

Bebauungsplan Nr. 81

"Wiesenäcker"

des Marktes Wolnzach

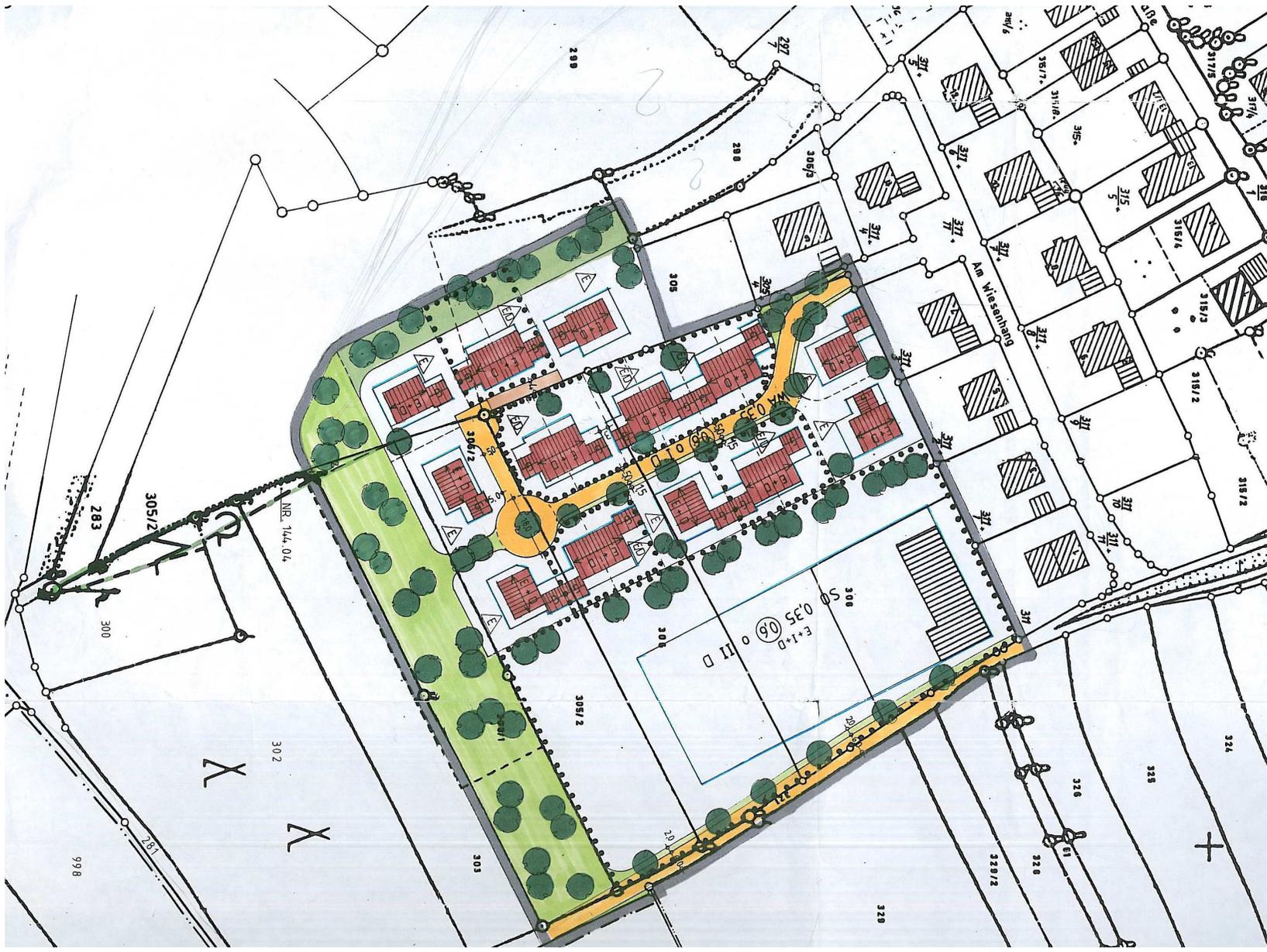
M. = 1:1000

Wolnzach - Burgstall, den 10.12.1996

GEÄNDERT: 15.04.1997

GEÄNDERT: 18.08.1997





Der Markt Wolnzach

Lkr. Pfaffenhofen/Ilm

erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1,9 und 10 Baugesetzbuch (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

Bebauungsplan Nr. 81 "Wiesenäcker"

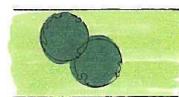
als **Satzung**

Bestandteile der Satzung:

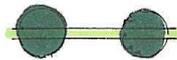
1. Der von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 18.8.1997, mit Begründung in der Fassung vom 18.8.1997
2. Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom 18.8.1997

Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze
	Festgesetzte Firstrichtung
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Eigentümerweg
WA	Allgemeines Wohngebiet
SO	Sondergebiet (Hopfenmuseum)
0,35	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
o	offene Bauweise
I bzw. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
D	Dachausbau zulässig, im Rahmen der sonstigen Festsetzungen kann das Dachgeschoß zu einem weiteren Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Doppelhäuser sind so zu gestalten, daß sie nicht als typische, symmetrische Doppelhäuser in Erscheinung treten.



Öffentliche Grünfläche



Straßenbegleitgrün



zu pflanzender Baum



Private Grünfläche



verbindliche Maße

Festsetzung durch Text

- I. Abstandsflächen, Anzahl der Wohneinheiten:
 1. An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten; soweit bei Garagen kleinere Abstände festgesetzt sind, als nach BayBO erforderlich sind, sind diese zulässig.
bei Grenzgaragen siehe III 1. a)
 2. Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs.1 Ziffer 6 BauGB auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.
- II. Gestaltung der Baukörper:
 1. Es sind nur rechteckige Baukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge zulässig. Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite um mind. 20 % überwiegen.
 2. Im Bereich WA: Maximale Wandhöhe 3,75 m
(gemessen vom Erdgeschossrohfußboden bis zur Verschneidung Außenwand - Dachhaut)
Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zum zugehör. Straßenbezugspunkt.
Das künftige Gelände ist auf jeden Fall so anzupassen, daß die zulässige Wandhöhe nicht überschritten wird.
Im Bereich SO: Maximale Wandhöhe 8,00 m (gemessen von natürlicher Geländeoberkante - bis zur Verschneidung Außenwand - Dachhaut)
 3. Auf eine Betonung des Sockels ist zu verzichten

4. Kniestöcke dürfen von Oberkante-Rohdecke bis Unterkante-Fußpfette, senkrecht an der Außenwand gemessen, - 40 cm nicht überschreiten.
5. Dachform: Gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach, Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
6. Dachüberstände: An der Traufe: max. 50 cm
Ausbildung als gemauertes Gesims oder Dachvorsprung waagrecht verkleidet.
Am Giebel : max. 25 cm
Ausbildung als gemauertes Gesims oder Dachüberstand verkleidet. Über Giebelwand auskragende Pfetten sind nicht zulässig.
7. Dachneigung: 38° bis 44°
8. Dachgauben: Zulässig sind nur einzelne, stehende Satteldach- oder Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,50 m.
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur mit einer Breite von max. 1/3 der Hauslänge zugelassen.
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
9. Deckung: Naturrote Ziegeldeckung

III. Garagen:

1. Garagen, einschl. Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden:
 - a) Die Vorschriften Art. 7 Abs. 4 BayBO sind einzuhalten.
 - b) Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hinsichtlich Höhenlage, Dachform und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen. Garagenlänge bei Grenzbebauung max. 6,50 m.
 - c) Falls keine Grenzbebauung erfolgt, sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.
2. Der Abstand zwischen den Garagen und der äußeren Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Einfahrt, muß bei PKW-Garagen mind. 5,00 m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

IV. Geländegestaltung:

1. Die Auffüllungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.
2. Auffüllungen zum freien Gelände hin, müssen auf das natürl. Geländeniveau (Neigung max. 1:2) auslaufen.
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen. Im übrigen haben es die Nachbarn innerhalb des Baugebietes zu dulden, wenn aufgefüllte Parzellen auf ihre Grundstücke abgebösch werden.
3. Stützmauern sind nicht zulässig.

V. Grünflächengestaltung:

1. Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück ist je 10 laufende Meter Pflanzstreifen ein heimischer Laubbaum, STU 16 - 20 cm, zu pflanzen.
2. Grüngürtel auf privaten Grund, bestehend aus Einzelbäumen und Heckenpflanzung, Baumbepflanzung: je 10 laufende Meter Pflanzstreifen ist ein heimischer Laubbaum, Hochstamm bzw. Strauchbusch, STU 16 - 20 cm zu pflanzen; Heckenbepflanzung: Sträucher, 2-reihig, 2-3 x verpflanzt, Mindestgröße 60 - 150 cm
3. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in einem gesonderten Pflanzplan dem Bauantrag beizufügen.

4. Pflanzauswahl

a) Großkronige Bäume: Zulässige Arten

Spitzahorn	Nußbaum
Bergahorn	Birke
Erle	Buche
Esche	Obstbäume
Eiche	
Linde	

b) Heckengehölze (Auswahl):

Haselnuß	Holzapfel
Kornelkirsche	Schlehe
Weissdorn	Weide
Liguster	Holunder
Heckenkirsche	Hartriegel
Felsenbirne	Gemeiner Schneeball usw.

VI. Sonstiges:

1. Als Einfriedung sind Holzlattenzäune mit senkrechten Holzlatten zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune zulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein.
Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen ist auf max. 1,00 m festgesetzt.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke angeschlossen.
Die Kabelverteilerschränke der Isar-Amperwerke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke zu erstellen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

3. Tag- oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden.
4. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
5. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude

305

Flurstücksnummern



Empfohlene Garagenstellung



Vorgeschlagene Hauptkörper



Die in der amtlichen Biotopkartierung erfaßten Gehölzbestände (Nr. 144.04 und 142.03) sind zu erhalten.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß am 31.10.1996
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlues am 13.11.1996
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
§ 3 Abs. 1 BauGB vom 29.4.1997 bis 30.5.1997
4. ffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB vom 2.9.1997 bis 2.10.1997
5. Satzungsbeschluß § 10 BauGB am 9.10.1997
6. Anzeigeverfahren abgeschlossen (Bescheid LRA) am 13.1.1998
7. Bekanntmachung
In Kraft getreten gemäß § 12 BauGB am 24.1.1998

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Wolnzach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben.

a) Für den Vermerk Nr. 6
Pfaffenhofen, den

b) Für die übrigen Vermerke
Wolnzach, den 26.1.1998

.....
i.A.



.....
1. Bürgermeister