

MARKT WOLNZACH
INNENBEREICHSSATZUNG NR. 17 IN BEIGELSWINDEN
GEMÄSS § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

PRÄAMBEL

Der Markt Wolnzach im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund
- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (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 und die
Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die
Innenbereichssatzung Nr. 17 in Beigelswinden

Bestandteile der Satzung:
- Innenbereichssatzung Nr. 17 in Beigelswinden in der Fassung
vom
- die Geländeschnitte zur Innenbereichssatzung Nr. 17 in Beigelswinden
in der Fassung vom
Mit beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
	Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO ist zulässig.
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
I+D	1 VollgeschöÙ zulässig, das DachgeschöÙ darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches VollgeschöÙ im Sinne der BayBO werden.
I	1 VollgeschöÙ zulässig
0,3	Grundflächenzahl
	nur Einzelhäuser zulässig
	Hauptflurstichung
	Einfahrt/Ausfahrt
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	öffentliche Verkehrsfläche
	Private Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes
	vorhandene Gehölzstruktur: zu erhalten
	Anpflanzung von Einzelbäumen
	Anpflanzung von Strauchhecken

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1 Für das künftige Wohngebäude werden folgende Festsetzungen getroffen:
3.1.1 Zulässig sind Einzelhäuser mit je einer Wohneinheit.
3.1.2 Die Tiefe der Abstandflächen ist nach Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO zu bemessen. Das besondere Abstandflächenrecht des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 oder des Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.
3.1.3 Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper deren Gebäudelänge (Flurstichung) gegenüber der Gebäudebreite um mind. 40% überwiegt.
3.1.4 Alle Gebäude, auch Nebengebäude und Garagen, sind mit Satteldächern und mittigen First zu versehen. Die Neigung beider Dachflächen desselben Daches muß gleich sein.
3.1.5 Die Dachneigung beträgt 30 - 44 Grad.
3.1.6 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in der Farbe ziegelrot oder naturrot zu decken.
3.1.7 Dachanschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.
3.1.8 Auf jeder Dachseite sind maximal 2 stehende Dachgauben zulässig. Die maximale Breite je Gaube darf 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortsgang muß mindestens 1,50 m betragen.
3.1.9 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind zugelessen, wenn die maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 100 m unter dem Hauptfirst bleibt. Die Gesamtbreite von Dachgauben (Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel) darf max. 1/3 der Hauslänge betragen.
3.1.10 Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm und am Giebel bis max. 30 cm zulässig. Über der Giebelwand ausragende Platten sind unzulässig.
3.1.11 Die Fassaden der Wohngebäude sind als Lochfassaden mit überwiegenden Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell zu streichen. Grelle Farböne sind zu vermeiden. Als Wandverkleidungen sind nur naturbelassene oder hell lasierte Holzverschalungen zulässig.
3.1.12 Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen oder gesondert ausgewiesener Flächen zulässig. Auf Garagen und Nebengebäude sind gleichgeneigte symmetrische Satteldächer zu errichten. Die Bestimmungen zu Garagen und Nebenanlagen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO sind zu beachten.
3.1.13 Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss ist im Geländeschnitt festgelegt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zur Straßenbezugshöhe an der Ortsstraße.
3.1.14 Die zulässige Wandhöhe über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf 4,10 m nicht überschreiten.
3.1.15 Kniestöcke, von Oberkante Rohdecke bis Unterkanle Fußplatte dürfen max. 50 cm betragen.
3.1.16 Die privaten Zufahrtsflächen sowie die privaten Hofflächen und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen vorzusehen. Als Beläge sind wassergebundene Decken, versickerungsfähige Beton- bzw. ähnliche Pflastersysteme oder splitverlegtes Natursteinpflaster zu verwenden.
3.1.17 Nach allgemein gültigen Planungsgrundsätzen sind Geländeveränderungen zu minimieren und dem Geländereief der Umgebung angepasst meist weich - mit einem Böschungsverhältnis von max. 12 - auszuführen. Der Mindestabstand des Böschungskammes bzw. Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze soll mindestens einen Meter betragen, um Erosionen bzw. Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu halten.
3.1.18 Einfriedungen sind nur als Holzlatenzäune zulässig. Die Zaununterkanle muß mindestens 10 cm über den Boden liegen. Zäunsöckel sind unzulässig.

4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

bestehende Wohngebäude
 bestehende Nebengebäude
1349 Flurstücksnummer
 vorgeschlagene Form des Baukörpers
 Höhenlinie ÜNN
 bestehende Grundstücksgrenze
4.1 Die Gebäude sind einwandfrei zu gestalten und haben sich in die Umgebung einzufügen. Eine Absprache der Planung mit dem Landratsamt ist angebracht.
4.2 Das vorhandene und fertige Gelände ist im Bauantrag, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.
4.3 Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
Das entstehende Schmutzwasser ist mit einer biologischen Abwasserreinigungsanlage (Kleinkläranlage gemäß DIN 4261) zu behandeln. Das geklärte Abwasser ist in den bestehenden Vorfluter entlang der Ortsstraße einzuleiten. Die Zustimmung des Straßenbausträgers ist einzuholen. Die Abwasserbehandlung der Kleinkläranlage muß gemäß der Ablaufklasse H + D erfolgen. Für die Einleitung des gereinigten Abwassers ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis mit Zulassungsfiktion (Art. 15 i.V.m. Art. 70 BayWG) erforderlich, d.h. für den Auftrag auf wasserrechtliche Erlaubnis muss ein Gutachten eines Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft mit dem Anerkennungsbereich Kleinkläranlagen beim Landratsamt vorgelegt werden.
4.4 Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern ist, soweit eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, dem bestehenden Vorfluter entlang der Ortsstraße zu zuführen. Die Zustimmung des Straßenbausträgers ist einzuholen. Die Speicherung des Regenwassers in Zisternen wird empfohlen.
4.5 Die Keller sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.
4.6 Abfallbeseitigung durch den Landkreis:
Die Grundstücke können von den Sammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelbehälter sind deshalb an der Ortsstraße zur Abholung bereitzustellen.
4.7 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandrischen oder in aP-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
4.8 Zum Bauantrag ist gemäß der Vorgaben des § 7 Abs. 2 Nr. 9 Bauvorlageverordnung ein Freilichengestaltungsplan einzureichen.
4.9 Wer Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG aufzufinden ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
4.10 Das Planungsgebiet wird durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn (A93) beaufschlagt. Das geplante Wohngebäude ist in lärmorientierter Bauweise zu errichten, d.h. Schlaf- u. Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite (im Norden). In den schutzwürdigen Räumen nach DIN 4109 sind Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen. Auf erhöhte Lärmmissionen während der Erntezeit wird hingewiesen.
4.11 Die Bestimmungen des Art. 47ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (ABGB) bzgl. der Grenzabstände sind einzuhalten (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen).

MARKT WOLNZACH

INNENBEREICHSSATZUNG NR. 17
IN BEIGELSWINDEN
GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 28.01.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Innenbereichssatzung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 15.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2016 bis 06.05.2016 öffentlich ausgelegt.
3. Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 15.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2016 bis 06.05.2016 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 28.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 28.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktrats vom die Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den Siegel
1. Bürgermeister

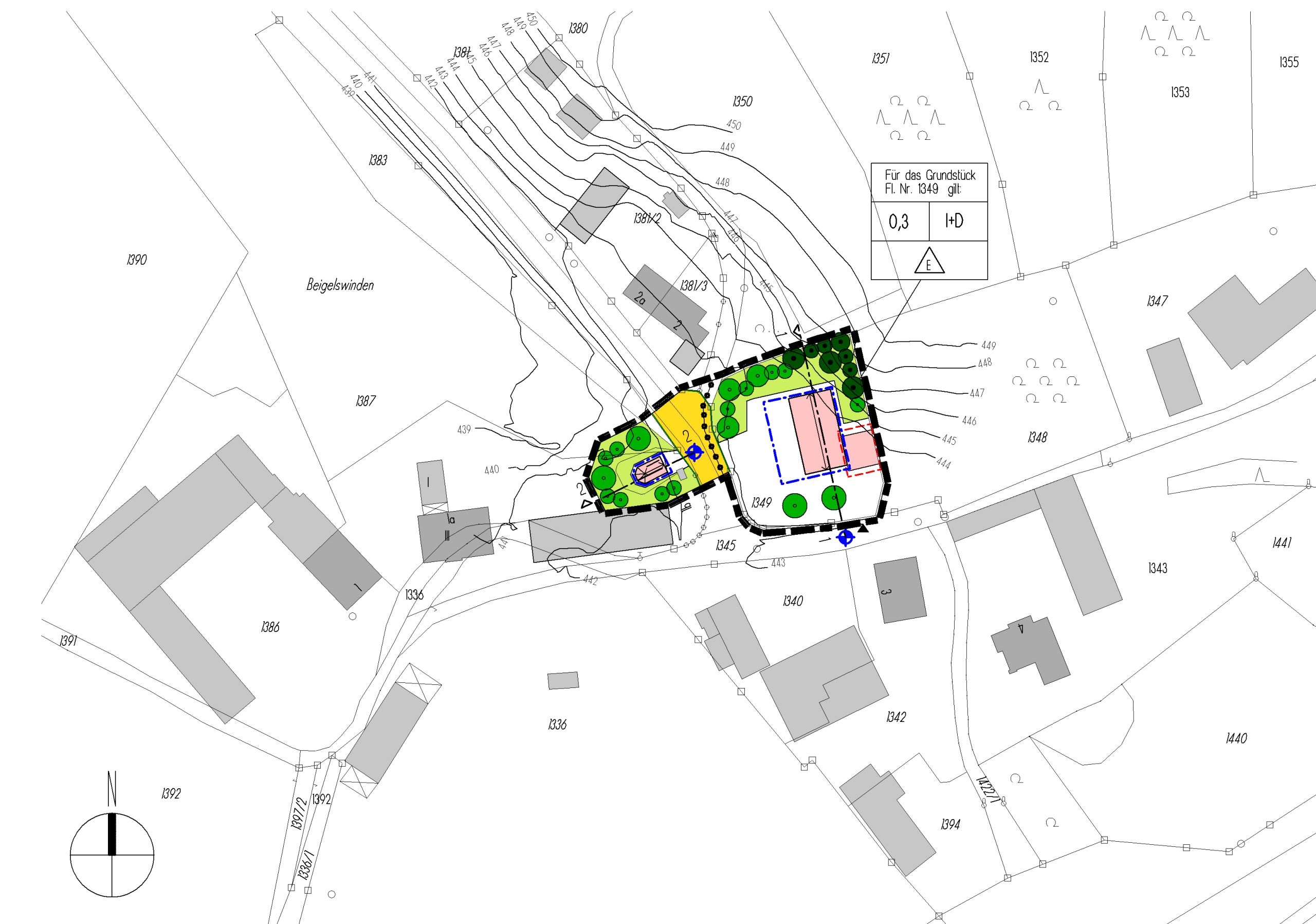
7. Ausgefertigt

Wolnzach, den Siegel
1. Bürgermeister

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

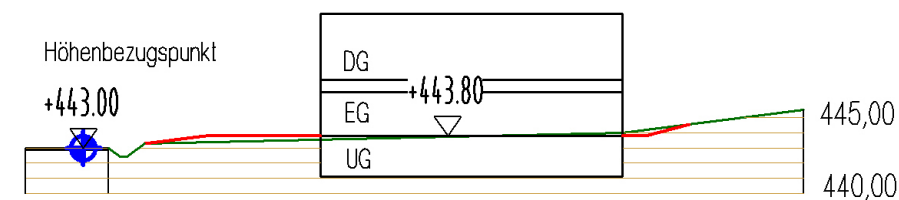
Wolnzach, den Siegel
1. Bürgermeister

1. PLANZEICHNUNG M 1:1000

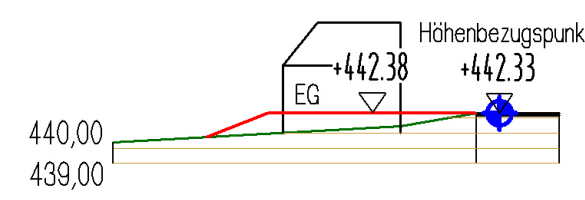


MARKT WOLNZACH, INNENBEREICHSSATZUNG NR. 17 IN BEIGELSWINDEN GEMÄß § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

5. GELÄNDESCHNITT 1 - 2 ALS FESTSETZUNGEN



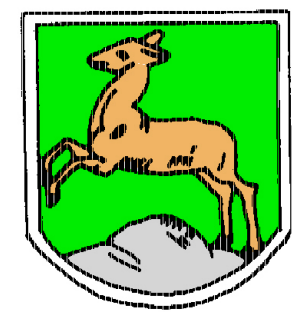
GELÄNDESCHNITT 1 - 1, M 1 : 500



GELÄNDESCHNITT 2 - 2, M 1 : 500

6.1 LEGENDE GELÄNDESCHNITTE:

	geplantes Gebäude mit Höhenangabe OK - Rohboden Erdgeschoss (z.B. 443,80 m ü. NN) als Maximalmaß, maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zur Straßenbezugshöhe.
	best. Straße mit Höhenangabe in ü. NN z.B. 393,37 m ü. NN
	Verlauf der Geländeschnitte mit Höhenbezugspunkt an der Straße
	vorhandenes Gelände
	geplantes Gelände
	Höhenschichtlinien (Abstand 1m)



MARKT WOLNZACH

INNENBEREICHSSATZUNG NR. 17
IN BEIGELSWINDEN
GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGESETZBUCH

- ENTWURF -

VERFASSER:

HANS KOCH
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
SCHEBSTÄTTWEG 5
85 283 WOLNZACH
TEL. 08442- 4201
hans-koch@t-online.de

WEINZIERL LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
PARKSTRASSE 10
85051 INGOLSTADT
TEL. 0841 - 98841-0
hennings@weinzierl.de

GEZ. AM 15.03.2016
GEÄ. AM 28.06.2016