



PRÄAMBEL

Der Markt Wolzach erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in dem Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 030 "An der Josef-Reindl-Straße"
- 7. Änderung und Erweiterung

als

SATZUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Text und Planzeichen, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils in der letztgültigen Fassung.

Innere seines räumlichen Geltungsbereichs ersetzt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 030 "An der Josef-Reindl-Straße" in der Fassung vom 04.05.1980, genehmigt durch Bescheid Nr. 40/800 des Landratsamts Pfaffenhofen auf. Im vom 13.01.1981, zur Gültig.

- 2. FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
[Symbol: Dotted line] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Art der baulichen Nutzung**
2.1 [Symbol: WA] Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
2.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger in dem Durchführungsweg zwischen Vorhabensträger und dem Markt Wolzach verpflichtet hat.
3 **Zahl der Wohneinheiten**
Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf max. 5 Wohneinheiten in den gekennzeichneten Bauräumen 1 und 3 begrenzt, im gekennzeichneten Bauraum 2 sind 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im gekennzeichneten Bauraum Z (Zwischengebäude) sind keine Wohnungen zulässig.
Zusammengebauete Gebäude (durch das Zwischengebäude Z verbundenen Wohngebäude gehen nicht als zusammengebauet) sind als ein Wohngebäude anzusehen.
4 **Maß der baulichen Nutzung**
4.1 [Symbol: GRZ 0,4] höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
Die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,7 überschritten werden.
Darüber hinaus darf sie durch baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche (Teilgaragen mit Endüberdeckung von mindestens 0,4 m Stärke) bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,85 überschritten werden.

- GFZ 1,1** höchstzulässige Geschosflächenzahl GFZ, z.B. 1,1
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der ihnen gehörenden Erhöhten (z.B. Treppentürme und Flure) und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
- WH max. 419,85 m ü. NN** höchstzulässige Wandhöhe WH in m ü. NN, z.B. 419,85 m ü. NN
Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, am Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut, bzw. der Oberkante Attika bei Flachdächern.
- FH max. 426,05 m ü. NN** höchstzulässige Firsthöhe FH in m ü. NN, z.B. 426,05 m ü. NN
- 413,30** Festgesetzter Höhenbezugspunkt je Bauraum 1-3 m ü. NN, z.B. 413,30
- Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt um max. 0,05 m über- oder unterschreiten.
- festgesetzte Baugrenzen**
- Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**
6.1 [Symbol: TG] Fläche für Teilgaragen
Teilgaragen und ihre überdeckten Zufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Teilgaragen zulässig. Überdeckte Teilgaragenzufahrten sind mit extensiv begrüntem Flach- oder Pultdach (mindestens 5 cm Substratauflage, Dachneigung bis max. 5%) zu errichten.
Die Höhe der überdeckten Teilgaragenzufahrt (Oberkante Dach, bzw. Oberkante Attika) darf bei max. 416,20 m ü. NN liegen.
Nicht überbaute Flächen von Teilgaragen sind mit einer Endüberdeckung von mindestens 0,4 m Substratstärke anzulegen und zu begrünen. Im Bereich von festgesetzten Baumpflanzungen ist die Substratstärke mit mindestens 0,8 m Stärke auszuführen.
- Stellplätze sind gemäß der Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung) des Marktes Wolzach vom 14.09.2019 herzustellen.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausrampe der bestehenden Trafostation sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Teilgaragen zulässig.
- Einfriedungen und Geländeveränderungen**
7.1 Als Einfriedungen sind Holzstaketenzäune mit senkrechter Lattung oder Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,10 m (einschließlich Sockel) über Gelände oder Schwellen aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Vollständig geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Zur Wendenstraße, nach Osten hin, sind nur Holzstaketenzäune mit senkrechter Lattung zulässig.
7.2 Geländeveränderungen (Aufküllungen und Abgrabungen) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Entlang der Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken ist das natürliche Gelände grundsätzlich innerhalb eines mind. 1,0 m breiten Streifens zu erhalten. Darüber hinaus sind gemeinsame Aufküllungen/Abgrabungen auch ohne Abstände an den Grundstücksgrenzen zulässig. Abgrabungen zur Freilegung und Beibehaltung von Kellerkellern sind unzulässig.
Geländeveränderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Der Böschungfuß / die Böschungsoberkante muss über grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,0 m zu benachbarten Grundstücken erhalten. Stützmauern werden mit einer statischen Höhe von max. 0,30 m zugelassen.
- Bauliche Gestaltung**
8.1 Für Wohngebäude in den Bauräumen 1 - 3 sind nur symmetrische Satteldächer mit mäßigem First, einer Dachneigung von 42-46° und einer Eindeckung mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Betondachsteine in den Farben naturrot, ziegelrot oder braun zulässig. Im Bauraum Z sind nur Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° und einer Eindeckung in Glas, Blech oder mit extensiver Dachbegrünung (mindestens 5 cm Substratauflage) zugelassen.
Garagen, Carports und Nebengebäude sowie unterirdische Erdgeschoss-Anbauten und Überdachungen werden ebenso nur mit Flach- oder Pultdach mit Dachneigung bis max. 5° mit Eindeckung in Glas, Blech oder mit extensiver Dachbegrünung (mindestens 5 cm Substratauflage) zugelassen.
8.2 [Symbol: Einseitige Hauptfrischung] einseitige Hauptfrischung
8.3 Dachaufbauten wie Zwerchgebäl, Quergebäl, Giebeln u.ä. sind unzulässig. Dacherschritte (Dachhänge) sind zulässig.
8.4 Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig; sie sind im gleichem Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
9 **Gründordnung**
9.1 Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je angelegene 200 m² Grundstücksfläche wird mind. ein Laubbaum oder Obstbaum ab zu pflanzen festgesetzt.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Die unter 9.2 festgesetzten zu pflanzenden Bäume können in ihrer Anzahl angerechnet werden.
9.2 [Symbol: Pflanzende Laub- oder Obstbaum] zu pflanzende Laub- oder Obstbaum (Mindestqualität gem. 9.1), der Standort darf bis zu 5 m verschoben werden.
9.3 Die festgesetzten gründerischen Maßnahmen sind in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Naturausprägung der Gebäude auszuführen. Die Gehölze sind angemessen zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- Immissionsschutz**
10.1 [Symbol: Fassaden mit maßgeblichen Außenlämpen] Fassaden mit maßgeblichen Außenlämpen gleich oder größer 61 dB(A)
10.2 Aufgrund der Straßen- und Schienenverkehrserschütterung sind innerhalb des Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden an denen durch Planzeichen markierten Fassaden (vgl. Festsetzung 10.1), mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109:2016-1, entsprechend der Bayerischen Technischen Bauvorschriften vom April 2021, sind einzuhalten.
10.3 An der Nord-, Ost- und Südseite des Gebäudes an der Wendenstraße (S 2549) (vgl. in der Untersuchung Nr. 221044/2 vom 10.05.2021 mit Planzeichen blau gekennzeichnete Fassaden) wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) empfohlen. Hierzu zählen Grundorientierungen, die dort keine zum Lüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsehen, oder zusätzlicher Schutz der Räume durch verglasbare Vorbauten, Loggien o.ä. Alternativ hierzu kann an diesen Fassaden für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen und Lüftungsanlagen erfolgen.
- sonstige Festsetzungen**
11.1 [Symbol: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten] Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
11.2 [Symbol: Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen] Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Wand- und Firsthöhe, des Höhenbezugspunktes, der Zahl der zulässigen Wohneinheiten und der Dachform.
11.3 [Symbol: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht] mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nr. 1219 und 1219/2, Ginkg. Wolzach, zu bestehende Fläche.
11.4 [Symbol: Maßzahl in Metern] Maßzahl in Metern, z.B. 8 m

- 3. HINWEISE**
- Hinweise durch Planzeichen**
[Symbol: Pfeil] bestehende Grundstücksgränze
[Symbol: 1219] Flurstücksnummer, z.B. 1219
[Symbol: Haus mit Nebengebäude] bestehendes Haupt- und Nebengebäude
[Symbol: Haus mit gestrichelter Linie] abzubrechende Gebäude
[Symbol: Kreis mit Pfeil] bestehende Trafostation
[Symbol: Dotted line] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 030 "An der Josef-Reindl-Straße"
 - Die Planzeichnung ist für Maßstabarbeiten nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
 - Denkmalschutz**
Auf die Meldepflicht eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird hingewiesen.
4 Die Nutzung regenerativer Energien sowie von Regenwasser wird ausdrücklich empfohlen.
5 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Marktsat Baum-, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
6 Zur Pflanzung von Laubbäumen auf Teilgaragen werden folgende Arten empfohlen:
Ital. Ahorn Acer opulus
Franz. Ahorn Acer monspeliense
Kornelkirsche Cornus mas
Blaume-Eiche Fraxinus ornus
Gleditsie tricanthos 'Elegantissima'
Woll-Apfel Malus tchonoskii
Weißdorn Pyrus sibirica 'Pendula'
Kopferbirne Ostrya carolinifolia
Obstbäume in Sorten und andere
6 Altstätten
Im Umfang des Bebauungsplans sind nach der derzeitigen Alterslage keine Altstätten (Altabgrabungen oder Altstandorte) oder schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsfälle bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
7 **Immissionsschutz**
Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 221044/2 vom 10.05.2021 sowie die Stellungnahme Nr. 221044/3 vom 09.12.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde.
Im vorliegenden Bebauungsplan sind in den Bereichen (vgl. mit Planzeichen 10.1 gekennzeichnete Fassaden), in welchen maßgebliche Außenlämpen (L_a gleich oder größer 61 dB(A)) zu erwarten sind, ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenwänden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2016-1 erforderlich. Sofern der Nachweis nicht auf Grundlage der maximalen maßgeblichen Außenlämpen durchgeführt wird, ist ein geschlossenes Ermittlung des maßgeblichen Außenlämpen empfehlenswert.
Ergänzend zu den genannten Festsetzungen sind die lüftungstechnischen Anforderungen für Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüften in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegel > 50 dB(A) (vgl. mit Planzeichen gekennzeichnete Fassaden) zu berücksichtigen.
8 **Artenschutz**
Beim Abriss des Bestandsgebäudes ist das besondere Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass keine besonders oder streng geschützten Arten (ins. Fledermäuse oder gebäudeverknüpfte Vogelarten) und von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt werden.
Zur Sicherstellung des gesetzlichen Artenschutzes ist das Bestandsgebäude vor Abriss von einer fachkundigen Person auf die genannten Artengruppen zu untersuchen. Sollte sich bei der Inaugensichtnahme des Gebäudes die Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch o.g. Arten herausstellen, müssen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen werden.
Der untere Naturschutzbehörde ist vor dem Gebäudeabriss die Einschätzung der zuständigen fachkundigen Person vorzulegen. Auf das Merkblatt zum Gebäudeabriss wird verwiesen.
9 **Baugenehmigung**
Mit jedem Einzelbauantrag ist ein Freifliehengesuchstafelplan in 4-facher Ausführung einzureichen.
Das Staatliche Bauamt Ingolstadt ist bei der Beantragung des Grundstücks der Gemarkung Wolzach Fl. Nr. 1219 mit dem eingereichten Bauantrag für eine Stellungnahme zu beteiligen. Hinsichtlich der Zufahrt für die Erschließung des genannten Grundstücks ist das Staatliche Bauamt Ingolstadt ebenfalls über deren Ausführung zu einzukunden.

- 4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)**
- Der Markt Wolzach hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ersichtlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Wolzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt**
Wolzach, den
[Symbol: Kreis] Siegel
Jens Machold
Erster Bürgermeister
 - Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde Wolzach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über diesen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Wolzach, den
[Symbol: Kreis] Siegel
Jens Machold
Erster Bürgermeister

MARKT WOLZACH
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 030 "AN DER JOSEF-REINDL-STRASSE" 7. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Fassung zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5 000
[Symbol: Übersichtslageplan mit rotem Kreis um das Projektgebiet]

ENTWURFSVERFASSER: **WIPFLER PLAN**
Architekten Stadtplaner
Baugenieure
Vermessungsgenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail: info@wipflerplan.de

VORHABENTRÄGER:
Stiegler Wohnbau GmbH & Co. KG
Thongrabenweg 2-1/2
85283 Wolzach
Tel.: 08442 6793190
Mail: info@stiegler-wohnbau.de
PFAFFENHOFEN, DEN 15.12.2020
GEÄNDERT, DEN 21.03.2021
GEÄNDERT, DEN 13.01.2022

Proj. Nr.: 2014.088

Wipfler PLAN

P:\PROJEKTE\2014\084_Bauwvplan03_Bebauungsplan2014_088_BP_20221113.dwg