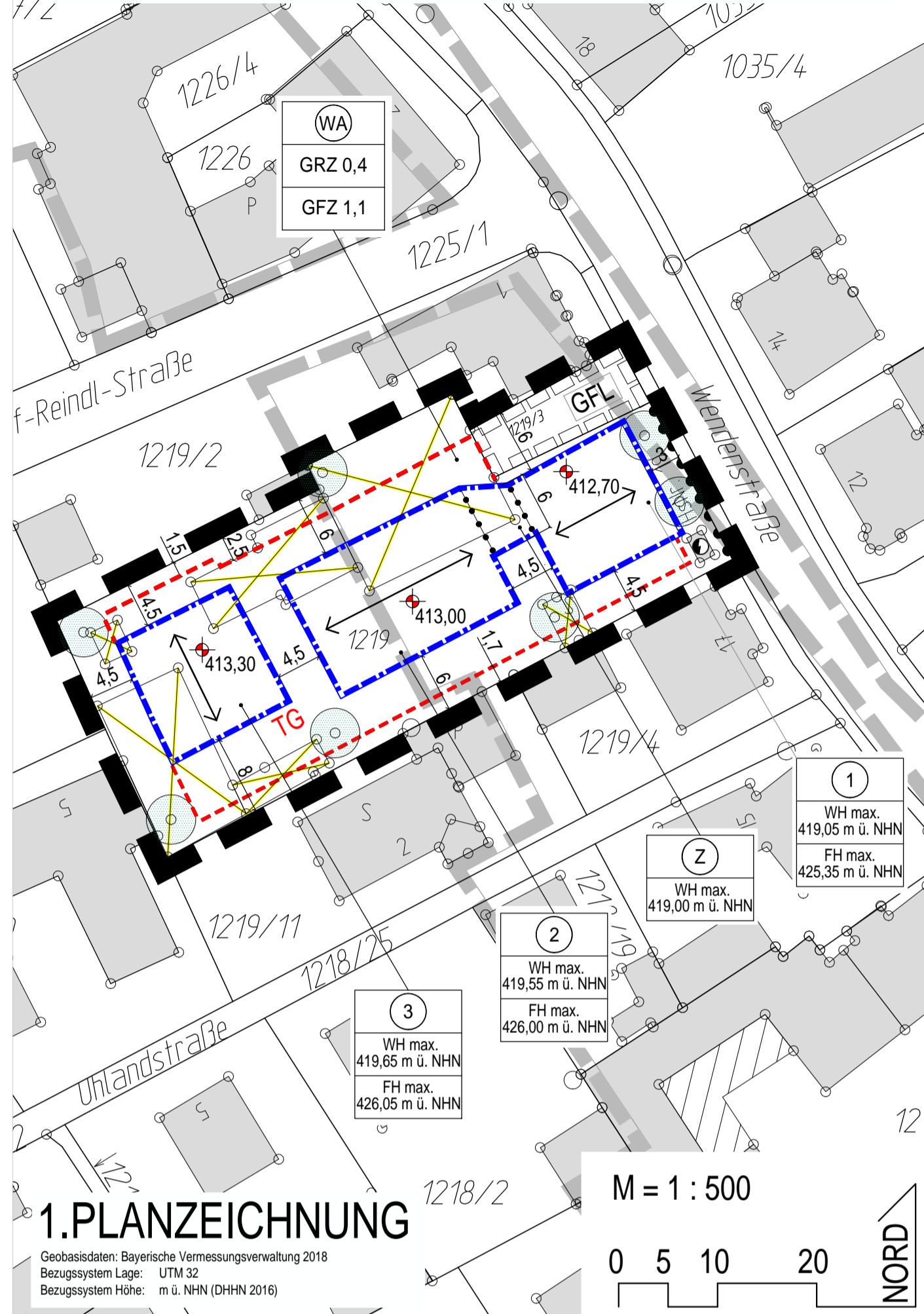


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 030 "AN DER JOSEF-REINDL-STRASSE" - 7. ÄNDERUNG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

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 Planzeicherverordnung (PlanZV)
 in der zum 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.

Innerhalb 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. 40/600 des Landratsamts Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 13.01.1981, zur Gänze.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 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 Wohngebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und dem Markt Wolnzach 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.
 Zusammengebaute Gebäude (durch das Zwischengebäude Z verbundenen Wohngebäude gelten nicht als zusammengebaut) sind als ein Wohngebäude anzusehen.

4 **Maß der baulichen Nutzung**

4.1 **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 unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen mit Erdüberdeckung von mindestens 0,4 m Stärke) bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,85 überschritten werden.

4.2 **GFZ 1,1** höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ, z.B. 1,1

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Erschließungen (z.B. Treppenträume und Flure) und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

- 4.3 **WH max. 419,64 m ü. NHN** höchstzulässige Wandhöhe WH in m ü. NHN, z.B. 419,65 m ü. NHN
 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.
- 4.4 **FH max. 426,05 m ü. NHN** höchstzulässige Firsthöhe FH in m ü. NHN, z.B. 426,05 m ü. NHN
- 4.5 **413,30** Festgesetzter Höhenbezugspunkt je Bauraum 1-3 in m ü. NHN, z.B. 413,30
- 4.6 Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt um max. 0,05 m über- oder unterschreiten.
- 5 festgesetzte Baugrenzen
- 6 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
- 6.1 Fläche für Tiefgaragen
 Tiefgaragen und ihre überdachten Zufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig. Überdachte Tiefgaragenzufahrten sind mit extensiv begrüntem Flach- oder Pultdach (mindestens 5 cm Substratauflage, Dachneigung bis max. 5°) zu errichten. Die Höhe der überdachten Tiefgaragenzufahrt (Oberkante Dach, bzw. Oberkante Attika) darf bei max. 416,20 m ü. NHN liegen.
 Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,4 m Substratstärke anzulegen und zu begrünen. Im Bereich von festgesetzten Baumpflanzungen ist die Substratschicht mit mindestens 0,8 m Stärke auszuführen.
- 6.2 Stellplätze sind gemäß der Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung) des Marktes Wolnzach vom in der Fassung vom 14.09.2019 herzustellen.
- 6.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme der bestehenden Trafostation sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- 7 Einfriedungen und Geländeveränderungen
- 7.1 Als Einfriedungen sind Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung oder Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,10 m (einschließlich Sockel) über Gelände oder Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Zur Wendenstraße, nach Osten hin, sind nur Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung zulässig.
- 7.2 Geländeveränderungen (Auffüllungen 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 Auffüllungen/Abgrabungen auch ohne Abstände an den Grundstücksgrenzen zulässig. Abgrabungen zur Freilegung und Belichtung von Kellergeschossen sind unzulässig. Geländeveränderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Der Böschungfuß / die Böschungsoberkante muss dabei grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,0 m zu benachbarten Grundstücken einhalten. Stützmauern werden mit einer sichtbaren Höhe von max. 0,30 m zugelassen.
- 8 **Bauliche Gestaltung**
- 8.1 Für Wohngebäude in den Bauräumen 1 - 3 sind nur symmetrische Satteldächer mit mittigem 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 untergeordnete erdgeschossige 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 einzuhaltende Hauptfirstrichtung
- 8.3 Dachaufbauten wie Zwerchgiebel, Quergiebel, Gauben u.ä. sind unzulässig. Dacheinschnitte (Dachloggien) sind zulässig.
- 8.4 Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig; sie sind im gleichem Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
- 9 **Grünordnung**
- 9.1 Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche wird mind. ein Laubbaum oder Obstbaum als 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 zu pflanzender Laub- oder Obstbaum (Mindestqualität gem. 9.1), der Standort darf bis zu 5 m verschoben werden.
- 9.3 Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude auszuführen. Die Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- 10 **sonstige Festsetzungen**
- 10.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 10.2 Abrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Wand- und Firsthöhe, des Höhenbezugspunkts, der Zahl der zulässigen Wohneinheiten und der Dachform.
- 10.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nr. 1219 und 1219/2, Gmkg. Wolnzach, zu belastende Fläche.
- 10.4 Maßzahl in Metern, z.B. 8 m

2. HINWEISE

- 1 **Hinweise durch Planzeichen**
 - bestehenden Grundstücksgrenze 1219 Flurstücksnummer, z.B. 1219
 - bestehendes Haupt- und Nebengebäude abzubrechende Gebäude
 - bestehende Trafostation
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.030 "An der Josef-Reindl-Straße"
- 2 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 3 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 "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
- 6 Zur Pflanzung von Laubbäumen auf Tiefgaragen werden folgende Arten empfohlen:

Ital. Ahorn	Acer opalus	Franz. Ahorn	Acer monspessulanum
Kornelkirsche	Cornus mas	Blumen-Esche	Fraxinus omarus
Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Elegantissima'	Woll-Apfel	Malus tschonoskii
Weidenbl. Birne	Pyrus salicifolia 'Pendula'	Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Breibl. Mehlbeere	Sorbus latifolia 'Henk Vink'	Obstbäume in Sorten und andere	
- 6. Im Umgriff des Bebauungsplans sind nach der derzeitigen Aktenlage keine Altlasten (Alttablagerungen 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.

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
 Wolnzach, den

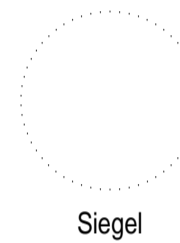
.....
 Jens Machold
 Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde Wolnzach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen 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.

Wolnzach, den

.....
 Jens Machold
 Erster Bürgermeister



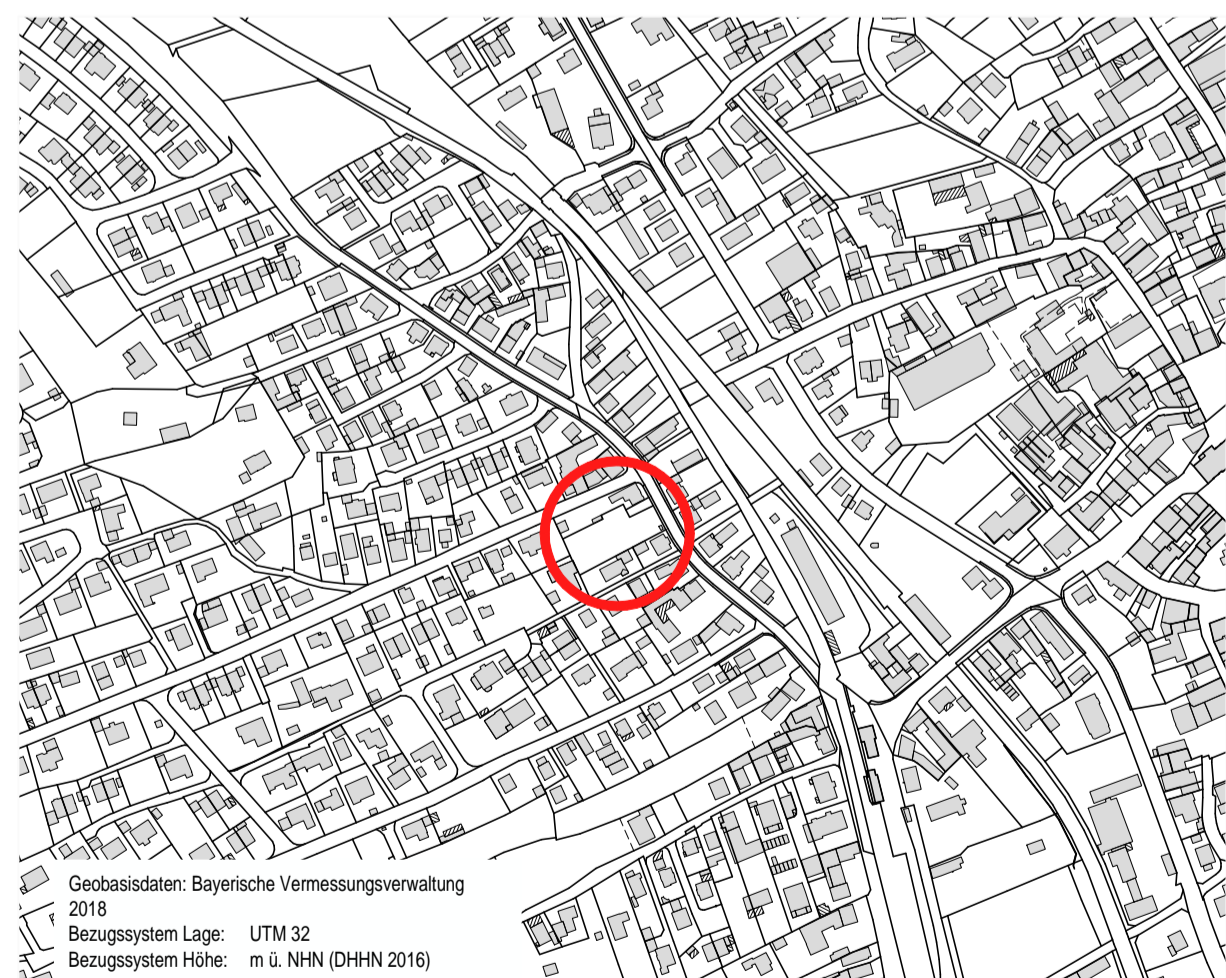
MARKT WOLNZACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

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

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

VORHABENTRÄGER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger
 Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 504629
 Mail info@wipflerplan.de

Stiegler Wohnbau GmbH & Co. KG
 Thongrübener Weg 2-1/2
 85283 Wolnzach
 Tel.: 08442 6793190
 Mail info@stiegler-wohnbau.de

PFAFFENHOFEN, DEN 15.12.2020