MARKT WOLNZACH, BEBAUUNGSPLAN NR. 94 FÜR DAS GEBIET "NIEDERLAUTERBACH - ZWISCHEN STEHACKERWEG UND WOLNZACHER STRASSE" 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

A. PLANZEICHNUNG M 1:1000

MARKT WOLNZACH, BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 94 FÜR DAS GEBIET "NIEDERLAUTERBACH - ZWISCHEN STEHACKERWEG UND WOLNZACHER STRASSE" 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

B. PRÄAMBEL

Der Markt 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 baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Nr. 94
"Niederlauterbach - zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Strasse" 1. Änderung und Erweiterung, in der Fassung vom 18.04.2015 als Satzung.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Zahl der Wohneinheiten, Abstandsflächen

1.1 Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf eine Wohneinheit je Einzelhaus begrenzt.

1.2 Die abgrenzenden Abstandsflächenregelungen der BayBO Art.6 sind bindend.

2. Baukörper

2.1 Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper ohne besonders Vor- und Rücksprünge, deren Gebäudelänge (Firstrichtung) gegenüber der Gebäudebreite um mind. 20% überwiegt.

3. Dächer

3.1 Alle Gebäude, auch Nebengebäude und Garagen, sind mit Satteldächern und mittigen First zu versehen. Die Neigung beider Dachflächen desselben Daches muß gleich sein.

3.2 Die Dachneigung beträgt 38 - 44 Grad.

3.3 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in der Farbe ziegelrot oder naturrot zu decken.

3.4 Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.

3.5 Auf jeder Dachseite sind maximal 2 stehende Dachgauben zulässig. Die maximale Breite je Gaube darf 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand von Ortgang muß mindestens 1,69 m betragen.

3.6 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel werden 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. 1/2 der Hauslänge betragen.

3.7 Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm und am Giebel bis max. 25 cm zulässig. Über der Giebelwand auskragende Pfetten sind unzulässig.

4. Fassaden

4.1 Die Fassaden der Wohngebäude sind als Lochfassaden mit überwiegenden Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell zu streichen. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden.

4.2 Als Wandverkleidungen sind nur naturbelassene oder braun lasierte Holzverschalungen zulässig.

5. Höhenlage, Höhen

5.1 Die Oberkante-Rohboden Erdgeschoss ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zur zugehörigen Straßenbezugspunkt.

5.2 Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauvorlagen, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

5.3 Die Höhe Oberkante-Rohboden Garage ist auf max. 30 cm über Straßenhöhe in Zufahrtsbereich festgesetzt.

5.4 Die zulässige Wandhöhe über Oberkante-Rohboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf 4,70 m nicht überschreiten.

5.5 Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette gemessen 50 cm nicht überschreiten.

6. Garagen und Nebengebäude

6.1 Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszuführen. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Garagenlänge bei Grenzbebauung max. 7,00 m.

6.2 Der Abstand zwischen den Garagen und der Grundstücksgrenze an der Straße im Bereich der Einfahrt muß 5,00 m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

7. Geländeveränderungen, Stützmauern

7.1 Geländeveränderungen haben entsprechend der Geländeschnitten zu erfolgen. Abtragungen und Aufschüttungen von mehr als 1,20 m sind nicht zulässig, sie sind mit einer Querneigung von mind. 1 : 2 zu verziehen.

7.2 Der Böschungsfuß bzw. der Böschungskrone von Aufschüttungen muß einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Stützmauern sind unzulässig. Ausnahmen sind ausschließlich im Bereich der Garagen zur Zufahrtsneigung zulässig und müssen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

8. Grünflächen

8.1 Öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes
Diese Flächen sind mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen.

8.2 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
Diese Flächen sind mit Wiesen- und Pflanzflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen anzulegen.
Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte).
Auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten.
Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

8.3 Öffentliche Grünfläche als Spielplatz
Diese Flächen sind mit Rasenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen.
Die Errichtung von Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise, sowie von Spielflächen, Spielgeräten und zugehörigen Einrichtungen ist zulässig.

8.4 Private Grünfläche als Hausgarten
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen.
Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 10-12 cm).
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hiermit angeordnet.
Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen aus eins. SOS Ziersträuchern auszuführen.

8.5 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art
Festgesetzte Baumarten
heimische Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung,
sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand
Mindestpflanzqualität:
in öffentlichen Grünflächen H, 2xv, StU 14-16 cm
in privaten Grünflächen H, 2xv, StU 10-12 cm
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Die Baumstandorte dürfen je nach örtlichen Gegebenheiten um bis zu 2,0 m verschoben werden.

8.6 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art
Festgesetzte Baumarten

S = Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Mindestpflanzqualität: H, 4xv, StU 18-20 cm
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.

8.7 Anpflanzung von Strauchhecken
Auswahl in Anlehnung an Arten der potentiell natürlichen Vegetation
Corylus avellana (Haselnuß)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
auf den privaten Grünflächen zusätzlich
Zier- und Blütensträucher (keine Nadelgehölze,
max. Anteil 50% der Gesamtsträucher)

Pflanzdichte: Reihenabstand je nach Art mindestens 1-2 Stück je 1,50 m2,
min. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen, Mindestpflanzqualität Str. 2xv, 60-100 cm
Flächengröße ca. gemäß zeichnerischer Festsetzung, Standort variabel

8.8 Zeitpunkt der Pflanzung
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und anzuschließen.

8.9 Freiflächengestaltungsplan
Für die Baugrundstücke 1-4 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ein Bepflanzungsplan anzureichen.

9. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

9.1 Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Bebauungsplangebietes auf der mit Planzeichen "Örtlichen Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche" festgesetzten Flächen.
Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

10. Verkehrsflächen

10.1 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wenig genutzte Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. (z.B. Schotterdecke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine)

11. Einfriedungen

11.1 Straßen- oder wegseitige Einfriedungen sind nur als Holzstaketenzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind zwischen den bebaubaren Grundstücken zulässig. Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden. Die Höhe der Einzäunung wird auf 1,20 m festgesetzt.

11.2 Die Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach innen geöffnet werden können.
11.3 Zaunsockel sind unzulässig.

12. Sonstiges

12.1 Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolnzach zu errichten.

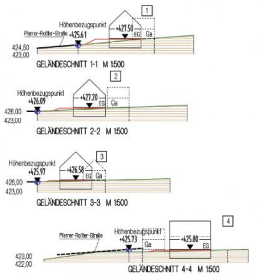
12.2 Der Bebauungsplan Nr. 94 "Niederlauterbach - Zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Straße" 1. Änderung - ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 "Niederlauterbach - Zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Straße".

D. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
←→	Hauptfirstrichtung
o	offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl
(0,5)	Geschoßflächenzahl
HD	1 Vollgeschoß zulässig, das Dachgeschoß darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
	Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine geringfügige Überschreitung ist untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO ist zulässig.
⚠	nur Einzelhäuser sind zulässig
6,0	verbindliche Maße

Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
	öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes
	öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
	öffentliche Grünfläche als Spielplatz
	private Grünfläche als Hausgarten
	Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art
S O	Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art
	Anpflanzung von Strauchhecken
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentlicher Feld- und Waldweg
	öffentlicher Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie

E. GELÄNDESCHNITTE 1-4 ALS FESTSETZUNGEN



GELÄNDESCHNITTLEGENDE:

1	zugehörige Parzellennummer z. B. 1
+427,50	geplantes Gebäude mit Höhenangabe Oberkante-Rohboden Erdgeschoss (z.B. 427,50 m ü. NN als Maximalmaß, maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zur Straßenbezugshöhe.
+425,61	Oberkante Straße mit Höhenbezugspunkt in ü. NN jeweils in Gebäudemitte z.B. 425,61 m ü. NN
	Verlauf der Geländeschnitte mit Höhenbezugspunkt an der Straße
	vorhandenes Gelände
	zulässige Aufschüttung
	Höhenschichtlinien (Abstand 0,50 m)

F. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

10	bestehende Wohngebäude
	bestehende Nebengebäude
1227/17	Flurstücksnummer
1	Parzellennummer
	vorgeschlagene Form des Baukörpers
425,90	Höhenlinie DNN
	bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze

G. HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserversorgung/Wasserbeseitigung/Stromversorgung
Als Bauanfaben sind vor Baubeginfähigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie die zentrale Wasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Eon-Werke angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der Straßenseite zugewandten Hausaussenwand, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

2. Regenwasserbehandlung
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung in MABL Nr. 10/1999, S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

3. Immissionsschutz
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ortsungemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.

4. Wärmeschutz, Baukörper und Solarenergie
Beim Wärmeschutz der Gebäude ist einzuhalten, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung nach zu überreichen (z.B. KfW-Effizienzhaus 55 Passivhaus).
Besonders effiziente Energieerzeugungs- und -verbrauchsanlagen (z.B. Kraftwärmekopplungsanlagen) sind anzustreben.
Eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren und regenerativen Energiequellen (z.B. Holzschnitzel, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sind besonders wünschenswert.

5. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten, Oberflächenwasser :
Sollten in Zuge von Bauarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachrechtliche Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.
Bedingt durch die Hanglage ist bei Starkniederschlägen ein Eindringen von Oberflächenwasser aus dem angrenzenden Einzugsbereich möglich.
Bei den Gebäuden sind Bauwerksabdichtungen im Sockelbereich der Außenwände und bei den Kellerwänden entsprechend der Technischen DIN-Vorschriften (DIN 18195) durchzuführen. Keller sind wasserdicht auszuführen.
Rückstauvorrichtungen, wenn das Zulaufniv- und Grundstücksgefälle den Ablauf des Oberflächenwassers zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bedingt.

6. Bodendenkmäler :
Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, das unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder den Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu den Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Fund der Finder an den Arbeiten, die zu den Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses tat, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

7. Anpflanzungen
Anpflanzungen (Bäume, Hecken und Sträucher) müssen mindestens die in Bayerischen Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) enthaltenen Grenzabstandsmaße (z.B. Mindestabstand zum Nachbargrundstück von 2 m bei einer Höhe von mehr als 2 m) einhalten.

8. Meldeinstelle
Planzeichnung zur Meldeinstelle nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Vollständigkeit (Flächen- u. Höhenmaße).
Bei Vorhabensorgen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

H. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 23.01.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **28**.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2014 hat in der Zeit vom **06**.08.2014 bis 20.10.2014 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2014 hat in der Zeit vom 17.09.2014 stattgefunden.

4. Zu den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung von 09.12.204 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 19.02.2015 bis 18.03.2015 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung von 09.12.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2015 bis 19.03.2015 öffentlich ausgelegt.

6. Die Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktrats vom 18.04.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.04.2015 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den 27.04.2015 Siegel 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Wolnzach, den 24.06.2015 Siegel 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.06.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dieser Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wolnzach, den 24.06.2015 Siegel 1. Bürgermeister

MARKT WOLNZACH BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 94

"NIEDERLAUTERBACH - ZWISCHEN STEHACKERWEG UND WOLNZACHER STRASSE" 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

VERFASSER

HANS KOCH
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
SCHIESSTÄTTWEG 6
85 283 WOLNZACH
TEL. 08442/ 4237

NORBERT ENDGHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER
MARKENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN
TEL. 08441-62480

GEZ. AM 15.07. 2014
GEÄ. AM 09.12. 2014
GEÄ. AM 18.04. 2015

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)