

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 130 "Glasmühlacker II"

B: Präambel

Der Markt Wolzach erlässt gemäß §§ 1, 1a, 2 Abs. 1, 9 und 10, sowie § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 130 "Glasmühlacker II" als Satzung.

Bestandteile der Satzung: Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Das Gutachten zu den "Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010" ist Bestandteil der Satzung.

C: Festsetzungen

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
 - Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel".**
Zulässig sind nur Lebensmittel-Discounter nach der Betriebsstypenbeschreibung "Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010" (BSE Handelsberatung/Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie München). Diese ist als Anlage Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Die Verkaufsfläche darf 1.100 m² nicht überschreiten.
 - Verkaufsfläche**
Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenauffichten, einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne Nebenflächen (z. B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzone, die Vorkassenzone und der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenauflage, einschließlich der Flächen für Konzessionäre.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Grundflächenzahl beträgt 0,7. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinn von § 14 BauNVO) sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - Die Geschosflächenzahl beträgt nach § 19 Abs. 2 BauNVO 0,3.
 - Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) und Firsthöhe
Wandhöhe von Fußbodenoberkante (FOK) bestehendes Gebäude (= 406,024 m üNN) bis OK Schnittpunkt Wand/Dach in Anlehnung an Art. 6 BayBO.
maximale Firsthöhe: 4,0 m
maximale Firsthöhe: 8,0 m
 - Bezugspunkt für die Wandhöhen: Fußbodenoberkante (FOK) bestehendes Gebäude = 406,024 m üNN
 - Anzahl der zulässigen Vollgeschosse: 1

- Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Bauweise abweichende Bauweise - Gebäudelängen > 50 m zulässig
- Gestaltung der Baukörper / Dächer**
 - Als Dachform sind Satteldächer zulässig.
 - Dachaufbauten
Technische Einrichtungen auf Dächern, wie z.B. Lüftungs- und Photovoltaikanlagen müssen um das Maß ihrer Höhe von dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zurückversetzt werden.
 - Es sind nur rote oder grau nichtglänzende Dachdeckungen zugelassen.
Titanzinkblech und Kupferblech sind nicht zugelassen.
 - Für alle sichtbaren Außenwandflächen sind Putz oder Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen zu verwenden. Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.
 - Der Einsatz von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen zur Gewinnung von Energie ist zulässig.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen, wie z.B. Pylon ist nur an der mit X gekennzeichneten Stelle zulässig.
Maximale Höhe 6,0 m, maximale Breite 3,0 m.
- Grünordnung**
Private Grünfläche
 - Zu erhaltender Bestandsbaum/Strauch
 - Zu erhaltende, flächige, Strauch- Baumpflanzung
 - Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art
S Acer platanoides - Spitzahorn
B Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und überwiegend mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen sowie Obstgehölzen zu bepflanzen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätzen etc. überbaut sind.
 - Stellplatzgestaltung
Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind zur Gliederung und Beschattung der Stellplätze Bäume sinngemäß nach Vorschlag Planzeichnung in der dargestellten Anzahl zu realisieren.
 - Die gekennzeichneten Flächen sind im Zuge der Erweiterung neu zu begrünen und überwiegend mit bestandsorientierten, einheimischen standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätzen etc. überbaut sind.

- Fortsetzung**
Pflanzenauswahl
Heckengehölze (Auswahl):
Haselnuss
Kornelkirsche
Weissdorn
Liguster
Heckenkirsche
Felsenbirne
Holzapfel
Schlehe
Weide
Holunder
Hartriegel
Gemener Schneebal usw.
- Erschließungsflächen und Geländegestaltung**
 - Private Parkfläche
Pkw-Stellplätze, Anlieferung
Stellplätze und deren Zufahrten sowie alle sonstigen privaten Verkehrsflächen sind mit Betonverbundsteinpflaster auszuführen. Die Stellplätze entlang den Grundstücksgrenzen sind mit versickerungsfähigem Pflaster auszuführen.
 - Einfahrtsbereich
 - Auffüllungen und Abgrabungen zum freien Gelände und zu Nachbargrundstücken hin sollen minimiert, dem Gelände/relief der Umgebung angepasst und weich ausgeformt auf das natürliche Geländeneiveau (Neigung max. 1:2) auslaufen. Der Böschungfuß/Böschungskamm soll bei Auffüllungen bzw. Abgrabungen ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, um Erosionen und Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu halten.
Stützmauern sind nicht zugelassen.
 - Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von dem Grundstück zur St 2045 (Ingolstädter Straße) sind nicht zulässig
 - öffentliche Verkehrsflächen, hier: Geh- und Radweg
 - Festgesetztes Sichtdreieck aus Bebauungsplan Nr. 91 "Glasmühlacker"

D: Hinweise durch Planzeichen und Text

- Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme**

Flurgrenzen	976	Flurnummern
Bestandsgebäude		Gebäudeerweiterung
Öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 91 "Glasmühlacker"		
Schleppkurve		

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 91 "Glasmühlacker" bezüglich seiner Festsetzung

Sichtdreieck/Sichtfläche (innerhalb Bebauungsplan Nr. 91 "Glasmühlacker" liegend)
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfläche dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzüne, Anpflanzungen aller Art und Zaune sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebenen erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelne Baumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Stellplatz für Behinderte	Mutter-Kind Stellplatz
Fahrradstellplatz	Schacht
Baubeschränkung zur St 2049 - 40 m	
Anbauverbotszone zur St 2049 - für Flurnummer 976 reduziert auf 12 m	

- Wasserwirtschaft**
Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück des Parkplatzes in die vorhandenen Mulden-Rigolen, das Dachwasser in die vorhandenen Füllkörperrigolen geleitet.
Nachdem die Versickerung auf diesem Gelände etwas schwierig ist, wird über eingebaute Drosselschächte ein Teil des Regenwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.
Bei Erweiterung des Aldi Marktes wird es nötig, die Differenzmenge zwischen Dach- und Parkfläche des anfallenden Regenwassers in eine zusätzliche Füllkörperrigole mit Drossel einzuleiten und zu versickern.
Niederschlagswasser von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern (Fläche > 50 m²) darf nicht versickert werden.
- Regenerative Energien**
Ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien wird angestrebt, ebenso die Nutzung erneuerbarer Energien (Solarkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik).
Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten.

- Sonstiges**
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizbehälter gegen Auftrieb zu sichern, da sich der gesamte Geltungsbereich in einem wassersensiblen Bereich befindet.
Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
Die Elektro-Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P. Hausanschlusskästen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt.
Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
Für eventuelle Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Für anfallende Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.
Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfermer Materialien in oder auf den Boden, die nicht in den Vorgaben des § 12 BodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.
Die künstliche Beleuchtung von Verkehrsflächen, Gebäuden und (Reklame-) Wänden ist so auszuführen und zu betreiben, dass ihre negative Auswirkung auf dämmerungs- oder nachtaktive Insekten auf ein Minimum reduziert wird.

E: Verfahrensvermerke

- Der Markt Wolzach hat in der Sitzung vom 13.06.2013 den Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 130 "Glasmühlacker II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 "Glasmühlacker II" in der Fassung vom 11.02.2014 hat in der Zeit vom 19.02.2014 bis 20.03.2014 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 "Glasmühlacker II" in der Fassung vom 11.02.2014 hat in der Zeit vom 19.02.2014 bis 20.03.2014 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 "Glasmühlacker II" in der Fassung vom 24.06.2014 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2014 bis 14.10.2014 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 "Glasmühlacker II" in der Fassung vom 24.06.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2014 bis 14.10.2014 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Wolzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 12.03.2015 den Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 130 "Glasmühlacker II" in der Fassung vom 24.02.2015 als Satzung beschlossen.

Markt Wolzach, den

.....
Machold, 1. Bürgermeister (Siegel)

g) Ausgefertigt
Markt Wolzach, den

.....
Machold, 1. Bürgermeister (Siegel)

h) Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 130 "Glasmühlacker II" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 130 "Glasmühlacker II" ist damit in Kraft getreten.
Markt Wolzach, den

.....
Machold, 1. Bürgermeister (Siegel)

F: Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Wolzach,

Markt Wolzach

J. Machold

1. Bürgermeister



Markt Wolzach

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 130 "Glasmühlacker II"

M 1 : 500

auf der Grundlage des Lageplanes der Scherr+Klimke Aktiengesellschaft vom 29.05.2013

Index	Datum	Inhalt
a		
b		
c		
d		
e		
f		
g		

bearbeitet: Rieder
gezeichnet: Grimm
Datum: 11.02.2014, 24.06.2014, 24.02.2015
Plan-Nr.: A278_102-01

Wolfgang Weizner
Landschaftsarchitekten GmbH
Postfach 10-00021 Ingolstadt
Tel.: 0941 98641-0 • Fax: 0941 98641-25
E-Mail: info@weizner-architekten.de

WOLFGANG WEIZNER
LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN

L:\A278_ALDI Wolzach\Zng1103_Einwurf.dwg 101