0.0.0 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 Planzeichenverordnung (PlanzV),

den Bebauungsplan

Nr. 133 "An der Weinstraße"

als Satzung.

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

Bestandteile der Satzung sind:

1.0 Der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Bebauungsplan mit Höhenplanung und Geländeschnitten in der Fassung vom __.__.____,

2.0 die nachfolgenden Festsetzungen.

Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom __.__.____, mit den zugeordneten Anlagen
- Anlage 1 - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung,
- Anlage 2 - Umweltbericht und
- Anlage 3 - Naturschutzfachliche Angaben zum strengen Artenschutz (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1.0 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Die allgemein gültigen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
Die Abstandsflächen für Gebäude auf Parzelle 3 dürfen auch auf der Fläche des den Graben begleitenden Pflegeweges liegen.

2.2.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

2.2.1 Die Gebäude sind rechtwinklig zu planen. Die Gebäudelänge muss gegenüber der Gebäudebreite mindestens im Verhältnis 1,2 : 1 überwiegen.

2.2.2 Höhenlage
Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschoßes ist in der Höhenplanung mit Geländeschnitten unter Nr. 4.0.0 festgelegt.
Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahn in Fahrbahnmitte, gemessen lotrecht zu der der Straße zugewandten Gebäudefront und in Gebäudemitte.

2.2.3 Wandhöhe ab ErdgeschoßrohfußbodenBei Bauweise E+D: traufseitig max. 4,10 m,
bei Bauweise E+I: traufseitig max. 6,90 m.

2.2.4 Kniestock ab Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette (in konstruktiv notwendiger Höhe) senkrecht an der Außenwand gemessen
bei Bauweise E+D: max. 0,50 m,
bei Bauweise E+I: max. 0,25 m..

2.2.5 Dachform:
gleichgeneigte symmetrische Satteldächer auf alle Haupt- und Nebengebäude

2.2.6 Dachneigung
bei Bauweise E+D: 42 - 45°,
bei Bauweise E+I: 25 - 30°.

2.2.7 Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, anthrazitfarben oder schwarz.

2.2.8 Zwerchgiebel und Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind nur bei Bauweise E + D zugelassen.
Dachgauben als Satteldachgauben bis max. 1,60m Einzelbreite
Schleppdach- oder Kastengauben bis max. 2,0 m Einzelbreite
Zwerchgiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge
Gesamtbreite von Zwerchgiebel und Dachaufbauten max.1/2 der Gebäudelänge
Der Abstand von Dachgauben zum Ortgang muss mindestens 2,0m betragen.
Der First von Dachaufbauten muss mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst bleiben.
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

2.2.9 Außenwandoberflächen (soweit sichtbar):
Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen. Holzverschalungen sind zulässig (naturbelassen oder braun lasiert).
Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

2.9.10 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarenergie, Geothermie) und Wärmerückgewinnung sind zulässig.

2.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

2.3.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder gesondert ausgewiesener Flächen zulässig.

2.3.2 Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung an das Hauptgebäude anzupassen.

2.3.3 Bei Grenzausbau: Länge des Grenzausbaus max. 7,50 m;

2.3.4 Höhenlage:
In den Fällen, in denen aufgrund der vorhandenen Geländesituation der Garagenfußboden (OK Rohfußboden) unter Straßenniveau zu liegen käme (gemessen an der Garageneinfahrtsseite und am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksgrenze) wird er auf Straßenniveau zugelassen. Die maximale Wandhöhe von 3,00m im Mittel gemäß Art. 7 Abs. 4 Satz 1 BayBO ist dann vom Straßenniveau zu berechnen.

2.3.4 Bei gegenseitigem Grenzanbau sind die Gebäude profil- und höhengleich auszuführen. Maßgebend ist der zuerst bei der Gemeinde eingereichte Antrag.

2.3.5 Abstand zwischen Garage und äußerer Straßenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite: mind. 5,0m.
Die Fläche ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

2.4.0 GELÄNDEGESTALTUNG

2.4.1 Aufschüttungen dürfen die Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzung der Erschließungsstraße nicht um mehr als 0,30 m überschreiten. Abtragungen sind unzulässig
Böschungsfuß mind. 1,0m von der Grundstücksgrenze entfernt,
Querneigung max. 1 : 2 .
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.

2.5.0 GRÜNORDNUNG / AUSSENANLAGEN / EINFRIEDUNGEN

2.5.1 Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung bzw. beabsichtigte Aufnahme der Nutzung folgende Pflanzperiode durchzuführen.

2.5.2 Die unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zuwege oder Stellplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.
Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Es sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Pflaster auf Sand verlegt, Rasengittersteine, o.ä.);
Aneinandergrenzende Einfahrten sind durch einen Pflanzstreifen voneinander zu trennen, Breite mind. 0,60m.

2.5.3 Je 300m2 Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gem. Abs. 2.5.4 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind hierauf anrechenbar.

2.5.4 Zulässig ist die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, vorwiegend mit Arten der potenziell natürlichen Vegetationsgesellschaften des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Waldes (Galio-Carpinetum luzuletosum) bzw. Waldmeister-Buchenwaldes (Asperulo-Fagetum).
Artenauswahl:
Bäume 1. Wuchsklasse:
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxi˙nus excelsior (Esche), Quercus petrea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Salix caprea (Sal-Weide).

Bäume 2. Wuchsklasse:
Acer campestre (Feld-Ahorn), Crataegus spec. (Weißdorn), Sorbus aucuparia (Gewöhnliche Eberesche).

Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Erforderlichenfalls kann vom dargestellten Standort geringfügig abgewichen werden.
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20cm.
Stammumfang mind. 18-20cm.

Sträucher :
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Euonymos europaea (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa arvensis (Feld-Rose), Rosa canina (Hunds-Rose), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

Pflanzdichte: Pflanzabstand 1,50 m
Mindest-Pflanzqualität: leichte Sträucher, 60 - 100 cm.

2.5.5 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen:
Holzlattenzäune ohne Sockel, Höhe 1,00m.
An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:
Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune ohne Sockel, Höhe 1,00m.
Einfriedungen dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.
Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.

2.5.6 Einfahrts- und Eingangstore dürfen nur nach innen geöffnet werden können.

2.6.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

2.6.1 Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

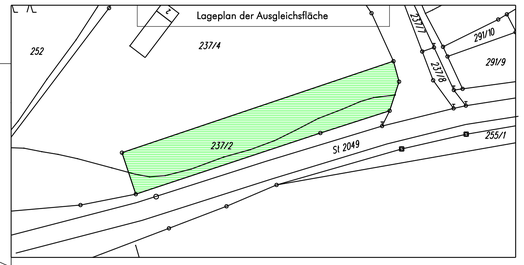
2.6.2 Alle Versorgungsleitungen sind gem. § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB auf den öffentlichen Verkehrsflächen und unterirdisch, vorbehaltlich anderer gesetzlicher Vorschriften, zu verlegen

2.6.3 Hausdrönagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

2.7.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche flächenhafte Ausgleich von 1.346 m2 erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf der Fläche des Grundstücks Fl.-nr. 237/2 der Gemarkung Gosseltshausen.
Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde und entsprechend den Ausführungen in der Begründung.

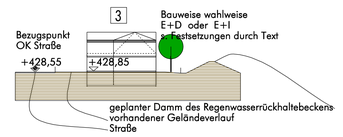
Lageplan der Ausgleichsfläche

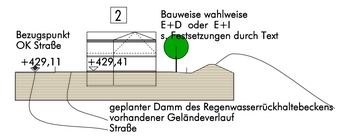


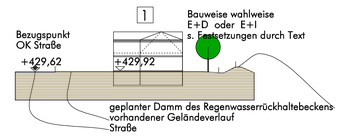
3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.133
- WA — allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
- o — offene Bauweise
- 0,4 — Grundflächenzahl z.B. 0,4
- 0,6 — Geschoßflächenzahl z.B. 0,6
- II / I+D — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß z.B zwei (wahlweise Erd- und Obergeschoß oder Erd- und Dachgeschoß) (Definition Vollgeschoß s. Art 83 BayBO i. V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der Fassung gültig bis 31.12.2007)
- D — Dachgeschoß (Das Dachgeschoß kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß sein.)(Definition Vollgeschoß s. Art. 83 BayBO i.V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der Fassung gültig bis 31.12.2007)
- E — Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig;
- Hauptfirstrichtung. Eine Abweichung um +- 15° ist zulässig.
- Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
  Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art.6 Abs. 8 BayBO ist zulässig.
  und
  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
- 3,5 — Maßangabe in Metern z. B. 3,5 m
- private Grünfläche
- Anpflanzung von Sträuchern (s. Gehölzliste der Grünordnung Nr. 2.5.4)
- zu pflanzender Baum (s. Gehölzlisste der Grünordnung Nr. 2.5.4)
- offener Graben mit begleitendem Pflegeweg
  Eine Überbauung bzw. Verrohrung des Grabens ist nicht gestattet.
  Beidseitig des Grabens ist ein 3,5 m breiter Uferstreifen gemessen ab Böschungsoberkante zur Grabenpflege von Bebauung freizuhalten.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Staatsstraße 2049 (Mainburger Straße) sind nicht zulässig.
- Anbauverbotszone gem. Art 23 BayStrWG
  mit Maßgabe Maßgabe vom äußeren Rand der Fahrbahndecke der Staatsstraße 2049 . Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2049 im Bereich der Anbauverbotszone sind nicht zulässig.
  Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).
- Verlauf der Geländeschnitte mit Höhenbezugspunkt Straße

4.0.0 HÖHENPLANUNG MIT GELÄNDESCHNITTEN 1 : 500 als Festsetzung







LEGENDE:

- +429,92 — Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß als Höchstmaß z. B. +429,92 m. Maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zum Straßenbezugspunkt
- +429,62 — zugehöriger Bezugspunkt OK Straße z. B. 429,62
- 2 — Parzellennummer z. B. 2

5.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- 32 — vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- geplante Gebäude
- vorgeschlagene Garagenstellung
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksteilung
- 746/5 — Flurstücksnummer z.B. 746/5
- 2 — Nummerierung der Parzellen z.B. 2
- 428,00 — Höhenschichtlinien des vorh. Geländes mit Höhenangabe in m z.B. 429 m üNHN
- bestehende oder geplante Wasserflächen oder Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereichs
- bestehende Stromtrasse
- geplantes Regenrückhaltebecken mit Böschungen außerhalb der Geltungsbereichs
- bestehender Schmutzwasser-/Regenwasserkanal außerhalb des Geltungsbereichs
- festgelegte Ortsdurchfahrtsgrenze der Straßenbauverwaltung
- Sichtfläche außerhalb des Geltungsbereichs
- Überschwemmungslinie eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses
- Ausgleichsfläche gem. § 1a Abs. 3 BauGB

5.1.0 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e.on angeschlossen. Die Verteilerschränke werden aus Gründen der Verkehssicherheit auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundeigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

5.2.0 Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht.

5.3.0 Bei Durchführung der Pflanzungen sind die nachbarrechtlichen Belange (Baumstandorte, Abstände zum Nachbargrundstück von 2 m bei einer Baumhöhe von mehr als 2 m, etc.) zu beachten.

5.4.0 Bei der Errichtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen unterhalb der Geländeoberfläche ist mit dem Auftreten von Grundwasser zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude bis auf eine Höhe von 428,50 m NHN (= 0,50m über einem 100-jährlichen Hochwasserereignis) wasserdicht auszuführen.

6.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

6.1.0 Der Gemeinderat des Marktes Wolnzach hat in der Sitzung vom 23.1.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

6.2.0 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.4.2014 hat in der Zeit vom ____.2014 bis ____.2014 stattgefunden.

6.3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.4.2014 hat in der Zeit vom ____.2014 bis ____.2014 stattgefunden.

6.4.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____.2015 bis ____.2015 beteiligt.

6.5.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____.2015 bis ____.2015 öffentlich ausgelegt.

6.6.0 Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____.2015 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den __.__.____

J. Machold 1.Bürgermeister

6.7.0 Ausgefertigt

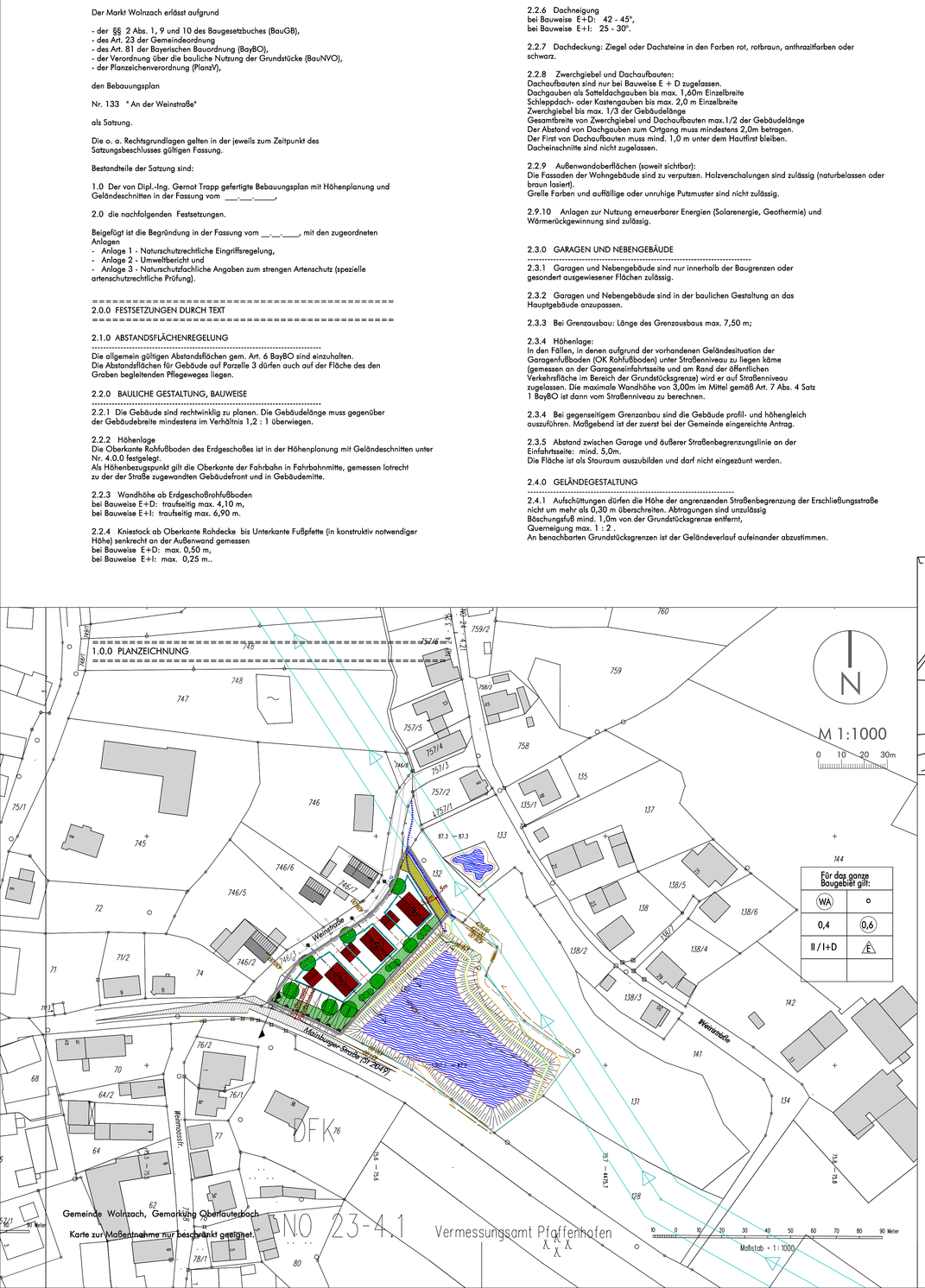
Wolnzach, den __.__.____

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 ist damit in Kraft getreten.

Wolnzach, den __.__.____

J. Machold 1. Bürgermeister



MARKT WOLNZACH

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 133
An der Weinstraße

Wolnzach, 12.4.2014
geändert: 31.5.2016
Planungsstand: 27.9.2016

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