

Bebauungsplan Nr. 058 des Marktes Wolnzach

„An der Ziegelstraße“

1.Änderung (Teiländerung und
Teilaufhebung)



1.0.0 SATZUNG

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund
-der §§ 2 Abs.1. 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
-des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
-des Art. 98 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 von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigten Bebauungsplan

Nr. 58 " AN DER ZIEGELSTRASSE ". 1.ÄNDERUNG (TEILÄNDERUNG UND TEILAUFBEBAUUNG)
vom 15.1.1996

als Satzung.

Bestandteil der Satzung ist der von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte
Höhenplan in der Fassung vom 7.11.1995
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

2.0 Mass der baulichen Nutzung / Abstandsflächen / Zahl der Wohneinheiten

- 1 Die höchstzulässige Geschosshöhe, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist bereichsweise im Plan festgelegt.
- 2 Die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO sind einzuhalten.
- 3 Im Bereich der Doppelhausbebauung ist die Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit je Parzelle bzw. Hauseinheit beschränkt.

3.0 Bauliche Gestaltung, Bauweise

- 1 Die Höhe des Erdgeschossfussbodens, gemessen von der künftigen Geländeoberfläche darf 0.30 m nicht überschreiten.
- 2 Die Höhengestaltung der Gebäude ist im Höhenplan festgesetzt.
Massgebend ist die Höhendifferenz zum zugehör. Strassenbezugspunkt.
Bei Bebauung I+D gilt:
Die Wandhöhe ab Erdgeschossfussboden, gemessen an der Schnittlinie zwischen Aussenwand und Dachhaut darf 3.75 m nicht überschreiten.
Ein Kniestock ist bis 0.50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv notwendigen Pfette zulässig.
Bei Bebauung U+II+D gilt:
Die Wandhöhe ab Erdgeschossfussboden, gemessen an der Schnittlinie zwischen Aussenwand und Dachhaut darf 6.65 m nicht überschreiten.
Ein Kniestock ist bis 0.25 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv notwendigen Pfette zulässig.

Dies gilt nicht für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten).

- 3 Auf alle Haupt- und Nebengebäude sind gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 40-44° aufzubringen.
Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) sind auch Pultdächer mit einer Neigung von 20-30° zugelassen.
- 4 Zur Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot bis rotbraun zulässig.
- 5 Dachgauben sind bis zu 1,50 m Einzelbreite zulässig.
Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 1/3 der Hauslänge zulässig.
Die Firsthöhe von Zwerchhäusern muss dabei mind. 1,00 m unter der Firstlinie des Hauptdaches bleiben, lotrecht gemessen.
Das Gesamtmaß der Dachaufbauten darf 1/2 der Hauslänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 6 Für alle Aussenwandflächen sind Putz oder Holzverschalungen zu verwenden.
Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

4.0 Garagen und Nebengebäude

- 1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder gesonderter Umgrenzungen zulässig.
- 2 Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, verwendete Materialien) an das Hauptgebäude anzupassen.
- 3 Bei Grenzbauung darf die Garagenlänge max. 6,50 m, die Wandhöhe (gem. Ba,BO) max. 3,00 m betragen, gemessen ab natürlichem bzw. durch die Höhenplanung festgelegtem Gelände.
- 4 Der Abstand zwischen Garage und äusserer Strassenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite muss mind. 5,00 m betragen. Die Fläche ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.
- 5 Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grenze errichtet, so sind sie in Höhenlage, Dachform und Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.
- 6 Aneinandergrenzende Einfahrten sind durch einen Pflanzstreifen von mind. 0,60 m Breite zu trennen.
- 7 Die Flächen von Grundstückszufahrten und der Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, Pflaster auf Sand verlegt, o.ä.).

5.0 Geländegestaltung

- 1 Die bisherige Geländehöhe ist im gesamten Geltungsbereich auf die durch die Geländeschnitte festgesetzten Geländehöhen aufzufüllen. Darüberhinaus sind Abtragungen und Aufschüttungen nur bis zu 0,50 m Höhe zulässig.
Sie sind mit einer Querneigung von 1:2 zu verziehen. Der Böschungsfuss muss mind. 1,00m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

Dies gilt nicht für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten).
- 2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen.

6.0 Grünordnung / Einfriedungen

- 1 Die unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zuwege oder Stellplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.
- 2 Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäss Abs. 3 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind hierauf anrechenbar.
- 3 Zur Bepflanzung sind folgende Gehölze bodenständiger Art zu verwenden:

Bäume:	Grau- oder Schwarzerle, Esche, Birke, Ulme, Berg- und Spitzahorn, Linde, Eiche, Nussbaum, Weiden.
Pflanzgrösse:	Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3x verpflanzt
Sträucher:	Buschweide, Hartriegel, Schneeball, Holunder, Heckenkirsche, Heckenrose, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster.
Pflanzgrösse:	0.80-1.00m, 2x verpflanzt
- 4 Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.
- 5 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- 6 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind nur Holzlattenzäune mit einer Höhe von 1.00 m zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune mit 1.00 m Höhe zulässig.
Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.
- 7 Einfahrts- und Eingangstore sind so auszubilden, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

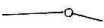
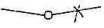
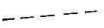
7.0 Ver- und Entsorgungsanlagen

- 1 Die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder in den im Bebauungsplan festgesetzten Sammelstellen unterzubringen.
- 2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke (IAW) angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Strassenseite zugewandten Hausaussenwand oder in einem Kellerraum unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten und in Absprache mit den IAW. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an der Grundstücksgrenze auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- 3 Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern oder über den vorhandenen Oberflächenwasserkanal abzuleiten.
- 4 Die Grundstücke sind an die Abwasserkanalisation des Marktes Wolnzach anzuschliessen.
- 5 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 6 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Strassengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfahrten.
- 7 Alle Häuser sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschliessen.

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Abgrenzung des Änderungsbereiches
	Höhenbezugspunkt für Höhenplanung OK Strasse Ecke Jäger-/Ziegelstrasse = ±0.00
MI	Mischgebiet
o	offene Bauweise
	nur Doppelhauser zulässig. Die Haushälften sind in der Bauweise und Gestaltung (Wandhöhe, Dachform, -neigung, Eindeckung) einander anzugleichen und gleichzeitig zu errichten.
0.3	Grundflächenzahl z.B. 0.3
0.5	Geschossflächenzahl z.B. 0.5
I	Zahl der Vollgeschosse (z.B. eins) als Höchstgrenze
D	Dachgeschoss. Das Dachgeschoss kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayBO sein.
U	Untergeschoss. Das Untergeschoss kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayBO sein.
	Baugrenze nach § 23 Abs.3 BauNVO Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs.3 Satz 7 BayBO ist zulässig.
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
	Fläche für Stellplätze (Seniorenheim). Darüberhinaus können weitere Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
	Massangabe in Metern z.B. 7.50 m
FH 7.5	Firsthöhe in Metern z.B. 7.50 m als Höchstgrenze bezogen auf Höhenbezugspunkt Ecke Jäger-/Ziegelstrasse.
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche
	Trafostation
	zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung)
	Schutz- und Gliederpflanzung aus Sträuchern (s. Gehölzliste)
	Hauptfirstrichtung
	Oberflächenwasserkanal
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Gemeinbedarfsfläche
	Lage der Höhenschnitte s.a. Höhenplan

4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

	vorhandene Hauptgebäude
	vorhandene Nebengebäude
	geplante Gebäude
	bestehende Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksteilung
	Parzellennummer z.B. 2
	Fussgängerüberweg
	Flurstücksnummer z.B. 77
SENIORENHEIM	Hinweis auf eine geplante Nutzung s. Baukörpervorschlag

=====

5.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

=====

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.7.1994 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am 30.7.1994 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäss § 3 Abs.2 BauGB vom 28.11.1995 mit 28.12.1995 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- 3 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan und den zugehörigen Höhenplan in der Fassung vom 15.1.1996 am 8.2.1996 als Satzung beschlossen.
- 4 Der Bebauungsplan und der Höhenplan wurden dem Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 13.2.1996 angezeigt.

Wolnzach, den 13.2.1996





1. Bürgermeister

- 5 Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 13.05.1996 erklärt, dass es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Pfaffenhofen, den _____

Landratsamt i.A.

- 6 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 18.05.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist gemäss § 12 BauGB in Kraft getreten.

Wolnzach, den 17.05.1996





1. Bürgermeister

=====

BEBAUUNGSPLAN NR. 58 DES MARKTES WOLNZACH

"An der Ziegelstrasse" 1. Änderung

(TEILÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG)

=====

Wolnzach, 13.4.1995
geändert: 25.7.1995
14.8.1995
7.11.1995
15.1.1996

Entwurfsverfasser

Dipl.-Ing. Gernot Trapp . Architekt . Erlenstrasse 5 85283 Wolnzach

