

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

PRAÄMABEL

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 dieser Beschlusses gültigen Fassung, die Innenbereichssatzung Nr. 17 in Beigelwinden

Bestandteile der Satzung:
- Innenbereichssatzung Nr. 17 in Beigelwinden in der Fassung vom
- die Geländeschnitte zur Innenbereichssatzung Nr. 17 in Beigelwinden in der Fassung von
Mit beigelegt 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 Bauten im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBo ist zulässig.
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
I+D	1 Vollgeschoss zulässig, das Dachgeschoss darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBo werden.
I	1 Vollgeschoss zulässig
0,3	Grundflächenzahl
	nur Einzelhäuser zulässig
	Hauptlängsrichtung
	Einfahrt/Ausfahrt
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Private Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes
	vorhandene Gehölzstruktur: zu erhalten
	Anpflanzung von Einzelbäumen
	Anpflanzung von Strauchhecken

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 3.1 Für die künftige Wohngebäude werden folgende Festsetzungen getroffen:
3.1.1 Zulässig sind Einzelhäuser mit je einer Wohnheit.
3.1.2 Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBo zu bemessen. Das besondere Abstandsfächerecht 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 (Firstrichtung) 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 Dacheinschnitte (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 von Organgängen muß mindestens 1,50 m betragen.
3.1.9 Zwerchhäuser und Zwerghäuser sind zugelassen, wenn die maximale Breite 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst steht.
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerghäuser) 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 auskragende Pfeiler sind unzulässig.
3.1.11 Die Fassaden der Wohngebäude sind als Lichtfassaden mit überwiegenden Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell zu streichen. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden.
Als Wandverkleidungen sind nur naturbelassene oder hell tisolierte Holzverschaltungen zulässig.
3.1.12 Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen oder gesondert ausgewiesener Flächen zulässig.
Auf Garagen und Nebengebäude sind gleichgegeneigte symmetrische Satteldächer zu errichten.
Die Bestimmungen zu Garagen und Nebenanlagen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBo sind zu beachten.
3.1.13 Die Oberkante Rohlfußboden Erdgeschoss ist in Geländeschnitt festgelegt.
Maßgebend ist die Höhendifferenz zur Straßenbezugshöhe an der Ortsstraße.
3.1.14 Die zulässige Wandhöhe über Oberkante Rohlfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBo) darf 4,0 m nicht überschreiten.
3.1.15 Kniestöcke, von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfuge dürfen max. 50 cm betragen.
3.1.16 Die privaten Zufahrtsflächen sowie die privaten Hofflächen und Garagenzuahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen vorzusehen. Als Beläge sind wasserabbindende Decken, versickerungsfähige Beton- bzw. ähnliche Pflastersteine oder splitverfügtes Natursteinplaster zu verwenden.
3.1.17 Nach allgemein gültigen Planungsgrundsätzen sind Geländerveränderungen zu minimieren und den Geländerelief der Umgebung angepasst meist weich - mit einem Böschungsverhältnis von max. 12 - auszuführen. Der Mindestabstand des Böschungskamms bzw. Böschungsfutes zur Grundstücksgröße soll mindestens einen Meter betragen, um Erosionen bzw. Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu halten.
3.1.18 Einriedungen sind nur als Holzlattezäune zulässig. Die Zaununterkante muß mindestens 10 cm über den Boden liegen. Zaunsockel sind unzulässig.

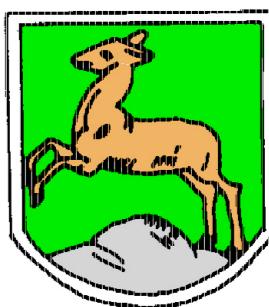
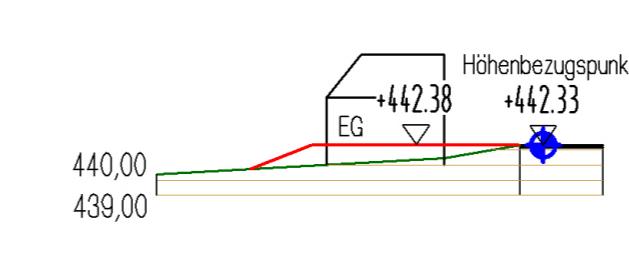
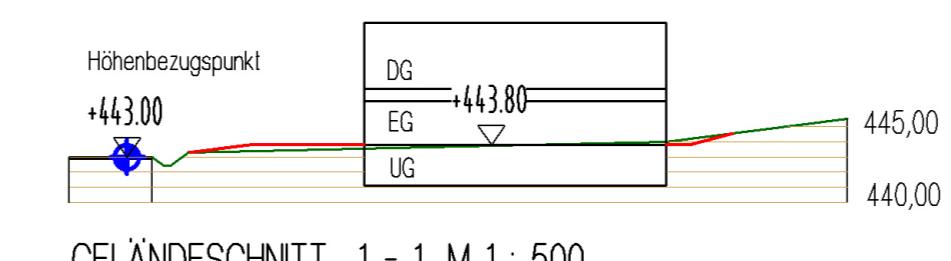
4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

	bestehende Wohngebäude
	bestehende Nebengebäude
1349	Flurstücknummer
	vorgeschlagene Form des Baukörpers
	Höhenlinie U.N.N.
443,00	bestehende Grundstücksgrenze

4.1 Die Gebäude sind einwendfrei 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 Bauntrag, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kolorierung darzustellen.
4.3 Vorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
Das entstehende Schmutzwasser ist mit einer biologischen Abwasserreinigungsanlage (Kleinanlage gemäß DIN 4261) zu behandeln. Das geklärte Abwasser ist in den bestehenden Vorfluter entlang der Ortsstraße einzuleiten. Die Zustimmung des Straßenbaulastträgers ist einzuholen. Die Abwasserbehandlung der Kleinanlage muss der Abwaklasse H + D erfolgen. Für die Einleitung des gereinigten Abwassers ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis mit Zulassungsschein (Art. 15 i.V.m. Art. 70 BayWg) erforderlich, d.h. der Auftrag an wasserrechtliche Erlaubnis muss ein Gutachten eines Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft mit dem Anerkennungsberecht Kleinanlagen beim Landratsamt vorgelegt werden.
4.4 Das entfallende Niederschlagswasser von Dächern ist, soweit eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, dem bestehenden Vorfluter entlang der Ortsstraße zu zuführen.
Die Zustimmung des Straßenbaulastträgers ist einzuholen. Die Speicherung des Regenwassers in Zisternen wird empfohlen.
4.5 Die Keller sind wasserdrückt und auftriebssicher auszuführen.
4.6 Ableitungserdung durch den Landkreis
Die Grundstücke können von den Sammelfahrzeugen nicht befahren werden.
Die Abfallsammelbehältnisse 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 Hausschlüsselkästen in Wänden oder in a.P. Hausschlüsselkästen in Keller; an der Straßenzeile zugewandten Häuschen unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. Privatgrund gesetzt.

- 4.8 Zum Bauntrag ist gemäß der Vorgaben des § 7 Abs. 2 Nr. 9 Bauvorlageverordnung ein Freiflächengestaltungspläne einzulegen.
4.9 Wer Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben.
4.10 Das Planungsgebiet wird durch den Verkehrs lärm der Bundesautobahn (A93) beeinflusst. Das geplante Wohngebäude ist in lärminorientierter Bauweise zu errichten, d.h. Schlaf- u. Kinderzimmer auf der lärmbewandten Seite (im Norden). In den schutzwürdigen Räumen nach DIN 4109 sind Fenster der Schallschutzklasse III einzubauen. Auf erhöhte Lärmemissionen während der Erntezeit wird hingewiesen.
4.11 Die Bestimmungen des Art. 47ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) bzgl. der Grenzstände sind einzuhalten (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen).

5. GELÄNDESCHNITTE 1 - 2 ALS FESTSETZUNGEN



MARKT WOLNZACH

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

- ENTWURF -

1. PLANZEICHNUNG M 1:1000



6.1 LEGENDE GELÄNDESCHNITTE:

	geplantes Gebäude mit Höhenangabe OK - Rohböden 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. 393,70 m ü. NN
	Verlauf der Geländeschnitte mit Höhenbezugspunkt an der Straße
	vorhandenes Gelände
	geplantes Gelände
	Höhenichtlinien (Abstand 1m)

MARKT WOLNZACH

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

VERFAHRENSSVERMERKE

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 offiziell 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 von 23.03.2016 bis 06.05.2016 beteiligt.
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 31.03.2016 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 öffentlich ausgelegt.
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 gemäß § 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 Habsatz 2 BauGB offiziell bekanntgemacht.
Die Innenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlängen Auskunft gegeben. Die Innenbereichssatzung 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 Siegel
1. Bürgermeister

GEZ. AM 15.03.2016
GEÄ. AM 28.06.2016

VERFASSER:

HANS KOCH
ARCHITEKT DPL. ING. FH
SCHEIBSTÄDTWEG 5
85283 WOLNZACH
TEL. 08442 - 4201
hans-koch@t-online.de

WENZIEL LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
PARKSTRASSE 10
85051 INGOLSTADT
TEL. 0841 - 98641-0
henniger@wenziel-la.de