

0.0.0 PRÄAMBEL

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), - der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Innenbereichssatzung Nr. 16 "An der Dekan-Hofmeier-Straße II" in Oberlauterbach.

Bestandteil der Satzung: - Innenbereichssatzung Nr. 16 "an der Dekan-Hofmeier-Straße II" in Oberlauterbach mit Planzeichnung und Höhenplanung in der Fassung vom ...2015.

Mit beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom ...2015.

3.0.0 Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs der Satzung
zu pflanzender Baum, Lage um bis zu 5 m veränderbar
zu erhaltende Gehölzpflanzung
Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen als Randeingrünung (s. a. Festsetzungen durch Text Nr. 13.0). Innerhalb dieser Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.
Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
Hauptfirstrichtung
Verlauf des Geländeschnittes

4.0.0 Festsetzungen durch Text

- 1.0 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.
2.0 Zulässig ist ein Wohnhaus als Einzelhaus mit einer Höhenentwicklung von max I + D (Erdgeschoß mit ausbaubarem Dachgeschoß). Doppelhäuser oder Hausgruppen sind nicht zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten ist auf zwei begrenzt.
3.0 Es gilt das allgemeine Abstandsflächenrecht im Sinne von Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO). Das besondere Abstandsflächenrecht nach Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.
4.0 Der Grundriss der Baukörper muss rechteckig in Erscheinung treten, ohne besondere Vor- und Rücksprünge. Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muss die Gebäude breit im Verhältnis 1 : 1,4 überwiegen.

5.0 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß ist in der Höhenplanung/Geländeschritt festgelegt.

6.0 Die Wandhöhe ab OK Edgeschoßrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf max. 4,10 betragen. Die Ausbildung eines Kniestocks ist bis max. 0,50 m zugelassen - gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante konstruktiv notwendiger Fußplatte.

7.0 Auf die Baukörper sind gleichgeneigte Satteldächer aufzubringen. Die Dachneigung beträgt 38 - 45°. Für Garagen und Nebengebäude sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Einzelne Satteldachgauben sind mit einer Breite bis zu 1,50 m zulässig. Zwerchhäuser sind auf ein Drittel der jeweiligen Außenwand, jedoch max. 5,00 m Breite zu beschränken.

Der Abstand von Dachgauben zum Ortsgang und zum Hauptfirst muß mindestens 2,0 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen. Daheinschnitte sind nicht zulässig.

Der Dachüberstand am Giebel darf max. 30 cm, an der Traufseite max. 50 cm betragen. Die Dächer sind mit ziegelroten oder naturroten Dachziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.

8.0 Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße und pastellfarbene Anstriche. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassene oder braun lasiert.

9.0 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzung liegen. Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingezäunt werden.

10.0 Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

11.0 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Für die notwendigen befestigten Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

12.0 Zur Abführung von Dachflächen- und Oberflächenwasser ist eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder durch Versickerungsmulden vorzusehen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation ist erst dann möglich, wenn die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt und die gegebenenfalls erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Herstellung der Regenwasserkanalisation umgesetzt sind.

13.0 Grünordnung
Das Baugrundstück sind unter Verwendung von einheimischen Gehölzen einzuzüchten. Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen als Randeingrünung (s. a. Festsetzungen durch Planzeichen) ist eine zwei-reihige Strauchpflanzung anzulegen, Pflanzabstand 1,5 m, Artenauswahl gem. Pkt. 13.2, sowie drei Bäume gem. Festsetzung durch Planzeichen zu pflanzen, Artenauswahl gem. Pkt. 13.1.

- 13.1 Artenauswahl Bäume:
Feldahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Mehlbeere - Sorbus aria
Vogelkirsche - Prunus avium
Winterlinde - Tilia cordata
Hängebirke - Betula pendula
Esche - Fraxinus excelsior
Eberesche - Sorbus aucuparia
Spitzahorn - Acer platanoides
Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

Mindestpflanzqualität:
Hochstämme: HST 3xv, m. B. StU 12-14 cm
Obstbäume: H 2xv StU 8-10 / 10-12, Unterlage Sämling

- 13.2 Artenauswahl Sträucher:
Haselnusstrauch - Corylus avellana
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Spindelstrauch - Evonymos europaea
Hunds-Rose - Rosa canina
Liguster - Ligustrum vulgare
Blutroter Hartriegel - Cornus sanguinea
Schlehorn - Prunus spinosa
Schneeball - Viburnum opulus

Mindestpflanzqualität:
v. Str. 3-4 Tr., 60-100 cm.

13.3 Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan einzureichen. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der der Bezugfertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

14.0 Als Einfriedungen dürfen nur sockellose Zäune errichtet werden.

15.0 Das einbezogene/bezeichnete Grundstück (Teilfläche aus Flur.-st. Nr. 43) darf grundsätzlich erst bebaut werden, wenn der angrenzende Hopfengarten auf Flur.-st. Nr. 346 nicht mehr bewirtschaftet wird, oder der notwendige Schutzabstand zur Grundstücksgrenze des Wohngrundstücks von mindestens 50 m eingehalten wird.

5.0.0 Hinweise durch Planzeichen und Text

- öffentliche Verkehrsfläche
vorhandene Hauptgebäude
vorhandene Nebengebäude
geplante Gebäude
bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer z.B. 43
Höhenschichtlinie des vorhandenen Geländes

5.1.0 Da am Ende der Erschließungsstraße "Schelmengruppe" keine Wendeanlage zum Wenden der Sammelfahrzeuge vorhanden ist, sind die Abfall- und Reststoffsammelbehältnisse im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße zur Dekan-Hofmeier-Straße zur Abholung bereitzustellen.

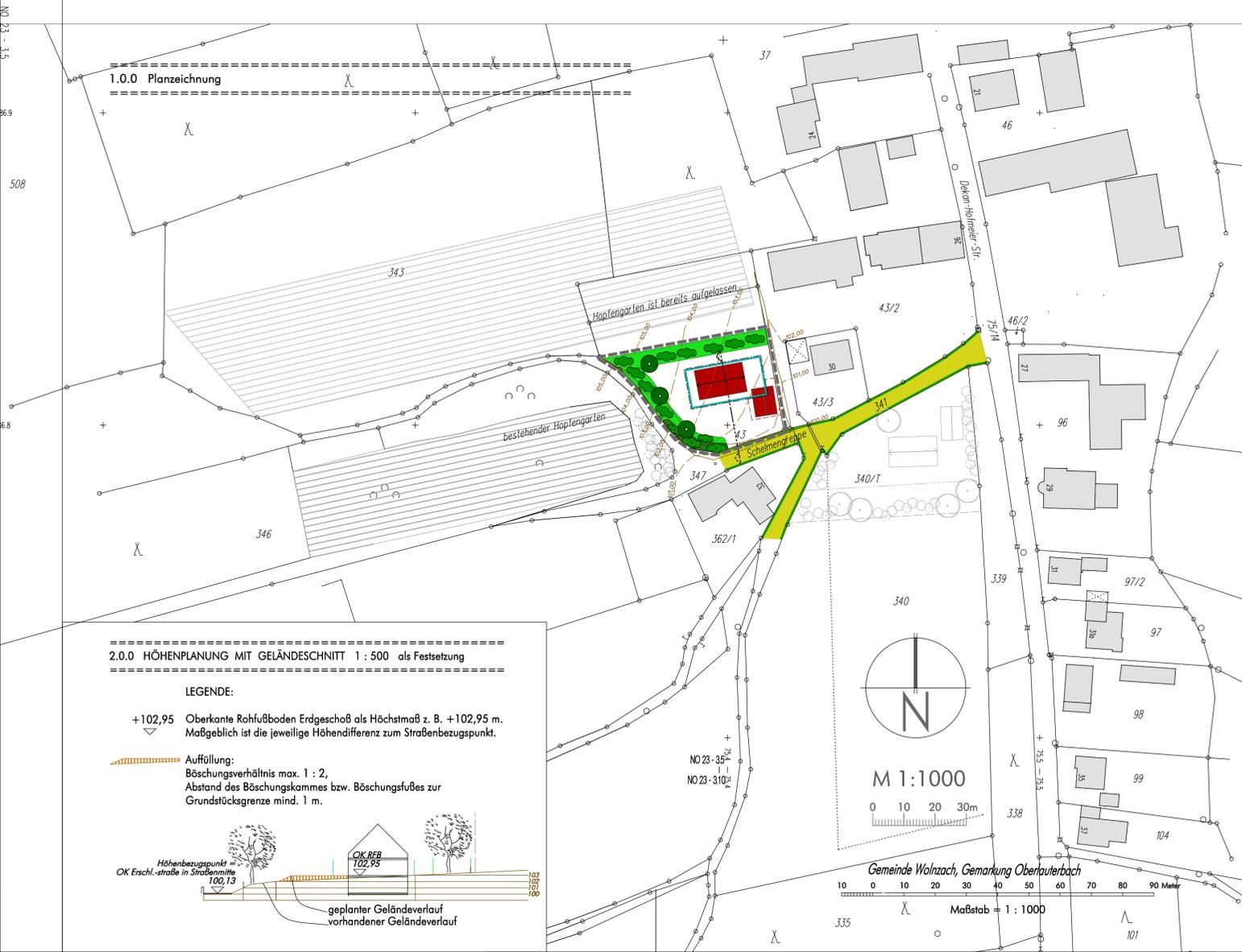
5.2.0 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e.on angeschlossen. Die Verteilerschränke werden aus Gründen der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundeigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

5.3.0 Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DStG der Meldepflicht.

5.4.0 Bei Durchführung der Pflanzungen sind die nachbarrechtlichen Belange (Baumstandorte, Abstände zum Nachbargrundstück von 2 m bei einer Baumhöhe von mehr als 2 m, etc.) zu beachten.

5.5.0 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei der Bewirtschaftung der abgrenzenden Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsemissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.

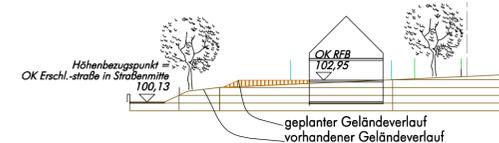
5.6.0 Für Auffüllungen soll nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremddteile (Z0-Material) verwendet werden.



2.0.0 HÖHENPLANUNG MIT GELÄNDESCHNITT 1 : 500 als Festsetzung

LEGENDE:

- +102,95 Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß als Höchstmaß z. B. +102,95 m. Maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zum Straßenbezugspunkt.
Auffüllung: Böschungsverhältnis max. 1 : 2, Abstand des Böschungskammes bzw. Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze mind. 1 m.



6.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

6.1.0 Der Gemeinderat des Marktes Wolnzach hat in der Sitzung vom 3.4.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...2014 ortsüblich bekannt gemacht.

6.2.0 Der Entwurf der Innenbereichssatzung Nr. 16 "An der Dekan-Hofmeier-Straße II" in Oberlauterbach in der Fassung vom 9.12.2014 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

6.3.0 Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung Nr. 16 "An der Dekan-Hofmeier-Straße II" in Oberlauterbach in der Fassung vom 9.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom ...2015 bis ...2015 beteiligt.

6.4.0 Der Entwurf der Innenbereichssatzung Nr. 16 "An der Dekan-Hofmeier-Straße II" in Oberlauterbach in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ...2015 bis ...2015 erneut öffentlich ausgelegt.

6.5.0 Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung Nr. 16 "An der Dekan-Hofmeier-Straße II" in Oberlauterbach in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4a Abs. 3 erneut in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.

6.6.0 Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... die Innenbereichssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den ...

J. Machold 1. Bürgermeister

6.7.0 Ausgefertigt

Wolnzach, den ...

J. Machold 1. Bürgermeister

6.8.0 Der Satzungsbeschluss zu der Innenbereichssatzung wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Innenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Wolnzach, den ...

J. Machold 1. Bürgermeister

MARKT WOLNZACH



Innenbereichssatzung Nr.16

"An der Dekan-Hofmeier-Straße II" in Oberlauterbach

Wolnzach, 9.12.2014
geändert: 24.11.2015
Planungsstand: 26.4.2016

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Trapp GmbH . GF Gernot Trapp . Dipl.-Ingenieur . Architekt + Stadtplaner
. Erlenstraße 5 . 85283 Wolnzach
T 08442 3063 . F 08442 3180 . info@gernottrapp.de . www.gernottrapp.de