

# MARKT WOLNZACH BEBAUUNGSPLAN Nr. 88

## 3. ÄNDERUNG, "AN DER GLANDERGASSE"

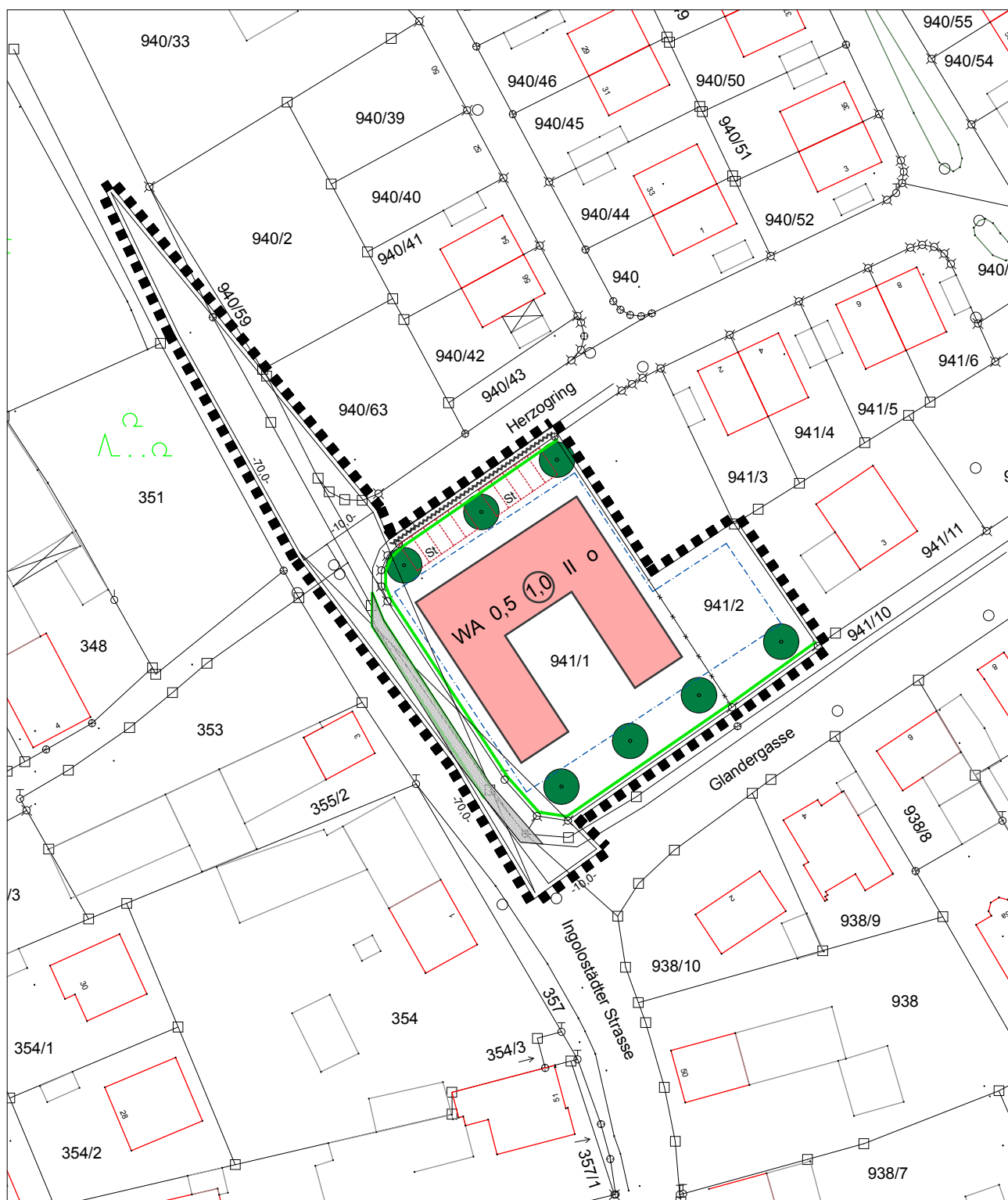
VERFASSER:

DIPL. ING. FH ARCHITEKT  
UDO TALKE  
NELKENWEG 36  
85283 WOLNZACH

FON: 08442/95590-20  
FAX: 08442/95590-21

GEZ.: AM 05.05.2011  
GEÄ.: AM 08.07.2011

# BEBAUUNGSPLAN NR. 88 "AN DER GLANDERGASSE" 3. ÄNDERUNG VOM 08.07.2011



M 1-1000



# BEBAUUNGSPLAN Nr. 88 3. ÄNDERUNG "AN DER GLANDERGASSE" DES MARKTES WOLNZACH

## A. SATZUNG

Die Gemeinde Wolnzach erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (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 sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung)

den von Dipl. Ing. FH Udo Talke, Architekt, gefertigten Babauungsplan Nr. 88, 3. Änderung "An der Glandergasse" in Wolnzach, in der Fassung vom ..... als Satzung.

Diese Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen durch Text und Planzeichen des Babauungsplanes Nr. 88 "An der Glandergasse" und dessen 2. Änderung des Marktes Wolnzach.

Die von Andreas Kottermeier, Beratender Ingenieur, vorgeschlagenen schalltechnischen Festsetzungen der Blätter 6 und 7 aus der schalltechnischen Untersuchung 4308.0/2011-AS vom 29.06.2011 zu diesem Bebauungsplan sind Bestandteil dieser Satzung.

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Abstandsflächen

- 1.1 Die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 sind bindend. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der BayBO kommt nicht zur Anwendung.

### 2. Dächer

- 2.1 Alle Gebäude, auch Nebengebäude sind mit Pultdächer oder Flachdächer zu versehen.
- 2.2 Die Dachneigung der Pultdächer beträgt 5 - 15 Grad.

### 3. Höhenlage, Höhen

- 3.1 Die Oberkante Erdgeschossrohfußboden darf über der Oberkante Straße Herzogring an der Eingangsseite max. 0,30 m betragen.
- 3.2 Die zulässige traufseitige Wandhöhe über Oberkante Erdgeschoßrohfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Definition BayBO) darf 6,50 m nicht überschreiten

## 4. Schallschutzmaßnahmen

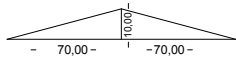
- 4.1 An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen in der Zeichnung in der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung 4308.0/2011-AS vom 29.06.2011 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte tags der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind, sind Wohn- und Aufenthaltsräume an die Fassadenseiten zu orientieren, an denen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt.
- 4.2 An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen in der Zeichnung in der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung 4308.0/2011-AS vom 29.06.2011 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte nachts der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind, sind Schlafräume an die Fassadenseiten zu orientieren, an denen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.
- 4.3 Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster) vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsfreistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" nachzuweisen ist.
- Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können öffentbare Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z. B. Schalldämmlüfter) vorzusehen.
- 4.4 Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthalts- bzw. Schlafräume genutzt werden können. Eine Nutzung dieser Vorbauten als Aufenthaltsräume ist jedoch an solchen Fassaden möglich, an welchen nur der Orientierungswert für den Nachtzeitraum überschritten ist.
- 4.5 Fenster von Aufenthaltsräumen (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer, Wohnküchen) müssen so orientiert werden, dass die zur Belüftung erforderlichen Fenster auf die lärmabgewandte Gebäudeseite orientiert werden. Wo dies nicht möglich ist, ist eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorzusehen.

## **C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA** allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- o** offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 0,5** Grundflächenzahl
- 1,0** Geschoßflächenzahl
- II** 2 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig
- Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nr. 1+2 BayBO ist zulässig
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

 öffentliche Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensov wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.



Bereich zulässiger Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche (Außerhalb des festgesetzten Zufahrtbereichs sind Anschlüsse an die Verkehrsflächen nicht zulässig)



zu pflanzende Einzelbäume auf privatem Grund, Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt



Es können folgende heimische Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden:

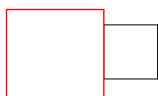
heimische Laubbäume:

Spitzahorn, Kugelhorn,  
Bergahorn, Erle, Linde,  
Eiche, Nußbaum, Esche  
und alle heimischen Obstbäume

heimische Sträucher:

roter Hartriegel, gelber Hartriegel,  
roter Holunder, schwarzer Holunder,  
Heckenrose, Schlehe

## D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Wohn- und Nebengebäude

**941/1**

Flurstücknummer, z. B 941/1



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



Straßenbegleitgrün


Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Keine Gewähr für Maßhaltigkeit (Flächen- und Höhenmaße)

## E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuß hat in der Sitzung vom 10.05.2011... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 12.05.2011... ortsüblich bekanntgemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.05.2011... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2011... bis 20.06.2011... öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat hat am 04.08.2011... den Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.
5. Die Übereinstimmung der Bestandteile des Bebauungsplanes mit dem am 04.08.2011... gefaßten Satzungsbeschluß wird am 05.08.2011... bestätigt.

Wolnzach, den 05.08.2011...

 Siegel .....  
Bürgermeister

6. Dieser Beschluß wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.08.2011... ortsüblich bekanntgemacht.

Wolnzach, den 10.08.2011.....

 Siegel .....  
Bürgermeister