

MARKT WOLNZACH, INNENBEREICHSSATZUNG NR. 14
 "AN DER SCHMÄDELSTRASSE" IN KÖNIGSFELD
 GEMÄSS § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

PRÄAMBEL

Der Markt Wolnzach in Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund
 - des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
 Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
 in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die
 Innenbereichssatzung Nr. 14 "An der Schmädelsstraße" in Königsfeld

Bestandteile der Satzung
 - Innenbereichssatzung Nr. 14 "An der Schmädelsstraße" in Königsfeld in der Fassung
 vom
 - die Geländeschnitte zur Innenbereichssatzung Nr. 14 "An der Schmädelsstraße" in Königsfeld
 in der Fassung vom
 Mit beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom

1. PLANZEICHNUNG M 1:1000



MARKT WOLNZACH, INNENBEREICHSSATZUNG NR. 14 "AN DER SCHMÄDELSTRASSE"
 IN KÖNIGSFELD GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO ist zulässig.
- Ungrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. (= wahlweise I+D oder I+H) z.B. zwei
- 0,3** Grundflächenzahl
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
Doppelhaushälften sind in der Bauweise, Lage, Höhenlage, Gebäudeprofil etc. einander anzugleichen und gleichzeitig zu errichten.
- Hauptfirstrichtung
- Einfahrt/Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Private Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes
- Privater Grünstreifen (Trenngrün zwischen Hopfenkultur und Wohnbebauung) mit einer breiten, dichten gestuften Gehölzbeplanzung. Für die 10 m breite Gehölzpflanzung (6-reihiger Pflanzstreifen) sind die Vorgaben der Regierung von Oberbayern (AZ 730-7343, 15.12.1993) und der Bayer. Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau anzuwenden. Die Pflanzung ist so rechtzeitig zu erstellen, dass sie bei der Bebauung ihre Schutzfunktion bereits ausreichend erfüllen kann.
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Strauchhecken
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche
- geplanter öffentlicher Fuß- und Radweg
- verbindliche Maße
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Leitungsrecht im Eigentümerweg zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und zugunsten der Grundstückseigentümer)
- mit Leitungsrechten belastete Fläche (Leitungsrecht zugunsten des Zweckverband Wasserversorgung "Inatgruppe")

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 3.1 Zulässig sind Einzelhäuser mit je einer Wohneinheit oder Doppelhäuser mit einer Wohneinheit je Haushalte.
- 3.2 Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO zu bemessen. Das besondere Abstandsflächenrecht des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 oder des Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.
- 3.3 Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper deren Gebäudelänge (Firstrichtung) gegenüber der Gebäudebreite um mind. 30% überwiegt.
- 3.4 Alte Wohngebäude sind mit Satteldächern und mittigen First zu versehen. Die Neigung beider Dachflächen desselben Daches muß gleich sein.
- 3.5 Die Dachneigung beträgt in der Bauweise I+D 38 - 44 Grad, in der Bauweise I+H beträgt die Dachneigung 22 - 30 Grad.
- 3.6 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in der Farbe ziegelrot oder naturrot zu decken. 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.
- 3.7 Dachschritte (Dachterrassen) sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei der Bauweise I+D zulässig.
- 3.8 Auf jeder Dachseite sind maximal 2 stehende Dachgauben zulässig. Die maximale Breite je Gaube darf 1,80 m nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortsgang muß mindestens 2,00 m betragen.
- 3.9 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nur bei der Bauweise I+D zugelassen, wenn die maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00 m unter den Hauptfirst bleibt. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/3 der Hauslänge betragen.
- 3.10 Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm und am Giebel bis max. 30 cm zulässig. Über der Giebelwand auskragende Platten sind unzulässig.
- 3.11 Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen und hell zu streichen. Grelle Farböne sind zu vermeiden. Als Wandverkleidungen sind nur naturbelassene oder hell lasierte Holzverschalungen zulässig.
- 3.12 Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen oder gesondert ausgewiesener Flächen zulässig. Auf Garagen und Nebengebäude sind gleichgeneigte symmetrische Satteldächer oder begrünzte Flachdächer zulässig. Begrünzte Flachdachgaragen sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Bestimmungen zu Garagen und Nebenanlagen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO sind zu beachten.
- 3.13 Die Oberkante Rohboden Erdgeschoss ist im Geländeschritt festzulegen. Maßgebend ist die Höhendifferenz zur Straßenbezugsgröße an der Schmädelsstraße.
- 3.14 Die zulässige Wandhöhe über Oberkante-Rohboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf bei der Bauweise I+D 4,10 m nicht überschreiten, in der Bauweise I+H darf die Wandhöhe 5,50 m bis max. 6,40 m betragen.

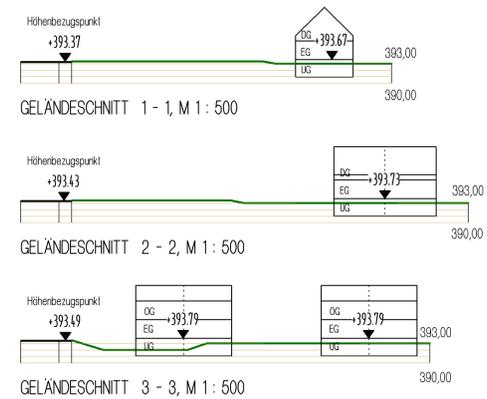
- 3.15 Kniestöcke, von Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Fußplatte dürfen bei der Bauweise I+D max. 50 cm und bei der Bauweise I+H max. 25 cm betragen.
- 3.16 Die privaten Zufahrtsflächen sowie die privaten Hofflächen und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen vorzusehen. Als Beläge sind wassergebundene Decken, versickerungsfähige Beton- bzw. ähnliche Pflaster Systeme oder splitverlegtes Natursteinpflaster zu verwenden.
- 3.17 Nach allgemein gültigen Planungsgrundsätzen sind Geländerveränderungen zu minimieren und dem Gelände relief der Umgebung angepasst meist weich - mit einem Böschungswinkel von max. 12° - auszuführen. Der Mindestabstand des Böschungskammes bzw. Böschungskufes zur Grundstücksgrenze soll mindestens einen Meter betragen, um Erosionen bzw. Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu halten.
- 3.18 Einfriedungen sind nur als Holzlatenzäune zulässig. Die Zaununterkante muß mindestens 10 cm über den Boden liegen. Zaunsockel sind unzulässig.
- 3.19 Private Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes
Diese Flächen sind mit Rosen-, Weiden- und Pflanzflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Einriedungen, untergeordnete Nebengebäude und Nebenanlagen sind zulässig.
Bäume für Ortsrandeingrünung:
Heimische Laubbäume I oder 2. Wuchsortung, sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand
Mindestpflanzqualität: H, 2xv, Stü 10-12 cm
Quercus robur - Stieleiche
Ficus cordata - Winterlinde
Cornus betulus - Hornbuche
Salix caprea - Salweide
Acer campestre - Feldahorn
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sträucher für Ortsrandeingrünung:
Auswahl in Anlehnung an Arten der potentiell natürlichen Vegetation
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea - Gemeiner Hornzeipel
Corylus avellana - Walnuss
Euonymus europaeus - Gemeines Pfaffenhäutchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Rosa canina - Hundrose
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Pflanzdichte flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 150 m²,
min. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen. Mindestpflanzqualit. Stü, 2xv, 60-100 cm
Flächengröße ca. gemäß zeichnerischer Festsetzung, Standort variabel innerhalb der "Privaten Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes"
3.20 Das Planungsgebiet wird durch den Verkehrslärm der Staatsstraße St 2232 beaufschlagt. Die Wohnhäuser sind deshalb in lärmorientierter Bauweise zu bauen, d. h. Schlaf- und Kinderzimmer sind auf der lärmabgewandten Seite zu errichten. In den schutzwürdigen Räumen nach DIN 4109 sind Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen. Für sämtliche Außenhautelemente des südwestlichen Doppelhauses sind ausreichende Schalldämmmaße für die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmungen der erforderlichen Schalldämmmaße ist vom verantwortlichen Planer der Lärmpegelbereich 4 anzusetzen. Für das südwestliche Doppelhaus ist ein bewertetes Schalldämm-Maß von 40 dB anzusetzen. Hinweis Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der sogenannte Außenwohnbereich (Terrasse u. Garten) durch passive Schallschutzmaßnahmen nicht geschützt werden kann.

4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- 606 Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Form des Baukörpers
- Flächen für die Abfallentsorgung - Zweckbestimmung Abfall
Abholaufstellfläche für Abfallsammelbehältnisse
- Buswartehäuschen
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge. Sichtdreiecke sind ständig von jeder schubhindernden Bebauung, Bepflanzung und Abiegung von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind hochstammige Bäume mit einem Astarsatz von über 2,50 m, die jedoch nicht wie eine Wand wirken dürfen.
- Höhenlinie UNN
- bestehende Grundstücksgrenze
- abzutrennende Gebäudeteile
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

- 4.1 Die Gebäude sind einwandfrei zu gestalten und haben sich in die Umgebung einzufügen. Eine Absprache der Planung mit dem Landratsamt ist angebracht.
- 4.2 Das vorhandene und fertige Gelände ist im Bauantrag, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.
- 4.3 Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung, sowie die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 4.4 Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern ist, soweit eine Versicherung aufgrund der Untergrundverhältnisse möglich ist, vor Ort zu versickern. 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. Sollte eine Versicherung vor Ort nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser dem bestehenden Mischwasserkanal in der Schmädelsstraße zuzuführen.
- 4.5 Die Keller sind wasserdicht und auftrittsicher auszuführen.
- 4.6 Abfallbeseitigung durch den Landkreis:
Die Grundstücke können von den Sammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelbehältnisse sind deshalb an der Schmädelsstraße bzw. an der Abholaufstellfläche zur Abholung bereitzustellen.
- 4.7 Die geplanten Gebäude werden über Erkekabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG 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.
- 4.8 Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Fällung und auf den Stock setzen von Gehölzen generell nur außerhalb der Vogelzuchtzeit erfolgen. Notwendige Maßnahmen an Gehölzen sind in Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- 4.9 Zum Bauantrag ist gemäß der Vorgaben des § 7 Abs. 2 Nr. 9 Bauverordnungsverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 4.10 Wer Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- 4.11 Die Bestimmungen des Art. 47ff. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (ABGB) bzgl. der Grenzabstände sind einzuhalten (Gehölze über 2 m Höhe 4 m Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen).
- 4.12 Immissionen Durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen.
- 4.13 Leitungsrecht zur Hauptwasserversorgungsleitung: Bei Freilegung der Versorgungsleitung sind der Rückschnitt oder die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern (ersatzlos) hinzunehmen.

5. GELÄNDESCHNITTE 1 - 3 ALS FESTSETZUNGEN



5.1 LEGENDE GELÄNDESCHNITTE:

- geplantes Gebäude mit Höhenangabe
OK - Rohboden Erdgeschoss (z.B. 393,67 m ü. NN) als Maximalmaß, maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zur Straßenbezugsgröße.
- best. Straße (Gehweg) mit Höhenangabe in ü. NN z.B. 393,37 m ü. NN
- Verlauf der Geländeschnitte mit Höhenbezugspunkt an der Straße (Gehweg)
- vorhandenes Gelände
- Höhenschichtlinien (Abstand 1m)

6. NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

6.1 Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Planungsgebiets auf folgender Fläche nachgewiesen:
 Nördliche Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 565 Gemarkung Königsfeld
 Gesamtgröße der Ausgleichsfläche 1452 m²
 Maßnahmen:
 Anpflanzung von heimischen Obstbäumen mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand
 Mindestpflanzqualität: H, 2xv, Stü 14-16 cm
 Stückzahlen und Standort (ca) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
 Die Baumstandorte dürfen je nach örtlichen Gegebenheiten um bis zu 2,0 m verschoben werden.
 Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche, max. ein- bis zweimalig Mahd pro Jahr, erste Mahd nicht vor Ende Juni, Mahd gut beseitigen, Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.
 Entwicklungsziel: Extensive Wiesenfläche/Streuobstwiese
 Herstellung der Ausgleichsfläche spätestens zur Nutzungsaufnahme des ersten Gebäudes
 Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
 Dingsche Sicherung: die Ausgleichsfläche ist durch Bestellung in einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern.

AUSGLEICHSFLÄCHE ZUR INNENBEREICHSSATZUNG NR. 14
 "AN DER SCHMÄDELSTRASSE" IN KÖNIGSFELD
 LAGEPLAN M 1:1000



MARKT WOLNZACH

INNENBEREICHSSATZUNG NR. 14
 "AN DER SCHMÄDELSTRASSE" IN KÖNIGSFELD
 GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

7. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 20.02.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Innenbereichssatzung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 28.04.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2015 bis 20.07.2015 beteiligt.
3. Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 28.04.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2015 bis 20.07.2015 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 29.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.12.2016 bis 23.01.2017 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 29.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.12.2016 bis 23.01.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktrats vom die Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 28.03.2017 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den Siegel
 1. Bürgermeister

7. Ausgeliefert
 Wolnzach, den Siegel
 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu der Innenbereichssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Innenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Innenbereichssatzung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hin gewiesen.

Wolnzach, den Siegel
 1. Bürgermeister



MARKT WOLNZACH

INNENBEREICHSSATZUNG NR. 14
 "AN DER SCHMÄDELSTRASSE" IN KÖNIGSFELD
 GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGESETZBUCH

VERFASSER:
 HANS KOCH
 ARCHITEKT DIPL.-ING. FH
 SCHERSTÄTTWEG 5
 85 283 WOLNZACH
 TEL. 08442- 4201
 GEZ. AM 28.04.2015
 GEÄ. AM 29.11.2016
 GEÄ. AM 28.03.2017