpflanzt



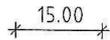
zu pflanzende Sträucher, 2 - 3x verpflanzt



Öffentliche Grünfläche mit
Sträuchern und Kleinkronigen Bäumen



Öffentliche Grünfläche mit Bäumen



verbindliche Maße



Friedhof



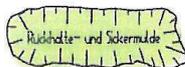
Friedhofswege/ Vorplatz



Öffentlicher Feld- und Waldweg



Bauverbotszone



Rückhalte- und Sickermulde



Trennstreifen mit mind. 6-reihiger Strauch- und Baumpflanzung in einer Breite von 10,0 m; lt. Pflanzschema entsprechend dem Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 15.12.1993, AZ 730-7343

Festsetzungen durch Text

I. Nutzung:

1. Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (§5 BauNutzV0) festgesetzt.
2. Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauBG auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte und 1 Wohneinheit je Einzelhaus begrenzt.

II. Gestaltung der Baukörper:

1. Es sind nur rechteckige Baukörper (mit wasserdichtem Keller) ohne besondere Vor- und Rücksprünge zulässig.
Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite um mind. 20% überwiegen.
2. Maximale Wandhöhe bergseitig 4,10m und talseitig 6,80m (gemessen von geplanter Geländeoberkante - lt. Geländeschnitte - bis zur Verschneidung - Außenwand-Dachhaut)
3. Auf Betonung des Sockels ist zu verzichten.
4. Kniestöcke dürfen von Oberkante - Rohdecke bis Unterkante - Fußpfette, senkrecht an der Außenwand gemessen, 50 cm nicht überschreiten.
5. Dachform: Gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach.
6. Dachüberstände: An der Traufe: max. 50 cm
 Am Giebel: max. 25 cm
Über Giebelwand auskragende Pfetten sind nicht zulässig.
7. Dachneigung: 38° bis 44°
8. Dachgauben: Zulässig sind nur einzelne, stehende Satteldach- oder Schleppegauben mit einer Breite von max. 1,50 m.
Zwerggiebel und Zwerghäuser sind nur mit einer Breite von max. 1/3 der Hauslänge zugelassen.
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

9. Deckung: Naturrote Ziegeldeckung

10. Fassadengestaltung:

Mauerwerk verputzt und weiß oder pastellfarben gestrichen;
oder Verkleidung aus Holz.

III. Garagen:

1. Garagen, einschl. Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden:
 - a) Die Vorschriften Art. 7 Abs. 4 BayBO sind einzuhalten.
Bei einseitig giebelständigem Grenzausbau durch Garagen, ist eine max. Länge des Grenzausbaues von 6,50 m einzuhalten.
 - b) Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hinsichtlich Höhenlage, Dachform und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.
 - c) Falls keine Grenzbebauung erfolgt, sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.
2. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.
Nebengebäude und Nebenanlagen müssen im Sinne des § 23 (5) BauNVO zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von wenigstens 5,00 m haben.

IV. Geländegestaltung

1. Die Auffüllungen und Abgrabungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.
2. Auffüllungen zum freien Gelände hin, müssen auf das natürl. Geländeniveau (Neigung max. 1 : 2) auslaufen.
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen. Im übrigen haben es die Nachbarn innerhalb des Baugebietes zu dulden, wenn aufgefüllte Parzellen als Übergangslösung auf ihre Grundstücke abgeböscht werden.
3. Stützmauern sind nicht zulässig.

V. Höhensituierung

1. Die Höhensituierung der Wohnhäuser hat entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen. Die max. Wandhöhe bergseitig $\leq 4,10\text{m}$ und talseitig $\leq 6,80\text{m}$ ist in jedem Fall einzuhalten (gemessen von geplanter Geländeoberkante lt. Geländeschnitte).
2. Die OK.-RD. EG Wohnhäuser ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Straßenbezugspunkt. Das künftige Gelände ist auf jeden Fall so anzupassen, dass die zulässige Wandhöhe und die zulässige Sockelhöhe nicht überschritten wird.
3. Die Höhe OK.-RD. EG Garage ist auf 30 cm unter Strassenhöhe im Zufahrtbereich festgesetzt.
- * Bei den gekennzeichneten Garagen ist die Höhe OK.-RD. EG Garage auf max. 30 cm über Straßenhöhe im Zufahrtbereich festgesetzt.

VI. Grünflächengestaltung

1. Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.
2. Die privaten Grünflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, Gärten zu bepflanzen.
3. Die Entwässerung von befestigten Vorgartenflächen muss auf dem eigenen Grundstück besorgt werden.
4. Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum, Hochstamm, mind. 3 - 4x verpflanzt, STU 16-20 cm zu pflanzen.
5. Strassenbegleitgrün:
Großkronige, heimische Laubbäume, Hochstamm, mind.
3 - 4x verpflanzt, STU 16 - 20 cm
6. Pflanzenauswahl:
 - a) Großkronige Bäume: Zulässige Arten
 - Spitzahorn Nußbaum
 - Bergahorn Birke
 - Erle Buche
 - Esche Obstbäume
 - Eiche Vogelkirsche, Linde

- b) Heckengehölze (Auswahl):
- | | |
|---------------|--------------------------|
| Haselnuß | Holzapfel |
| Kornelkirsche | Schlehe |
| Weissdorn | Weide |
| Liguster | Holunder |
| Heckenkirsche | Hartriegel |
| Felsenbirne | Gemeiner Schneeball |
| Heckenrose | Wolliger Schneeball usw. |

- c) Ziersträucher (Auswahl):
(mehr für die Innenbereiche des Gartens mit
Zuordnung zum Haus)
- | | |
|-----------------------|--------------------|
| Felsenbirne | Hängesommerflieder |
| Schmetterlingsstrauch | Kornelkirsche |
| Kolkwitzie | Bauernjasmin |
| Edelflieder | Weigelie usw. |

VII. Sonstiges:

1. An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten; bei Grenzgaragen siehe III 1. a)
2. Als Einfriedung, innerhalb des als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Bereiches, sind Holzlattenzäune mit senkrechten Holzlatten ohne Sockel zulässig. Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen ist auf 1,00 m festgesetzt. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune, mit unauffälliger Farbgebung (z.B grün) zulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein. Mülltonnenboxen sind in den Gebäuden unterzubringen.
3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON - Werke angeschlossen. Die Kabelverteilerschränke der E.ON - Werke 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. Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
6. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Hauptbaukörper



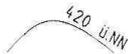
Empfohlene Garagenstellung

1132

Flurstücksnummern



Aussegnungshalle



Höhenlinie

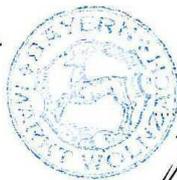


aufzuhebende Grundstücksgrenze

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluß wurde am 15.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.11.2004 bis 06.12.2004 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit den Geländeschnitten in der Fassung vom 19.10.2004 am 06.04.2005 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den 03.04.2005.




1. Bürgermeister

4. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 06.04.2005 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Wolnzach, den 03.04.2005.




1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde am 05.04.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Wolnzach, den 12.04.2005.




1. Bürgermeister