

MARKT WOLNZACH, INNENBEREICHSSATZUNG NR. 15
"AN DER ANGERSTRASSE" IN OBERLAUTERBACH
GEMÄSS § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1. PRÄAMBEL

Der Markt Wolnzach im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund

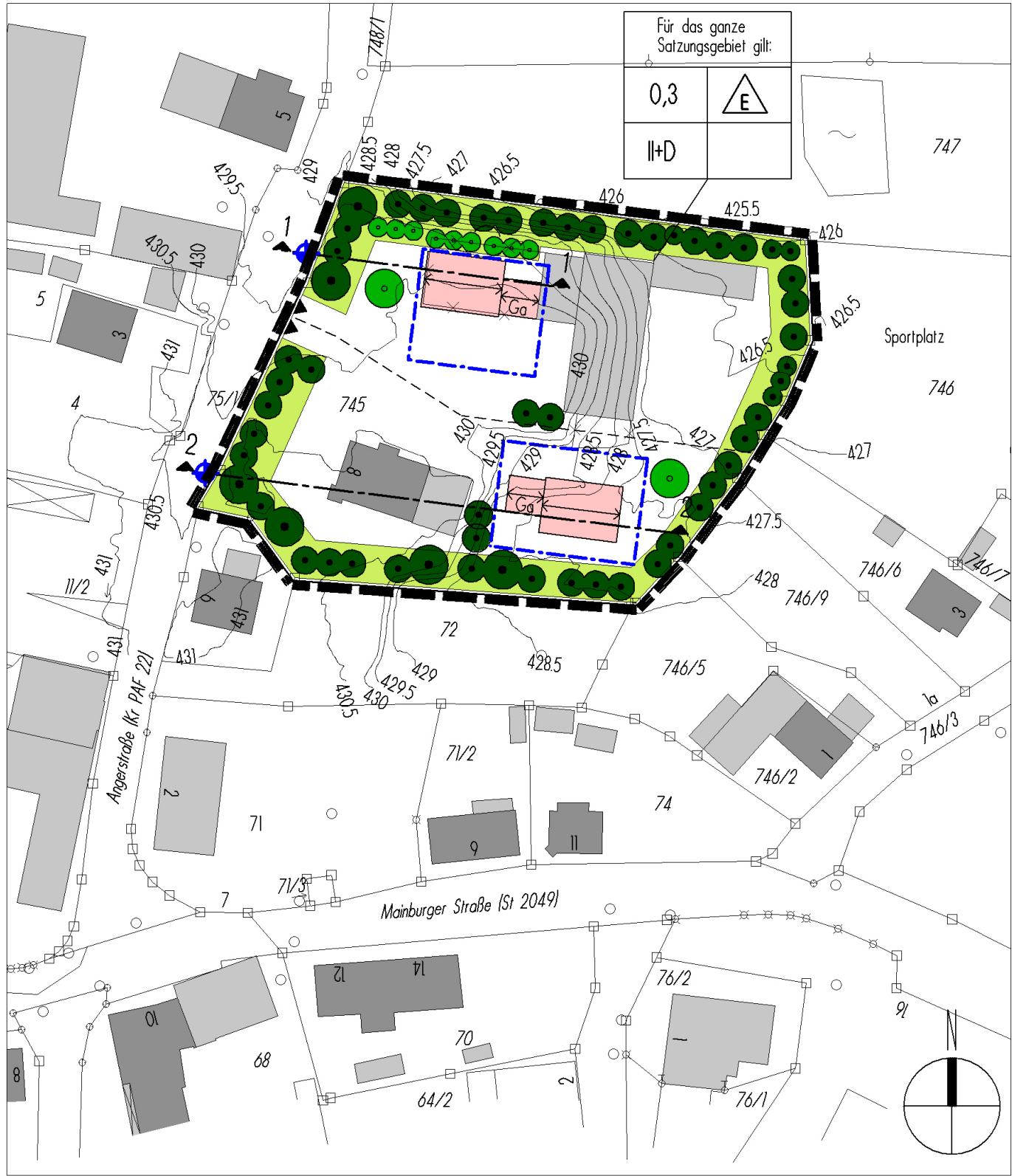
- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBo)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Innenbereichssatzung Nr. 15 "An der Angerstraße" in Oberlauterbach

Bestandteile der Satzung:

- Innenbereichssatzung Nr. 15 "An der Angerstraße" in Oberlauterbach in der Fassung vom
- die Geländeschnitte zur Innenbereichssatzung Nr. 15 "An der Angerstraße" in Oberlauterbach in der Fassung vom
- die Begründung zur Innenbereichssatzung Nr. 15 "An der Angerstraße" in Oberlauterbach in der Fassung vom

2. PLANZEICHNUNG M 1:1000



MARKT WOLNZACH, INNENBEREICHSSATZUNG NR. 15 "AN DER ANGERSTRASSE"
IN OBERLAUTERBACH GEMÄß § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB)
FÜR EINE TEILFLÄCHE DES GRUNDSTÜCKES FL. NR. 745 DER GEMARKUNG OBERLAUTERBACH

3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
	Grenze des räumlichen Teilgelungsbereichs 2 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.
	2 Vollgeschosse zulässig, das Dachgeschoss darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
	Grundflächenzahl
	nur Einzelhäuser zulässig
	Hauptflrichtung
	Einfahrt/Ausfahrt
	Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
	Private Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes und des Grundstücks
	vorhandene Gehölzbestände: zu erhalten / zu entwickeln
	Anpflanzung von Holzbäumen (s. Gehölzliste) Lage um bis zu 5 m veränderbar
	Anpflanzung von Strauchhecken (s. Gehölzliste)
	Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art: O = Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand Mindestpflanzqualität: H, 2xv, StU 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.

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 4.1 Zulässig sind Einzelhäuser mit je 2 Wohneinheiten. Dabei darf die Wohnfläche der zweiten Wohneinheit max. 50 m² haben.
- 4.2 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.
- 4.3 Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper deren Gebäudelänge (Flstrichrichtung) gegenüber der Gebäudelbreite um mind. 40% überwiegt.
- 4.4 Alle Gebäude, auch Nebengebäude und Garagen, sind mit Satteldächern und mittigen First zu versehen. Die Neigung beider Dachflächen desselben Daches muß gleich sein.
- 4.5 Die zulässige Dachneigung beträgt 35 - 44 Grad.
- 4.6 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in der Farbe ziegelrot oder naturrot zu decken.
- 4.7 Dachenschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.
- 4.8 Auf jeder Dachseite sind maximal 2 stehende Dachgauben zulässig. Die maximale Breite je Gaube darf 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortsgang muß mindestens 1,50 m betragen.
- 4.9 Zwerchhäuser und Zwerchgebel sind nur 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. 1/3 der Hauslänge betragen.
- 4.10 Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm und am Giebel bis max. 30 cm zulässig. Über der Giebelwand auskragende Pfetten sind unzulässig.
- 4.11 Die Fassaden der Wohngebäude sind als Lochfassaden mit überwiegenden Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell zu streichen. Zulässig sind weiße oder gebrochene weiße/pastellfarbene Anstriche. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Als Wandverkleidungen sind nur naturbelassene oder hell lasierte Holzverschalungen zulässig.
- 4.12 Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Auf Garagen und Nebengebäude sind gleichgeneigte symmetrische Satteldächer zu errichten. Die Bestimmungen zu Garagen und Nebenanlagen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO sind zu beachten
- 4.13 Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune zulässig. Die Zaununterkante muß mindestens 10 cm über den Boden liegen. Zaunsockel sind unzulässig.

- 4.14 Die Oberkante Rohlfußboden Erdgeschoss ist im Geländeschnitt festgelegt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zur Straßenbezugshöhe an der Angerstraße.
- 4.15 Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauvorlagen, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.
- 4.16 Die zulässige Wandhöhe über Oberkante Rohlfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf beim Wohngebäude 6,30 m nicht überschreiten.
- 4.17 Kniestocke, von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte dürfen max. 50 cm betragen.
- 4.18 Die privaten Zufahrtsflächen sowie die privaten Hofflächen und Garagenzufahrten sind mit wasserdrchlässigen Belägen vorzusehen. Als Beläge sind wassergebundene Decken, versickerungsfähige Beton- bzw. ähnliche Pflastersysteme oder spaltverfugtes Natursteinpflaster zu verwenden.
- 4.19 Nach allgemein gültigen Planungsgrundsätzen sind Geländerveränderungen zu minimieren und den Geländereief der Umgebung angepasst meist weich - mit einem Böschungungsverhältnis von max. 1:2 - auszubilden. Der Mindestabstand des Böschungsgammes bzw. Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze soll mindestens einen Meter betragen, um Erosionen bzw. Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu halten.

4.20 Private Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes und des Grundstücks:
Diese Flächen sind mit Rosen-, Wiesen- und Pflanzflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen.
Der vorhandene Gehölzbestand am Ortsrand und an den Grundstücksgrenzen ist zu erhalten.
Sträucher bzw. Bäume sind zu pflegen und zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
(Umwandlung von Nadelbäumen zu standortgerechten Laubgehölzen).
Zusätzlich zur darflngesichen guten Bindung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen ist die Pflanzung von mindestens 2 Holzbäumen erforderlich.
Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauzeit durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, zB Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung zu schützen.
Die Richtlinien ZTV Baum, RÄS-IP 4 u. DIN 18920 sind zu beachten.

Bäume für Ortsrandengrünung (Holzbäume):
Heimische Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung, sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand
Mindestpflanzqualität: H, 2xv, StU 10-12 cm
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Carpinus betulus - Hornbuche
Salix caprea - Salweide
Acer campestre - Feldahorn
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

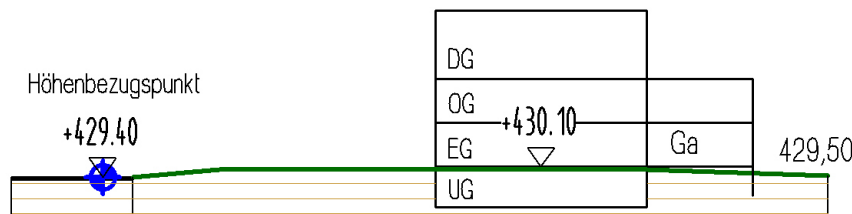
Sträucher für Ortsrandengrünung:
Auswahl in Anlehnung an Arten der potentiell natürlichen Vegetation
Lonitcra xylosteum - Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartrieel
Corylus avellana - Walldorn
Euonymus europaeus - Gemeines Pfaffenhütlchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Rosa canina - Hundrose
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, Mindestpflanzqualität: Str, 2xv, 60-100 cm
Flächengröße: ca. gemäß zeichnerischer Festsetzung, Standort variabel innerhalb der Privaten Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes

5. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

	bestehende Wohngebäude
	bestehende Nebengebäude
	Flurstücksnummer
	vorgeschlagene Form des Baukörpers
	Höhenlinie UNN
	bestehende Grundstücksgrenze
	abzubrechende Gebäudeteile
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze

- 5.1 Die Gebäude sind einwandfrei zu gestalten und haben sich in die Umgebung einzufügen. Eine Absprache der Planung mit dem Landratsamt ist angebracht.
- 5.2 Das vorhandene und fertige Gelände ist im Bauantrag, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.
- 5.3 Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung , sowie die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 5.4 Das anfallende Niederschlagswasser ist an den vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen, wobei die Einleitung erst dann möglich ist, wenn die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt.
- 5.5 Die Keller sind wasserdicht und atrieltischer auszuführen.
- 5.6 Abfallbeseitigung durch den Landkreis:
Das Grundstück kann von den Sammelfahrzeugen nicht befahren werden.
Die Abfallsammelbehältnisse sind deshalb an der Angerstraße zur Abholung bereitzustellen.
- 5.7 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandrischen oder in aP-Hausanschlusskästen in 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.
- 5.8 Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Fällung und auf den Stock setzen von Gehölzen generell nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Notwendige Maßnahmen an Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- 5.9 Zum Bauantrag ist gemäß der Vorgaben des § 7 Abs. 2 Nr. 3 Bauvorlageverordnung ein Freilichengestaltungsplan einzureichen.
- 5.10 Wer Bodenkennler gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG auftrifft ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalspflege anzuzeigen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 5.11 Bedingt durch die Dorfsgebietslage ist mit erhöhten Lärmemissionen während der Erntezeit zu rechnen.
- 5.12 Beim Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung nach zu übertriften (z.B. KfW-Effizienzhäus, 55 Passivhaus).
Besonders effiziente Energiezeugungs- und verbrauchsanlagen (z.B. Kraftwärmekopplungsanlagen) sind anzustreben. Eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren und regenerativen Energiequellen (z.B. Stühnschnitzel, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sind besonders wünschenswert.

6. GELÄNDESCHNITTE 1 - 2 ALS FESTSETZUNGEN



GELÄNDESCHNITT 1 - 1, M 1 : 500



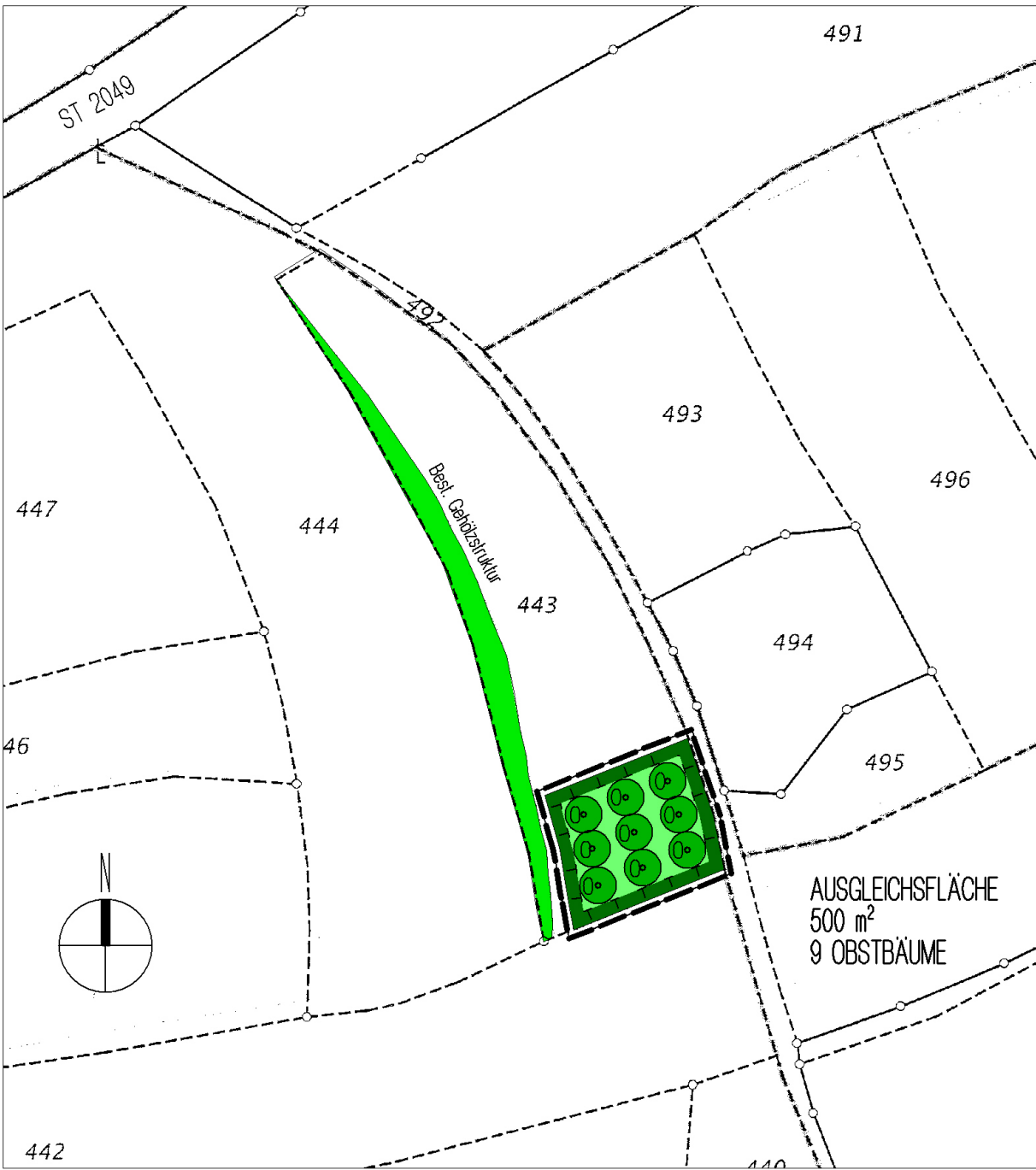
GELÄNDESCHNITT 2 - 2, M 1 : 500

6.1 LEGENDE GELÄNDESCHNITTE:

	geplantes Gebäude mit Höhenangabe OK: Rohlfußboden Erdgeschoss (z.B. 428,00 m ü. NN) als Maximalmaß, maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zur Straßenbezugshöhe.
	best. Straße mit Höhenangabe in ü. NN jeweils in Gebäudemitte z.B. 430,60 m ü. NN
	Verlauf der Geländeschnitte mit Höhenbezugspunkt an der Straße
	vorhandenes Gelände
	Höhenschichtlinien (Abstand 1m)
	Höhenschichtlinien zB. 430,00 UNN.

7. NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

7.1 Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Planungsgebiets auf folgender Fläche nachgewiesen:
Südliche Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 443 Gemarkung Oberlauterbach
Gesamtgröße der Ausgleichsfläche: 500 m²
Maßnahmen:
Anpflanzung von heimischen Obstbäumen mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand
Mindestpflanzqualität: H, 2xv, StU 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 Wiese, max. ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, erste Mahd nicht vor Ende Jun, Mahdgel beseitigen, Verzicht auf Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmittel.
Entwicklungsziel: Extensive Wiesenfläche/Streuwiese
Herstellung der Ausgleichsfläche: spätestens bis zur Nutzungsaufnahme des ersten Gebäudes
Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche ist durch Bestellung in einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern.



AUSGLEICHSFLÄCHE ZUR INNENBEREICHSSATZUNG NR. 14
"AN DER ANGERSTRASSE" IN OBERLAUTERBACH
PLANZEICHNUNG M 1:1000

MARKT WOLNZACH

INNENBEREICHSSATZUNG NR. 15
"AN DER ANGERSTRASSE" IN OBERLAUTERBACH
GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 03.04.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Innenbereichssatzung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 08.06.2015 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 02.11.2015 bis 11.12.2015 beteiligt.
3. Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 08.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2015 bis 11.12.2015 öffentlich ausgelegt.
4. Zu den Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 15.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.05.2016 bis 31.05.2016 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 15.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.05.2016 bis 31.05.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktrats vom 15.09.2016 die Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 26.07.2016 als Satzung beschlossen.

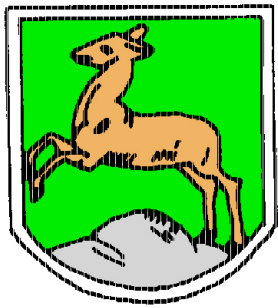
Wolnzach, den Siegel
1. Bürgermeister

7. Ausgelerigt

Wolnzach, den Siegel
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu der Innenbereichssatzung wurde am
gemäß § 10 Abs. 3 Habsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Innenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Wolnzach, den Siegel
1. Bürgermeister



MARKT WOLNZACH

INNENBEREICHSSATZUNG NR. 15
"AN DER ANGERSTRASSE" IN OBERLAUTERBACH
GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGESETZBUCH

VERFASSER:
HANS KOCH
ARCHITEKT DIPL.-ING. FH
SCHNEITATTWEG 5
85 283 WOLNZACH
TEL. 08442- 4201

GEZ. AM 08.06.2015
GEÄ. AM 15.03.2016
GEÄ. AM 26.07.2016