Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

4. Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371).

5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723).

A) Planteil

(siehe Planzeichnung links)

B) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

B1. Art der baulichen Nutzung

MU Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen).

B2. Maß der baulichen Nutzung

1,26 Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß

0,42 Grundflächenzahl gem. § 19 Abs 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,72 überschritten werden.

z.B. **II+D** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

B3. Baugrenzen

Baugrenze

Geringfügige Überschreitungen mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 6 BayBO sind zulässig

UG UG

Erweiterung des Untergeschosses außerhalb des Hauptbaukörpers

B4. Stellplätze, Verkehrsflächen, Zufahrten, Versorgungsanlagen

ST Fläche für oberirdische Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die nach Stellplatzverordnung der Marktgemeinde Wolnzach erforderlichen Besucherstellplätze sind auf den festgesetzten oberirdischen Stellplätzen nachzuweisen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

ST Fläche für öffentliche oberirdische Stellplätze

F Fläche für Fahrräder

private Verkehrsfläche

private Fußwege, geringfügige Abweichungen bis zu 50 cm sind zulässig, wenn sich dabei der Gesamtversiegelungsgrad nicht erhöht.

öffentlicher Rad- und Fußweg

Spielplatz

Einfahrtsbereich

In den Einfahrtsbereichen dürfen keine sichtbehindernden Bauteile (z. B. Zäune, Mauern) oder Anpflanzungen errichtet werden, die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnebene überschreiten.

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

B5. Grünordnung

Private Grundstücksfläche als Freianlage

Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Befestigte Flächen als Fußwege, Terrassen etc. sind im Rahmen der geplanten Nutzung in erforderlichem Umfang zulässig und soweit die Funktion der Fläche es zulässt, wasserdurchlässig (z.B. Pflasterbelag mit offener Sandfuge) auszuführen. Je angefangener 300m² Grundstücksfläche ist min. 1 Baum zu pflanzen (vorhandene und im B-Plan als zu pflanzend festgesetzte Bäume werden ausgerechnet).
Festgesetze Baumarten:
Acer monspessulanum - Burgen-Ahorn
Acer campestre `Elsrijk` - Feldahorn
Amelanchier arborea `Robin Hill` - Felsenbirne
Fraxinus ornus `Obelisk` - Blumenesche
Liquidambar styraciflua `Worplesdone` - Amberbaum
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Parrotia persica `Vanessa` - Eisenholzbaum
Prunus avium `Plena` - gefüllte Vogelkirsche
Malus evereste - Zierapfel,
Cornus mas - Kornelkirsche
Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm.

Bäume, zu pflanzen

Zu pflanzender, standortgerechter Laubbaum (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm). Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (vom dargestellten Standort kann bis 20m abgewichen werden). Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

Baumbestand, zu beseitigen

Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

B6. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

C1. Dachgestaltung

FD Flachdach

Die festgesetzten Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Gesamtschichtdicke für die Begrünung ist mit mindestens 10 cm vorzusehen.

Im Übrigen sind die Flachdächer gemäß den zeichnerischen und textlichen Vorgaben im Gestaltungs- und Ausführungskatalog auszubilden.

SD Satteldach

Dachaufbauten in Form von Gauben oder sonstigen Raumerweiterungen sowie Lüftungsanlagen sind an der Preysingstraße nicht zugelassen. An von der Preysingstraße abgewandten Seiten sind sie zulässig. Ihre Gestaltung sowie die übrige Gestaltung der Satteldächer sind gemäß den zeichnerischen und textlichen Vorgaben im Gestaltungs- und Ausführungskatalog auszubilden. Gauben dürfen max. H1 West: 35%, H2 West 32%, H2 Süd 15% der Dachfläche ausmachen

C2. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung aller Baukörper ist ein Gestaltungs- und Ausführungskatalog erstellt worden. Sämtliche nach außen wirkende Gebäudeteile sind entsprechend der dort getroffenen zeichnerischen und textlichen Vorgaben auszubilden.

C3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen sind nur im funktional notwendigen Umfang zum Anschluss des Planungsgebiets an das bestehende Geländeniveau und an die neu geplanten Gebäude zulässig.

C4. Einfriedung

Es sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,20 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Die Verwendung von Steingabionen und von Sichtschutzmatten aus Kunststoff ist nicht zulässig. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind zulässig. Alle Einfriedungen haben einen Mindestabstand zum Boden von 0,10 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon ist eine Toranlage im Bereich der Anlieferzufahrt des Pflegeheims.

C5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf Wandflächen der Gebäude zulässig. Freistehende Werbeanlagen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.
Ihre Größe darf maximal 1m auf 3m betragen. Zudem dürfen Werbeanlagen max. 5% der jeweiligen Ansichtsfläche nicht überschreiten. Blink- und Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig.

D) Hinweise

D1. Plangrundlage

Der Plandarstellung liegt die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der bayerischen Vermessungsverwaltung zu Grunde. Die Maßgenauigkeit von Zeichnungen und Flächendaten ist nur im Rahmen der dadurch bedingten Toleranzen gegeben. All diese Angaben erfolgen ohne Gewähr.

D2. Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

D3. Bauökologie

Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu achten.

D4. Altlasten

Beim Auftreten von Bodenverunreinigungen oder Grundwasserverschmutzungen ist das Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm unverzüglich zu verständigen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei entsprechend belastetem Material die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter sowie ggf. die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt. Die Nachweise der Entsorgungsmaßnahmen sind dem Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm unaufgefordert vorzulegen. Bei Wohngebieten sind die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnbebauung einzuhalten.

D5. Denkmalpflege

Auf dem Gelände sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bay DSchG. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese umgehend zu melden.

D6. Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Das Konzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserversorgung sowie an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.
Vor Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage sind die Bauvorhaben mit einer Grundstücksentwässerungsanlage zu versehen, die nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern ist.
Ein Kontrollschacht ist am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage vorzusehen.

D7. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendet werden kann. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3,00 m und einer Kronenbreite von 1,00 m und einer Höhe von max. 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen max. 1,00 m hoch sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen. Der Oberboden ist vor Vernichtung und vor Vergeudung zu schützen.

D8. Artenschutz

Bei der Umsetzung der Planung sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten.
Auf das artenschutzrechtliche Kurzgutachten vom 25.08.2014 wird verwiesen.
Das Gutachten hat ergeben, dass die meisten artenschutzrechtlich relevanten Pflanzen- und Tierarten entweder auf Grundlage der räumlichen Verbreitung ausgeschlossen werden können, aufgrund fehlender Lebensraumeignung nicht zu erwarten sind oder durch die projektspezifischen Wirkfaktoren nicht beeinträchtigt werden. Zur Ermittlung von Betroffenheiten potenziell vorkommender Arten mit Prüfrelevanz werden noch Erhebungen vorgeschlagen, die im Frühjahr 2024 abgeschlossen sein werden. Nach erfolgter Bestandserhebung müssen geeignete Maßnahmen entwickelt werden.

D9. Maßnahmen zum Schutz von bestehenden Bäumen und Gehölzen

Für zu erhaltende Bäume und Gehölze sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV Baum zu beachten und einzuhalten. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen" zu beachten und einzuhalten.

Zeichnerische Darstellung

1. Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
2. Baukörper, vorgeschlagen
3. Grundstücksgrenzen, vorhanden
4. Grundstücksgrenzen, aufzuheben
5. Abgrenzung unterschiedlicher Geschoßigkeit/Dachform
6. z.B. 1051 Flurstücksnummer, vorhanden
7. Baukörper mit Nebengebäuden außerhalb des Umgriffs, vorhanden
8. Baukörper, abzubrechen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

E) Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 04.05.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planung und Anhörung hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... unter Fristsetzung von einem Monat beteiligt.

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom .....wurde mit der Begründung gemäß § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 29.10.2018 unter Fristsetzung bis ..... erneut beteiligt.

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.

7. Die Marktgemeinde Wolnzach hat mit Beschluss des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung ..... als Satzung beschlossen.

Wolnzach, ……

(Siegel)

……
Jens Machold, 1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Wolnzach, ……

(Siegel)

……
Jens Machold, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ……. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wolnzach, ……

(Siegel)

……
Jens Machold, 1. Bürgermeister

Markt Wolnzach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132
"Zwischen Preysingstraße und Auenstraße"

Bebauungsplan: **eap** Architekten , Stadtplaner
Kreittmayrstraße 15
80335 München

Grünplanung: **Thaler Garten- und Landschaftsbau**
Schulweg 11
85301 Güntersdorf

Datum: 07.03.2024
geändert:
geändert:

Die Marktgemeinde Wolnzach erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl 2023. I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art.13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GBVl. S. 371) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)., diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Die Satzung besteht aus
A) Planteil
B) Planungsrechtliche Festsetzungen
C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
D) Hinweise
E) Verfahrensvermerke
F) Begründung
G) Vorhaben- und Erschließungsplan