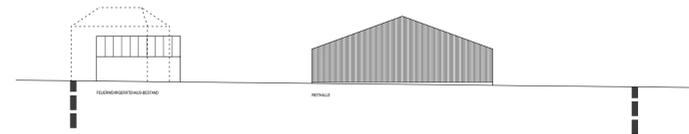




A.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG 1:1000

Geobasisdaten: ©Bayerische Vermessungsverwaltung



E.1 ERLÄUTERNDER SCHEMASCHNITT 1:500

MARKT WOLNZACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 148

'KÖNIGSFELD FEUERWEHRHAUS UND REITHALLE'

Die Gemeinde Wolnzach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie der Bauutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichnerverordnung (PlanZV) den Bebauungsplan Nr. 148 "Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle" als

SATZUNG

Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bestandteile der Satzung:
 -Der Bebauungsplan Nr. 148 "Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle" in der Fassung vom
 -Schalltechnische Untersuchung IB Greiner Bericht-Nr. 221060/2 vom 06.08.2021
 -Baugrunduntersuchung IB Deller vom 13.04.2021

Mit beigefügt sind:
 -Die Begründung in der Fassung vom
 -Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

B.1.01 SO Sondergebiet 'Reit- und Sportanlage mit Feuerwehrgerätehaus und Dorfheim'

Maß der baulichen Nutzung

B.1.02 II maximal 2 Vollgeschosse zulässig

B.1.03 0,5 Grundflächenzahl z.B. 0,5

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

B.1.04 Baugrenze

Verkehrsflächen

B.1.05 Ein- und Ausfahrtsbereich

B.1.06 Öffentliche Verkehrsfläche

B.1.07 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

B.1.08 Öffentliche Grünflächen

B.1.09 Grünfläche für Sport- und Spielanlagen

B.1.10 Private Grundstücksflächen

B.1.11 Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landwirtschaft - Ausgleichsflächen

B.1.12 Private Grünflächen für die Regenwasserbewirtschaftung

Planung zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Natur

B.1.13 Anpflanzung von Einzelbäumen

B.1.14 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung

Sonstige Planzeichen

B.1.15 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B.1.16 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

B.1.17 St Zweckbestimmung: Stellplätze

B.1.18 Firstrichtung

B.2 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Art der baulichen Nutzung

B.2.1 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet 'Reit- und Sportanlage mit Feuerwehrgerätehaus und Dorfheim' festgesetzt.

B.2.2 Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zugelassen: Reithalle, Reitanlage ohne Überdachung, landwirtschaftliche Nebengebäude, Feuerwehrgerätehaus, Dorfheim und Grünflächen für Sport- und Spielanlagen.

Höhen

B.2.3 Die Wandhöhe ist auf 6,00 m begrenzt. Die Wandhöhe ist traufseitig vom OK Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu messen.

Abstandsflächen

B.2.4 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

Gestaltung der Gebäude

B.2.5 Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße und hellfarbige Anstriche. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem Holzbelagungen, naturbelassenes oder braun lasiert. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig. Die Dachdeckung ist in roter oder rotbrauner Farbe zulässig.

B.2.6 Überdachungen, Pergolen und unbeheizte Anbauten sind mit einer Grundfläche bis insgesamt 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gestaltung der Dächer

B.2.7 Dächer sind als Satteldächer oder Pultdächer herzustellen. Die Dachneigung von Satteldächern und Pultdächern beträgt zwischen 15° und 30°. Dächer von offenen Unterständen sind als Satteldächer oder Pultdächer herzustellen. Die Dachneigung von Pultdächern beträgt zwischen 2° und 15°.

B.2.8 Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Auf den Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig.

Stellplätze, Nebenanlagen und Flächenbefestigungen

B.2.9 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

B.2.10 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Geländeausformungen sind so anzulegen, dass sich Hochwassergefahren nicht gegenseitig mit Oberflächenwasser belasten. Der maximale Böschungswinkel für Abgrabungen und Aufschüttungen beträgt mindestens 1:2. Der Mindestabstand des Böschungskammes bzw. Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,0 m betragen.

Grünordnung

B.2.11 Öffentliche Grünflächen nach Planzeichen B.1.08 Diese Grünflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Grünflächen sind als Rasenfläche, bzw. soweit die Nutzung es zulässt als extensive Wiesenfläche zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrasen oder eine bodendeckende Bepflanzung ist zulässig. Untergeordnete Wege- und Platzflächen in wasserundurchlässiger Bauweise, sowie Spielflächen und Einrichtungen zur Brauchtumspflege (Mabaum) sind zulässig.

B.2.12 Private Grundstücksflächen nach Planzeichen B.1.10 Diese Grundstücksflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Wege- und Platzflächen, sowie Reitsportflächen in wasserundurchlässiger Bauweise sind zulässig.

B.2.13 Private Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen nach Planzeichen B.1.11 Entwicklungsziel: Baum-/Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, artenreiche Krautsäume und extensive Wiesenflächen. Diese Flächen sind entsprechend den naturschutzfachlichen Zielsetzungen zu pflegen und zu entwickeln. Dauerhafte Einfriedung zur angrenzenden freien Landschaft sind unzulässig (mit Ausnahme von Wildschutzpflanzungen für einen Zeitraum von bis zu 5 Jahren nach Durchführung der Pflanzarbeiten). Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten.

B.2.14 Private Grünflächen für die Regenwasserbewirtschaftung nach Planzeichen B.1.12 Diese Flächen sind entsprechend der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse als Regenrückhalte-/Sickerbecken herzustellen. Abgrabungen sind unter Einhaltung des erforderlichen Schutzabstandes zum Grundwasser zulässig. Soweit möglich ist das Becken naturnah mit möglichst flach geneigten Böschungen und in freien Formen zu gestalten. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenfläche zu gestalten (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor dem 30. Juni erfolgen darf, Mähgut ist abzutransportieren). Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten.

B.2.15 Anpflanzung von Einzelbäumen nach Planzeichen B.1.13

Artenauswahl:
 heimische, standortgerechte Laubbäume 1. + 2. Wuchsstufe
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Ulmus laevis (Feld-Ulme)
 Ulmus minor (Feld-Ulme)
 Mindestpflanzqualität: H. 3xv, StU 14-16 cm
 Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (vom dargestellten Standort kann bis 5m abgewichen werden).

B.2.16 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung nach Planzeichen B.2.14

Artenauswahl:
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartleugel)
 Corylus avellana (Hasel)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
 Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehdorn)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

mind. als 2- bis 3-reihige Pflanzung,
 Pflanzraster 1,00 x 1,50 m,
 mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen.
 Mindestpflanzqualität: Strauch, Zw. 60-100 cm
 Flächengröße und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

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. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

B.2.17 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen
 Die für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf den festgesetzten "Private Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen" (Planzeichen B.1.11).
 Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern.

Ver- und Entsorgung

B.2.22 Regenwasserniederschlag von Dach- und Hofflächen ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Sofern Niederschlagswasser versickert wird sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (NWFrEV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) und das Arbeitsblatt DWAA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.

Bauordnungsrecht

B.2.23 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

B.2.24 Eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO wird ausgeschlossen. Ein Genehmigungsverfahren ist durchzuführen.

C.1 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

C.1.01 bestehende Gebäude

C.1.02 bestehende Grundstücksgrenzen

C.1.03 Flurnummer z.B. 316

C.1.04 Böschung

C.1.05 vorhandene befestigte Flächen

C.2 HINWEISE DURCH TEXT

C.2.01 Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zuzulegenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DachG) der Meldepflicht.

C.2.02 Sollen im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

C.2.03 Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.

C.2.04 Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

C.2.05 Die Ausgleichsflächen sind gemäß der Festsetzung spätestens im Lauf der Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Anlage umzusetzen.

C.2.06 Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeindeverwaltung unverzüglich nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans an das ÖFK des Landesamts für Umwelt weiterzuleiten. Der elektronische Meldebogen kann unter www.oefk.bayern.de/oe/oe/ abgerufen werden.

C.2.07 Gehölzentrümmern sind gem. §39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG außerhalb der gesetzlichen Schonzeit, also nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

C.2.08 Die Baufeldfreimachung muss zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, also außerhalb des Zeitraums von 15.03 bis 15.09, erfolgen.

C.2.09 Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 221060/2 vom 06.08.2021 des Ingenieurbüros Greiner wurde die Verträglichkeit der geräuschrelevanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Reithalle, Vereine, Feuerwehr, Spiel- und Bolzplatz) in Bezug auf die umliegende schutzbedürftige Wohnbebauung entsprechend den einschlägigen Anforderungen der TA Lärm und der 18. BImSchV nachgewiesen.

C.2.10 Eine Versorgung mit regenerativen Energien, insbesondere eine aktive solare Nutzung der Dachfläche, soll angestrebt werden.

D VERFAHRENSVERMERKE

D.01 Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach hat in der Sitzung vom 12.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 "Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekanntgemacht.

D.02 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2020 hat in der Zeit vom 03.12.2020 bis 29.01.2021 stattgefunden.

D.03 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2020 hat in der Zeit vom 03.12.2020 bis 29.01.2021 stattgefunden.

D.04 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

D.05 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

D.06 Die Gemeinde Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Wolnzach, den

.....

Jens Machold

Erster Bürgermeister

(Siegel)

D.07 Ausgefertigt

Markt Wolnzach, den

.....

Jens Machold

Erster Bürgermeister

(Siegel)

D.08 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.

Markt Wolnzach, den

.....

Jens Machold

Erster Bürgermeister

(Siegel)



MARKT WOLNZACH BEBAUUNGSPLAN NR. 148 'KÖNIGSFELD FEUERWEHRHAUS UND REITHALLE'

Planungsstand: 24.01.2023
 Entwurf - § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB / Beteiligung

BAULEITPLAUNG:

Architekturbüro Obereisenbuchner
 Schulstraße 13 - 85276 Pfaffenhofen
 T: 08441 78999 0
 F: 08441 78999 29

INFO@ARCHITEKTURBUERO-OBEREISENBUCHNER.DE

GRÜNRORDNUNGSPLAN:

Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt
 Marienstrasse 7 - 85298 Scheyern
 t 08441 - 824 80
 f 08441 - 824 70
 INFO@EINUEDSHOFER.DE