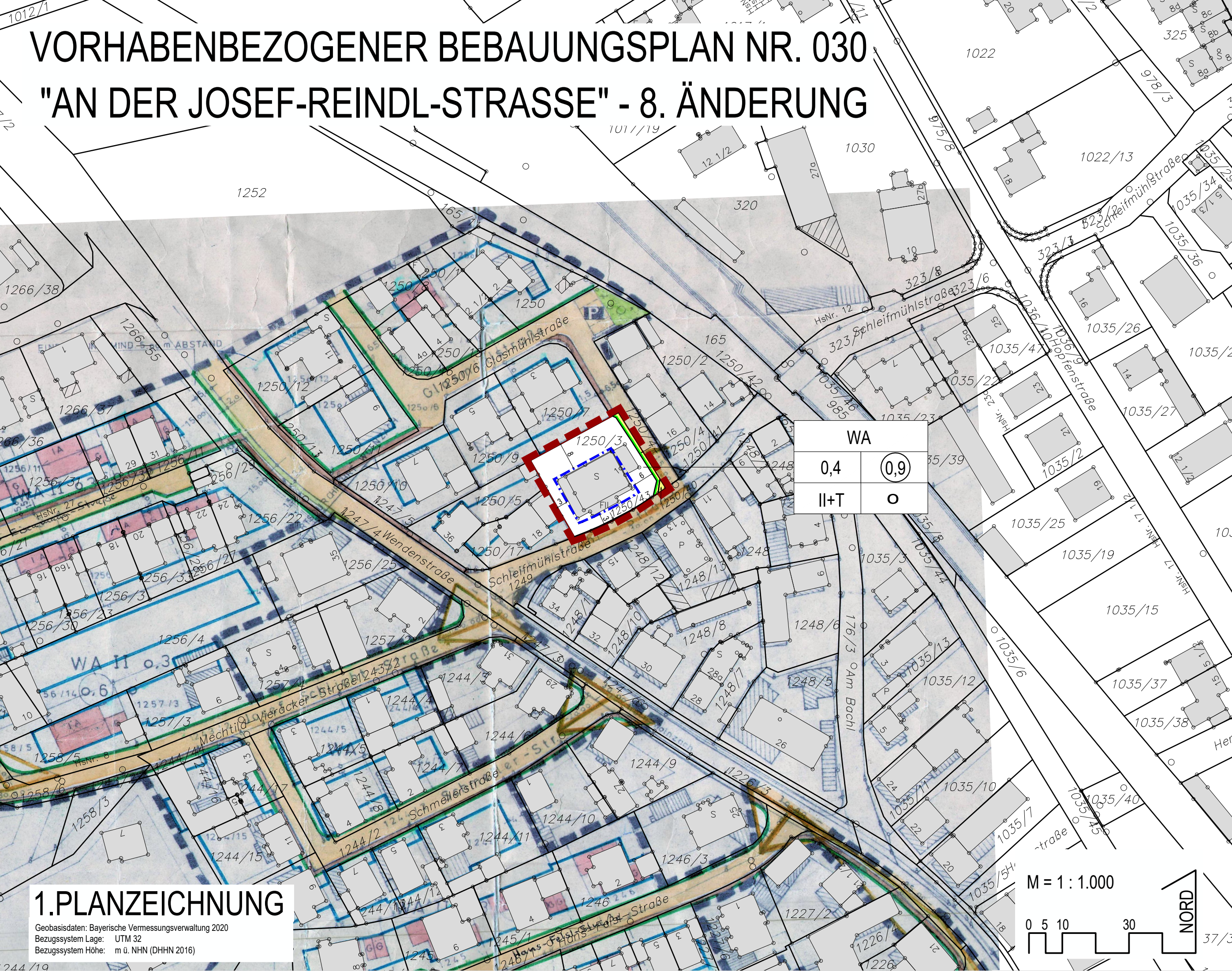


# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 030

## "AN DER JOSEF-REINDL-STRASSE" - 8. ÄNDERUNG



### 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

#### I. PRÄAMBEL

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10; 12 und 13a 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 zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 030 "An der Josef-Reindl-Straße" - 8. Änderung  
als Satzung

#### BESTANDTEILE DER 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. Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen durch Text und durch Planzeichen werden geändert, bzw. ergänzt. Ansonsten gelten die durch diese Bebauungsplanänderung nicht betroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 030 "An der Josef-Reindl-Straße" weiterhin. Die rechtskräftige 6. Änderung wird zur Gänze ersetzt.

#### II.a FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
- Garagen sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Garagen dürfen nur mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m, gemessen ab Oberkante Gelände errichtet werden. Sie sind mit Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung von max. 5° und extensiver Dachbegrünung als Eindeckung (Substratstärke mindestens 5 cm) zu errichten.
- Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1,40 m (einschließlich Sockel) über Gelände zulässig.
- Je Wohngebäude sind max. sechs (6) Wohnungen zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und dem Markt Wolnzach verpflichtet hat.
- Die durch Planzeichen festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Als max. zulässige Wandhöhe für Gebäude mit bis zu II (zwei) Vollgeschossen wird 7,50 m festgesetzt. Wird ein, nur als Terrassengeschoss zulässiges, drittes Vollgeschoss (II+T) errichtet, so darf die Wandhöhe hierfür max. 9,20 m betragen. Die zulässige Wandhöhe ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut, bzw. bis zur Oberkante Attika. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,3 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen, zu messen ab dem höchstgelegenen, unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Geländepunkt der Erschließungsstraße.
- Terrassengeschosse sind gestalterisch deutlich durch Farbgebung und / oder Material der Außenwand vom darunterliegenden Geschoss abzusetzen.
- Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.
- Für Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 22-25° zulässig. Wird ein drittes Vollgeschoss als Terrassengeschoss errichtet, so sind als Dachform nur symmetrische Satteldächer und Pultdächer, jeweils mit einer Dachneigung von mindestens 8° bis max. 15° zulässig.
- Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach vom 14.09.2019 herzustellen.

#### II.b FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 030 "An der Josef-Reindl-Straße"

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**II+T** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Es sind max. drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Terrassengeschoss (T) zulässig ist. Das Terrassengeschoss darf max 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses überdecken und ist mit seinen Außenwänden an mindestens zwei Gebäudeseiten um jeweils mindestens 1,0 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses abzurücken.

**0,4** höchstzulässige Grundflächenzahl

**0,9** höchstzulässige Geschossflächenzahl

offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig

Maßzahl in Metern, z.B. 3,0 m

#### III. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Flurstücksnummer, z.B. 1234/21 bestehende Haupt- und Nebengebäude

bestehende Grundstücksgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.030 "An der Josef-Reindl-Straße"

#### IV. HINWEISE DURCH TEXT

- 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.
- Die Nutzung regenerativer Energien sowie von Regenwasser wird ausdrücklich empfohlen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
- Zur Pflanzung von Laubbäumen auf Tiefgaragen und zur Begrünung von Stellplätzen werden folgende Arten empfohlen:

|                    |                                       |                                |                     |
|--------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Ital. Ahorn        | Acer opalus                           | Franz. Ahorn                   | Acer monspessulanum |
| Kornelkirsche      | Cornus mas                            | Blumen-Esche                   | Fraxinus ornus      |
| Gleditsie          | Gleditsia triacanthos 'Elegantissima' | Woll-Apfel                     | Malus tschonoskii   |
| Weidenbl. Birne    | Pyrus salicifolia 'Pendula'           | Hopfenbuche                    | Ostrya carpinifolia |
| Breitbl. Mehlbeere | Sorbus latifolia 'Henk Vink'          | Obstbäume in Sorten und andere |                     |
- Im Umgriff des Bebauungsplans sind nach der derzeitigen Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) oder schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

#### V. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeit wurde gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichtet.  
Während dieser Zeit wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung gegeben.
- Zu dem Entwurf des 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den .....

.....  
Jens Machold  
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Ausgefertigt

Wolnzach, den .....

.....  
Jens Machold  
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der 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.

Wolnzach, den .....

.....  
Jens Machold  
Erster Bürgermeister

Siegel

## MARKT WOLNZACH

## LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 030

## "AN DER JOSEF-REINDL-STRASSE" - 8. ÄNDERUNG

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

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

**WipflerPLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail: info@wipflerplan.de

VORHABENTRÄGER:

Plus Immobilien Schäch GmbH

Klosterstraße 2a  
85283 Wolnzach  
Tel.: 08442 956775-0  
Fax: 08442 956775-9  
Mail: info@plusimmobilien-schaech.de

PFAFFENHOFEN, DEN 22.02.2022