

BP NR. 114 "AM STRASSERGRUND" - 1. ÄNDERUNG



A. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Bezugssystem Lage: GK
Bezugssystem Höhe: m ü. NN

PRÄAMBEL

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanzV), in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung,
den Bebauungsplan Nr. 114 „AM STRASSERGRUND“ - 1. ÄNDERUNG als Satzung.

Eine Begründung und erläuternde Geländeschnitte in der letztgültigen Fassung sind beigefügt.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen durch Text und durch Planzeichen werden geändert, bzw. ergänzt oder werden ersatzlos gestrichen.
Ansonsten gelten die durch diese Bebauungsplanänderung nicht betroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114 "Am Strassergrund" weiterhin.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung
	Baugrenze; es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
	festgesetzte Hauptfirstrichtung
	Allgemeines Wohngebiet
	höchstzulässige Grundflächenzahl
	höchstzulässige Geschossflächenzahl
	maximal zulässige Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in m üNN, z.B. 446,10 m üNN
	offene Bauweise
	Ein Vollgeschoss zulässig. Das Dachgeschoss (ggf. und das Untergeschoss) darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden. wird gestrichen
	nur Einzelhäuser zulässig
	zu pflanzender Baum (Hochstamm 3-4 x verpflanzt), Standort um bis zu 5 m veränderbar
	öffentliche Wegfläche (wasserdurchlässiger Belag)
	verbindliches festgesetztes Maß im Metern, z.B. 5,0 m

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- I. Nutzung:
 2. Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei (2) Wohnungen begrenzt.
- II. Gestaltung der Wohngebäude:
 1. Es sind nur rechteckige Baukörper (mit wasserdichtem Keller) ohne besondere Vor- und Rücksprünge zulässig.
~~Die Gebäudelänge (Firstrichtung muss gegenüber der Gebäudebreite um mindestens 20% überwiegen. **wird gestrichen**~~
 2. Als max. zulässige Wandhöhe wird 6,90 m festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe ist zu messen ab dem tiefsten, unmittelbar am Gebäude angrenzenden Geländepunkt, traufseitig in Außenwandlage, senkrecht bis Oberkante der Dachhaut.

Als maximal zulässige Firsthöhe wird 8,90 m festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe ist zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im tiefstgelegenen Vollgeschoss.

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in m üNN ist in der Planzeichnung je Baugrundstück festgesetzt und in den beiliegenden Geländeschnitten F erläuternd dargestellt.
 3. Auf eine Betonung des Sockels ist zu verzichten. **wird gestrichen**
 4. Kniestöcke dürfen die Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Fußplatte, senkrecht an der Außenwand gemessen, 50 cm nicht überschreiten. **wird gestrichen**
 5. Dachform: gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach
Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile wie Terrassen- und Eingangsüberdachungen sowie erdgeschossige Anbauten (Wintergärten) dürfen auch mit Flachdach oder geneigtem Pultdach ausgebildet werden.
 6. Dachüberstände: an der Traufe: max. 50 cm
am Giebel: max. 30 cm
~~Über Giebelwand auskragende Pfetten sind nicht zulässig. **wird gestrichen**~~
 7. Dachneigung: 25° - 44° für Satteldächer
bis max. 10° für Pultdächer
 8. Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Es sind nur Gauben im stehendem Format mit Sattel- (in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach) oder Pultdach (mit einer max. Dachneigung von 10°) und einer maximalen Breite von 1,50 m, sowie Zwerchgiebel und Zwerchhäuser mit Satteldach (in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach) und mit einer maximalen Breite von 1/3 der Hauslänge zulässig.
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf maximal 1/2 der Hauslänge betragen. Der Abstand von Dachaufbauten untereinander sowie zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig; sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
 9. Dacheindeckung:
Für Satteldächer sind nur Dachziegel oder Bondendachsteine in den Farben naturrot, rotbraun, braun und grau zulässig.
Pult- und Flachdächer dürfen darüber hinaus auch mit Glas oder Metall (in nicht glänzender Ausführung) eingedeckt oder mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt werden.

III. Garagen:

1. Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Die traufseitige Wandhöhe von Garagen wird auf maximal 3,00 m, gemessen vom höchsten Geländepunkt an der Garage, festgesetzt.
Werden Garagen als Grenzgaragen errichtet, so sind diese sind nur mit einer max. Länge von 7,0 m an der Grundstücksgrenze und mit einer mittleren Wandhöhe von max. 4,5 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

IV. Geländeänderungen:

1. Die Auffüllungen und Abgrabungen haben entsprechend den Geländeschnitten zum Bebauungsplan zu erfolgen. **wird gestrichen**
2. Das Gelände der Baugrundstücke darf straßenseitig bis maximal auf Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße / des angrenzenden öffentlichen Wegs an der Grundstücksgrenze aufgefüllt / abgegraben werden. Die Höhe von Geländeauffüllungen über das natürliche Geländeeiveau wird auf max. 1,9 m begrenzt.

Zu den östlich angrenzenden Grundstücken Fl. Nr. 1241, 1234/5, 1234/14 und 1234/15 haben Geländeauffüllungen mit ihrem Böschungsfuß einen Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,0 m unter Oberkante des natürlichen Gelände zulässig. Entstehende Oberkanten der Abgrabungen müssen zu benachbarten Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme zu Grenzen der anliegenden Erschließungsstraßen / anliegender öffentlicher Wege, grundsätzlich mindestens 1,0 m Abstand einhalten.

Auf den Baugrundstücken ist parallel, mit einem Abstand von 1,0 m zu den östlich angrenzenden Grundstücken Fl. Nrn. 1241, 1234/5, 1234/14 und 1234/15, eine Geländemulde mit einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 0,3 m unter Niveau des natürlichen Geländes anzulegen (siehe erläuternde Geländeschnitte F).

Gemeinsam ausgeführte Geländeauffüllungen und -Abgrabungen an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen der Bauparzellen 1-5 sind zulässig.

3. Durch Geländeauffüllungen und -Abgrabungen entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1 : 2 (Höhe : Breite) auszubilden. Stützmauern sind bis zu einer max. sichtbaren Höhe von 1,0 m, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie haben ihre sichtbare Höhe als Mindestabstand untereinander einzuhalten und sind mit Gehölzen vorzupflanzen. Zu benachbarten Grundstücksgrenzen und Verkehrsflächen hin ist mit Stützmauern ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

	bestehende Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummer, z.B. 1235/4
	vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
	Parzellennummer, z.B. 3
	Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114
	Höhenschichtlinien des vorhandenen Urgeländes in m üNN

E. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2019 bis 25.06.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichtet. Während dieser Zeit wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung gegeben.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2019 bis 27.09.2019 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2019 bis 27.09.2019 öffentlich ausgelegt.
5. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.07.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.07.2020 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den

Jens Machold
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Ausgefertigt

Wolnzach, den

Jens Machold
Erster Bürgermeister

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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

Jens Machold
Erster Bürgermeister

Siegel

MARKT WOLNZACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 114 "AM STRASSERGRUND" - 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 21.05.2019
GEÄNDERT, DEN 14.07.2020