

M 1:1000  
0 10 20 30m

**PRÄAMBEL**

Der Markt Wolnzach

Lkr. Pfaffenhofen

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

**Einbeziehungssatzung Nr. 19**

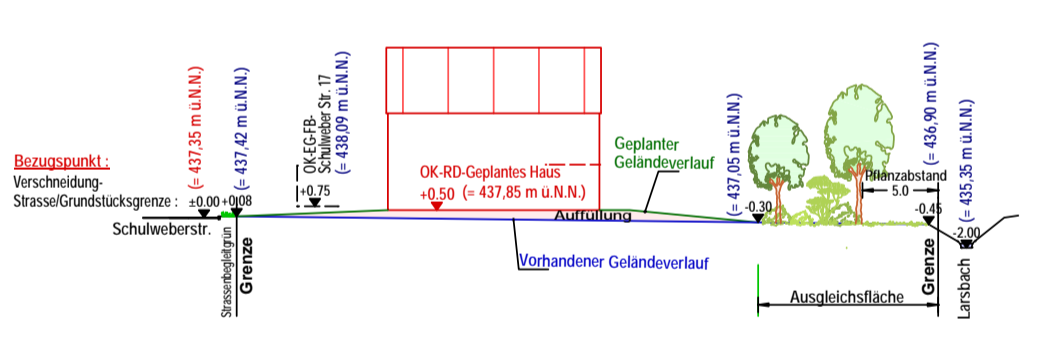
"An der Schulweber Straße II" in Larsbach.

Bestandteil der Satzung:

Einbeziehungssatzung Nr. 19 "An der Schulweber Straße II" in Larsbach  
mit Planzeichenverordnung und Höhenplanung in der Fassung vom .....

Mit beigelegt ist die Begründung in der Fassung vom .....

**FESTSETZUNG DURCH  
HÖHENPLANUNG MIT GELÄNDESNITT 1 : 500**



**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- MD** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Dorfgebiet
- zu pflanzender Baum, Lage um bis zu 5 m veränderbar
- Sichtschutzbepflanzung auf privatem Grund
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
-Ausgleichsflächen-  
Herstellung : spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes  
Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Keine Geländeänderungen, wie Auffüllungen etc. (sh. auch Festsetzungen durch Text, Nr. 13.)
- Private Grünfläche  
Keine Geländeänderungen, wie Auffüllungen etc.
- Baugrenze nach § 23 Abs.3 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
- Hauptfirstrichtung
- Verlauf des Geländeschnittes

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt.
2. Zulässig ist ein Wohnhaus als Einzelhaus mit einer Höhenentwicklung von E + 1 (Erdgeschoss und Obergeschoss)  
Doppelhäuser oder Hausgruppen sind nicht zulässig.  
Die Zahl der Wohneinheiten ist auf zwei begrenzt.
3. Die allgemeinen Abstandsflächen im Sinne von Art.6 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Das besondere Abstandsflächenrecht nach Art.6 Abs.7 BayBO findet keine Anwendung.
4. Der Grundriss der Baukörper muss rechteckig, ohne besondere Vor- und Rücksprünge in Erscheinung treten.  
Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muss die Gebäudebreite im Verhältnis 1 : 1,4 überwiegen.
5. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, ist in der Höhenplanung/Geländeschnitt festgesetzt.
6. Die Wandhöhe (Verschneidung : Aussenwand-Dachhaut) darf max. 6,40 m betragen.  
Die Ausbildung eines Kniestocks ist nicht zugelassen.
7. Auf die Baukörper sind gleichgeneigte Satteldächer aufzubringen.  
Die Dachneigung beträgt 35° - 40°.  
Einzelne Satteldachgauben oder Schleppegauben sind bis zu einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.  
Zwerchhäuser sind auf 1/3 der jeweiligen Außenwand zu beschränken.  
Die Dächer sind mit ziegelroten oder naturroten Dachziegeln oder Beton-dachsteinen einzudecken.  
Dachüberstand am Giebel : max. 30 cm  
Dachüberstand an der Traufe : max. 50 cm
8. Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen.  
Zulässig sind weiße und pastellfarbene Anstriche. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.  
Zulässig sind auch Holzverschalungen in naturbelassen oder braun lasiert.
9. Garagen müssen mit ihren Einfahrstoren mind. 5 m hinter Straßenbegrenzung liegen.  
Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingezäunt werden.

10. Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgung und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
11. Eine Versiegelung der Geländeoberkante ist so weit wie möglich zu vermeiden.  
Für die notwendig befestigten Flächen, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
12. Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist in den Larsbach einzuleiten.  
Die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG)" sind zu beachten.  
Das Niederschlagswasser aus den Hofflächen ist in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten.

13. **Grünordnung**  
Das Baugrundstück ist unter Verwendung von einheimischen Gehölzen einzugrünen.  
Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Randeingrünung (siehe bei Festsetzungen durch Planzeichen) ist eine zwei-reihige Strauchpflanzung anzulegen. Pflanzabstand : 1,5 m, Artenauswahl siehe unter 14.  
Bäume gemäß Festsetzungen durch Planzeichen, Artenauswahl siehe unter 14.

14. **Pflanzenauswahl**  
Artenauswahl Bäume :  
Feldahorn -Acer campestre  
Hainbuche -Carpinus betulus  
Mehlbeere -Sorbus aria  
Vogelkirsche -Prunus avium  
Winterlinde -Tilia cordata  
Esche -Fraxinus excelsior  
Hängebirke -Betula pendula  
Eberesche -Sorbus aucuparia  
Spitzahorn -Acer platanoides  
Obstbäume als Halb- und Hochstamm  
Mindestpflanzqualität :  
Hochstämme : HST 3xv. m. B. STU 12-14 cm  
Obstbäume : H 2xv STU 8-10 / 10-12, Unterlage Sämling  
Pflanzabstände Bäume : mind 10 Meter

- Artenauswahl Sträucher :  
Haselnussstrauch -Corylus avellana  
Schwarzer Hollunder -Sambucus nigra  
Spindelstrauch -Euonymus europaea  
Hunds-Rose -Rosa canina  
Schneeball -Viburnum opulus  
Schlehorn -Prunus spinosa  
Blutroter Hartriegel -Cornus sanguinea  
Liguster -Ligustrum vulgare  
Mindestpflanzqualität :  
v. Str. 3-4 Tr., 60-100 cm  
Pflanzdichte Sträucher : nicht dichter als 1,50 m x 1,50 m  
immer 3 - 5 Pflanzen einer Art in Gruppen pflanzen

15. Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan vorzulegen, der den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.  
Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode, nach Bezugsfertigstellung, durchzuführen.
16. Als Einfriedungen dürfen nur sockellose Zäune errichtet werden.  
Es sind nur Holzlatenzäune mit senkrechten Holzlaten zulässig. Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen ist auf 1m festgesetzt.  
Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune mit unauffälliger Farbgebung zulässig.

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN und TEXT**

- Öffentliche Verkehrsfläche mit Strassenbegleitgrün
- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Geplantes Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Larsbach
- Wasserlauf aus Seitental zum Larsbach
- Kinderspielplatz

1. 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.
2. Die bei der Verwirklichung vom Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht.
3. Bei Durchführungen der Pflanzungen sind die nachbarrechtlichen Belange (Baumstandorte, Abstände zum Nachbargrundstück von 2,0 m bei einer Baumhöhe von mehr als 2,0 m, etc.) zu beachten.
4. Bedingt durch die Ortslage ist bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Hofstelle mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen, auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.  
Durch den angrenzenden Kinderspielplatz ist von einer kinderspielplatzüblichen Lärmmission auszugehen. Die Grenze zum Kinderspielplatz ist mit einer Sichtschutzbepflanzung einzugrünen.
5. Für Auffüllungen soll nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdstoffe (ZO-Material) verwendet werden.

**VERMERKE ZUM VERFAHREN**

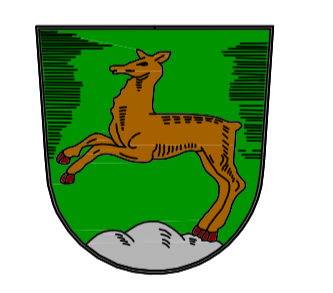
1. Der Gemeinderat des Marktes Wolnzach hat in der Sitzung vom ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr.19 "An der Schulweberstraße II" in Larsbach in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr.19 "An der Schulweberstraße II" in Larsbach in der Fassung vom ..... 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 ..... bis ..... beteiligt.
4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr.19 "An der Schulweberstraße II" in Larsbach 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 ..... bis ..... im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr.19 "An der Schulweberstraße II" in Larsbach in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Wolnzach, den .....

J. Machold, 1. Bürgermeister

J. Machold, 1. Bürgermeister

J. Machold, 1. Bürgermeister

**MARKT WOLNZACH**



**Einbeziehungssatzung Nr. 19**  
**„An der Schulweberstraße II“**

Wolnzach, den 24. 10. 2017

**ENTWURFSVERFASSER :**

Dipl.- Ing. Georg Fuchs  
Regierungsbaumeister  
Hausnerstraße 19  
85283 Wolnzach-Burgstall  
Tel. 08442/8219  
Fax 08442/8429  
info@fuchs-burgstall.de