

1.0.0 SATZUNG

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund
- des § 2 Abs. 1 und der §§ 2a, 4, 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) und
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

den Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 126
\*Schlagenhauser Mühle IV\*
als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind

- 1. Die von Architekt Dipl.-Ing. Gernot Trapp, Wolnzach, gefertigte Planzeichnung mit Zeichenerklärung in der Fassung vom ...
2. Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1.1 Das Bauland ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

2.1.2 Verkaufsfächen dürfen nur einen untergeordneten Flächenanteil einnehmen.

2.1.3 Wohnungen als Betriebsleiterwohnung sind innerhalb der Betriebsgebäude oder als selbstständige Gebäude zulässig. Dabei muss die Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse dem Gewerbebetrieb untergeordnet sein.

2.2.0 ABSTANDSFLÄCHEN

Die allgemein gültigen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 und 2 BayBO sind einzuhalten.

2.2.1 Genehmigungsfreistellung

Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

2.3.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

2.3.1 Die Gebäude sind rechteckig zu planen; die zulässige Gebäudelänge der einzelnen Baukörper beträgt max. 70 m. Gebäude mit einer Länge von mehr als 40 m sind durch geeignete architektonische Mittel (z.B. Vor- und Rücksprünge, vorgestellte Stützen) zu gliedern. Die Gebäudelänge (Firstlänge) muss gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen.

2.3.2 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei gewerblichen Gebäuden (Gebäudetyp W) max. 0,30 m über Oberkante der Erschließungsstraße (gemessen in Gebäudemitte), bei Wohngebäuden (Gebäudetyp W) und zugehörigen Garagen und Nebengebäuden max. auf OK des anschließenden natürlichen Geländes liegen.

2.3.3 Die Wandhöhe ab Erdgeschoßfußboden, gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut an der Traufseite oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand darf bei gewerblichen Gebäuden (Gebäudetyp G) 12,00 m bei Wohngebäuden (Gebäudetyp W) und zugehörigen Garagen und Nebengebäuden 7,00 m nicht überschreiten. Für untergeordnete Bauteile können Befreiungen erteilt werden sofern sie städtebaulich vertretbar sind.

2.3.4 Auf alle Gebäude sind symmetrische Satteldächer oder Pultdächer mit einer Neigung von 8 - 15° oder Flachdächer aufzubringen. Für selbstständige Wohngebäude (Gebäudetyp W) und zugehörige Garagen und Nebengebäude sind auch Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer mit einer Neigung von 10-22° sowie bei Einhaltung einer Wandhöhe (traufseitig) von max. 4,50 m auch Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 38 - 48° zugelassen. Dachaufbauten (einschl. Zwerchhäuser) dürfen je Dachseite eine Gesamtlänge von 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.3.5 Zur Dachdeckung sind Blechdeckungen in Blechfarben (z.B.Titanzink, Kupferfarben) aber nicht mit glänzenden Oberflächen zugelassen. Flachdächer s. Pkt 2.7.0. Dachbegrünung. Für Wohngebäude (Gebäudetyp W) und zugehörige Garagen und Nebengebäude sind auch Dachstein- und Dachziegeldeckungen zugelassen.

2.3.6 Für alle sichtbaren Außenwandflächen sind Putz oder Holzverschalungen oder Blechverkleidungen zu verwenden. Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

2.3.7 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschoßes bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf max. 10% der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Je 20m Straßenfrontlänge des jeweiligen Grundstücks ist 1 Fahne zulässig. Die zulässige Gesamtzahl an Fahnen kann auch in Gruppen zusammengefasst werden.

2.4.0 GELÄNDEGESTALTUNG . GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

2.4.1 Der natürliche Geländeverlauf ist soweit möglich zu erhalten. Stützmauern sind nicht zulässig.

2.4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig soweit sie zur Errichtung der Gebäude und und Verkehrsflächen aus technischen Gründen erforderlich sind.

2.4.3 Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1 : 2 herzustellen. Der Böschungfuß muss einen Grenzabstand von mind. 1,0 m aufweisen.

2.5.0 VERKEHRSFLÄCHEN

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit möglich zu vermeiden. Zulässig sind für sämtliche befestigten Flächen - mit Ausnahme für den privaten und betriebsbedingten Fahrverkehr - nur wasserdurchlässige Beläge (Abflussbeiwert kleiner 0,6). Asphaltierungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Summe der Abflussbeiwerte auf dem jeweiligen Baugrundstück den Wert von 0,6 nicht überschreitet.

2.6.0 EINFRIEDUNGEN

2.6.1 Einfriedungen sind als Zäune aus Maschendraht oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

2.6.2 Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

2.7.0 GRÜNFLÄCHEN

2.7.1 Private Grünfläche gem. Planzeichen Die Fläche dient der Eingrünung des Gewerbegebiets und der Minderung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist auf dieser Fläche eine gestuft aufgebaute Feldhecke mit 3 bis 4 Reihen (Reihenabstand 1,0 m, Abstand in der Reihe 1,50 m; Pflanzung versetzt, in Gruppen von 3 - 5 Stück/Art, Mindest-Pflanzqualität: I. Str. 60 - 100), sowie einer Eichenreihe (Quercus robur, HST 3xv. m.B. SHU 12 - 14 cm) herzustellen.

Artenauswahl 1. und 2. Reihe: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Wolliger Schneeball (Viburnum vulgare), Feld-Rose (Rosa arvensis), Hunds-Rose (Rosa canina), Bibernell-Rose (Rosa spinosissima), Wein-Rose (Rosa rubiginosa).

Artenauswahl ab 3. Reihe: Wie 1. und 2. Reihe, jedoch ohne Rosen, zusätzlich 5% Gesamtanteil folgender Gehölze: Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Echter Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Frangula alnus).

Die Ausgestaltung der Hecke soll in wechselnden Breiten erfolgen, der randliche Verlauf möglichst geschwungen gestaltet werden, um eine möglichst große Kontakfläche für Wechselbeziehungen zu ermöglichen.

Der nicht beplante Anteil der Fläche ist mit autochtonem Saatgut einzusäen. Pflege: 1 x jährliche Mahd im Spätherbst mit Abfuhr des Mähgutes. Düngung und Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig.

Ablagerungen, Befestigungen und die Errichtung von Nebenanlagen/-gebäuden sind in dieser Fläche nicht zulässig.

2.7.2 Baumpflanzungen: Bei der Anlage von Stellplätzen ist je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Insgesamt ist in den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 400 m2 Bruttogrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Artenauswahl u.a.: Rot-Buche (Fagus sylvatica), Stiel-Eiche (Quercus robur), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Sal-Weide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia). Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm.

2.7.3 Pflanzgut: Für die festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich autochtones Pflanzgut (Standort angepasstes Pflanzgut aus der Region) zu verwenden. Auf konventionelles Pflanzgut darf nur zurückgegriffen werden, wenn nachweislich kein autochtones Pflanzgut verfügbar ist.

2.7.4 Zeitpunkt der Pflanzungen: Die Fertigstellung der Außenanlagen und die festgesetzten Pflanzungen und Einsaaten müssen spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude erfolgen.

2.7.5 Nicht bebaute Flächen: Alle nicht bebauten Flächen, soweit sie nicht für Terrassen, Grundstückszufahrten o.ä. befestigt werden, sind unter Berücksichtigung dieser Baumpflanzungen flächendeckend als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen.

2.8.0 DACHBEGRÜNUNG

2.8.1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2.9.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHFLÄCHEN

2.9.1 Die für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche von 3.750 m2 wird vom Markt Wolnzach auf den Grundstücken Fl.-nm. 60 und 61 der Gemarkung Haushausen aus dem gemeindlichen Ökokonto zur Verfügung gestellt. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechend den Ausführungen in der Begründung.

2.9.2 Die dauerhafte Funktion der Ausgleichsflächen zu den Ausgleichszwecken wird über einen Eintrag in das Grundbuch dinglich gesichert.

2.10.0 STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN

2.10.1 Die erforderlichen Stellplätze können innerhalb der jeweils festgesetzten, überbaubaren Flächen als offene und gedeckte Stellplätze, als oberirdische und unterirdische Garagen und Garagenanlagen nachgewiesen werden (s.a. Pkt. 2.5.0 VERKEHRSFLÄCHEN).

2.10.2 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Rampen sind zu überdecken oder in Gebäude zu integrieren. Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mind. 0,80 m unter das fertige Geländeniveau abzusenken. Nicht für Verkehrsflächen notwendige Bereiche sind mit einer entsprechend hohen Oberbodenschicht abzudecken und zu begrünen.

2.11.0 RESTSTOFFBEHÄLTER

Behälter für Abfall- und Reststoffe sind grundsätzlich straßennah in die Gebäude bzw. in die gleichhohe Einfriedung zu integrieren, zusammenzufassen und gegen Einblick zu schützen. Freistehende Behälter, Tonnen oder Container sind nicht zulässig. Die Anlagen für die Abfall- und Reststoffaufbewahrung sind so groß zu dimensionieren, dass eine Stoffsammlung nach dem Trennprinzip möglich ist.

2.12.0 ABWASSERBESEITIGUNG / ABFÜHRUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Das Baugrundstück ist gegen Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet zu schützen. Es dürfen fremde oder andere Grundstücke durch die getroffenen Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das geplante Bauvorhaben ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen. Die Einleitungsmenge des Abwassers (Schmutz- und Regenwasser) in den Mischkanal ist dem Generalentwässerungsplan des Marktes Wolnzach zu entnehmen. Gegebenenfalls sind Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück erforderlich. Dies ist mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen.

3.0.0 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1.0 Verwendete Planunterlagen: Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage amtlicher Katasterunterlagen (digitale Flurkarte) erstellt. Die Maßgenauigkeit von Zeichnung und Flächendaten ist nur im Rahmen der dadurch bedingten Toleranzen gegeben. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen daher nur bedingt geeignet. Alle diese Angaben erfolgen ohne Gewähr. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3.2.0 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung: Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

3.3.0 Wassergefährdende Stoffe: Es dürfen keinesfalls Wasser gefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Im Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen nach § 19 g WHG sind insbesondere Vorkehrungen zu treffen, um Wasserunreinigungen zu vermeiden.

3.4.0 Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen dem Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu melden. Sollen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

3.5.0 Bodendenkmäler: Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht.

3.6.0 Versorgung und Entsorgung: Die Verteilerschränke des EVU werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Einfriedungen/Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund errichtet und sind dort kostenfrei zu dulden. Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz erfolgt über Erdkabel.

3.7.0 Freiflächengestaltungspläne: Zum jeweiligen Bauantrag wird regelmäßig von der Genehmigungsbehörde gem. Art. 7 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan verlangt werden. In diesem sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung - insbesondere die Vegetationsplanung - darzustellen. Es wird daher empfohlen, mit dem Bauantrag bereits einen Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

3.8.0 Fassadenbegrünung: Es wird empfohlen, Außenflächen von Gebäuden mit einer Fassadenlänge über 45 m sowie fensterlose Fassaden und Giebelflächen mit rankenden und schlingenden Gewächsen zu begrünen.

4.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

- 4.1.0 Aufstellungsbeschluss am ...
4.2.0 Bekanntmachung am ...
4.3.0 Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom ... bis ...
4.4.0 Behördenbeteiligung am ...
4.5.0 Billigungsbeschluss am ...
4.6.0 Öffentliche Auslegung vom ... bis ...
4.7.0 Satzungsbeschluss am ...

Wolnzach, den ... Machold 1. Bürgermeister

4.8.0 Die Übereinstimmung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit dem am ... gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Wolnzach, den ... Machold 1. Bürgermeister

4.9.0 Der Satzungsbeschluss wurde am ... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.

Wolnzach, den ... Machold 1. Bürgermeister

MARKT WOLNZACH



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 126 SCHLAGENHAUSER MÜHLE IV

Satzung und Festsetzungen durch Text

Wolnzach, 15.11.2011 geändert: 13.3.2012

Entwurfsverfasser :

Gernot Trapp Architekt + Stadtplaner Erlenstraße 5 85283 Wolnzach T 08442 3063 F 08442 3180 info@gernotrapp.de