Bebauungsplan Nr. 109

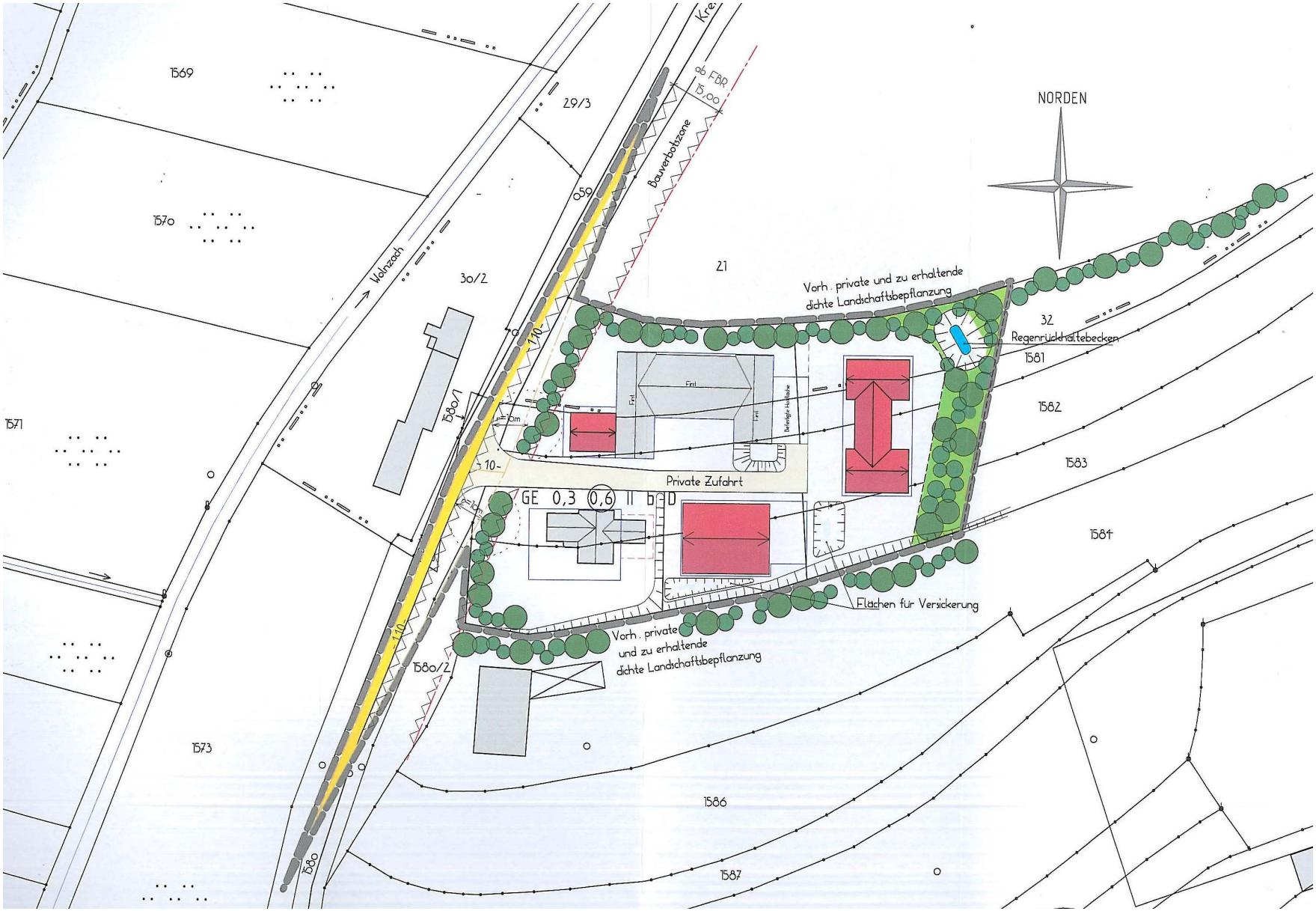
"Haushausen - Gewerbegebiet an der PAF 11"

des Marktes Wolnzach

M. 1 : 1000

Wolnzach - Burgstall, den 16.11.2005
geändert : 24.02.2006




NORDEN
Kre
ab FBR 15,00
Bauverbotszone
Holzbach
1569
29/3
1570
30/2
21
1571
1580/1
1580/2
1573
1586
1587
1580
0,50
1,10
1,10
Vorh. private und zu erhaltende dichte Landschaftsbepflanzung
32
Regenrückhaltebecken
1581
1582
1583
1584
Private Zufahrt
GE 0,3 0,6 II b D
Flächen für Versickerung
Vorh. private und zu erhaltende dichte Landschaftsbepflanzung
Firstl
Firstl
Firstl
Sockelgeschoßhöhe
10,-
3m

Der Markt Wolnzach
Lkr. Pfaffenhofen

erläßt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1,9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Nr. 109
"Haushausen - Gewerbegebiet an der PAF 11"

als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom .....

2. Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom ..... .

Festsetzung durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungbereiches des Bebauungsplanes

Baugrenze nach § 23 Abs.3 BauNVO
Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art.6 Abs.3, Sat 7 BayBO ist zulässig.

Festgesetzte Firstrichtung

Kreisstrasse PAF 11 als öffentliche Verkehrsfläche

Umgrenzung von Flächen für Garagen

GE — Gewerbegebiet

0,3 — Grundflächenzahl

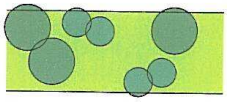
(0,6) — Geschossflächenzahl

b — besondere Bauweise : offene Bauweise, jedoch Baukörperlänge bis 60 m zulässig.

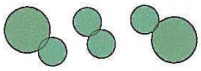
II — Zahl der Vollgeschoss als Höchstgrenze

D — Dachausbau zulässig, im Rahmen des sonstigen Festsetzungen kann das Dachgeschoss zu einem weiteren Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden

Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge,
Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als 0,8m Höhe über Fahrbahnoberkannte freizuhalten.
Ausgenommen sind großkronige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m und Verkehrszeichen



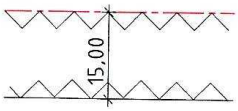
zu pflanzende private Grünfläche



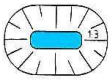
vorhandene private und zu erhaltende dichte Landschaftsbepflanzung



verbindliche Maße



Bauverbotszone



Regenrückhaltebecken
Böschungswinkel max. 1:3



Flächen für Versickerung

Festsetzungen durch Text

I. Abstandsflächen Wohnungen :

1. Die gem. Art. 6 , Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.

2. Wohnungen im Sinne des §8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO sind zulässig.

II. Gestaltung der Baukörper:

1. Es sind nur rechteckige Baukörper (mit wasserdichtem Keller) ohne besondere Vor- und Rücksprünge zulässig.
Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen.
Die zulässige Gebäudelänge der einzelnen Baukörper beträgt max. 40 m. Mehrere Gebäude können durch vor- oder zurückspringende Bauteile oder Anbauten verbunden werden.

2. Maximale Wandhöhe 7,50 m (gemessen vom Erdgeschossrohfussboden bis zu Verschneidung Außenwand - Dachhaut)
Die Höhe des Erdgeschossrohfussbodens ist in den Geländeschnitten festgesetzt.

3. Auf Betonung des Sockels ist zu verzichten.

4. Kniestöcke dürfen von Oberkante - Rohdecke bis Unterkante - Fußpfette, senkrecht an der Außenwand gemessen, 40 cm nicht überschreiten.

5. Dachform: Gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach,

6. Dachüberstände: An der Traufe: max. 50 cm
Ausbildung als gemauertes Gesims oder Dachvorsprung waagrecht verkleidet. Am Giebel: max. 25 cm
Ausbildung als gemauertes Gesims oder Dachüberstand verkleidet. Über Giebelwand auskragende Pfetten sind nicht zulässig.

7. Dachneigung: 24° - 38°

8. Dachgauben erst ab 35° Dachneigung zulässig :
Zulässig sind nur einzelne, stehende Satteldach- oder Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,50 m.
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur mit einer Breite von max. 1/3 der Hauslänge zugelassen.
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

9. Deckung: Naturrote Dacheindeckung (Ziegel oder Beton)

10. Fassadengestaltung: Mauerwerk verputzt; weiß oder pastellfarbener Anstrich oder Verkleidung aus Holz

11. Werbe- und sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Bauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von 5,oo m zulässig. Größe max. 10 % der Fassadenfläche.
Je 20 m Straßenfrontlänge des jeweiligen Grundstückes ist 1 Fahne zulässig. Die zulässige Gesamtzahl an Fahnen kann auch in Gruppen zusammengefasst werden
Zulässig ist 1 Pylon mit max. 2 m Breite und 6 m Höhe.

III. Geländegestaltung

1. Die Auffüllungen und Abgrabungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.

2. Auffüllungen zum freien Gelände hin, müssen auf das natürl. Geländeniveau (Neigung max. 1 : 2) auslaufen.
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen. Im übrigen haben es die Nachbarn innerhalb des Baugebietes zu dulden, wenn aufgefüllte Parzellen auf ihre Grundstücke abgeböscht werden.

IV. Grünflächengestaltung

1. Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, welches den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.

2. Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gem. Abs. 4 zu pflanzen.

3. Grüngürtel auf privatem Grund, bestehend aus Einzelbäumen und Heckenpflanzung, Baumbepflanzung: je 10 laufende Meter Pflanzstreifen ist ein heimischer Laubbaum. Hochstamm bzw. Strauchbusch, STU 16 - 20 cm zu pflanzen;
Heckenbepflanzung: Sträucher, 2-reihig, 2 - 3x verpflanzt, Mindestgröße 60 - 150 cm

4. Pflanzenauswahl:

a) Großkronige Bäume: Zulässige Arten

Spitzahorn	Nußbaum
Bergahorn	Birke
Erle	Buche
Esche	Obstbäume
Eiche	Vogelkirsche
Linde	

b) Heckengehölze (Auswahl):

Haselnuß	Holzapfel
Kornelkirsche	Schlehe
Weissdorn	Weide
Liguster	Holunder
Heckenkirsche	Hartriegel
Felsenbirne	Gemeiner Schneeball
Heckenrose	Wolliger Schneeball usw.

c) Ziersträucher (Auswahl):
(mehr für die Innenbereiche des Gartens mit Zuordnung zum Haus)

Felsenbirne	Hängesommerflieder
Schmetterlingsstrauch	Kornelkirsche
Kolkwitzie	Bauernjasmin
Edelflieder	Weigelie usw.

V. Sonstiges:

1. Als Einfriedung und Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune mit unauffälliger Farbgebung (z.B. grün) ohne Sockel zulässig. Die Höhe der Einfriedung ist bis 1,50 m Höhe festgesetzt. Innerhalb von Bepflanzungen ist eine Höhe von 2,00 m zulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein.

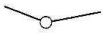
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON - Werke angeschlossen.
Die Kabelverteilerschränke der E.ON - Werke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke zu erstellen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

3. Tag- oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Strassengrund geleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen.

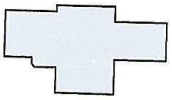
4. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

5. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Hinweise durch Planzeichen


Bestehende Grundstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenze

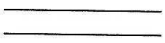

Vorhandene Wohngebäude


Vorhandene Nebengebäude


Vorgeschlagene Hauptbaukörper

1582 Flurstücksnummern

Gemarkungsgrenze


private Zufahrt

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
   Der Beschluß wurde am 08.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.03.2006 bis 24.04.2006 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit den Geländeschnitten in der Fassung vom 24.03.2006 am 04.05.2006 als Satzung beschlossen.

   Wolnzach, den 05.05.2006

   .....
   1. Bürgermeister

4. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 04.05.2006 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

   Wolnzach, den 05.05.2006

   .....
   1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde am 15.05.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

   Wolnzach, den 16.05.2006

   .....
   1. Bürgermeister