



Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021.
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
- 5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

B) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

B1. Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
	Zulässig sind Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.
	Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 und 6 bis 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO.

B2. Maß der baulichen Nutzung

0,95	Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß
0,63	Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
	Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,63 überschritten werden.
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

B3. Bauweise, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
	Es sind Gebäude in offener Bauweise, jedoch mit einer Länge von über 50 m zulässig. Im Übrigen sind die Abstandsflächen gem. BayBO einzuhalten.
---	Baugrenze
	Geringfügige Überschreitungen mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 6 BayBO sind zulässig
UG	UG
	Erweiterung des Untergeschosses außerhalb des Hauptbaukörpers

B4. Stellplätze, Verkehrsflächen, Zufahrten, Versorgungsanlagen

ST	Fläche für oberirdische Stellplätze
	Oberirdische Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die nach Stellplatzverordnung und Nutzung der Marktgemeinde Wolnzach erforderlichen Besucherstellplätze sind auf den festgesetzten oberirdischen Stellplätzen nachzuweisen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.
F	Fläche für Fahrräder
	private Verkehrsfläche
	private Fußwege, geringfügige Abweichungen bis zu 50 cm sind zulässig, wenn sich dabei der Gesamtversiegelungsgrad nicht erhöht.
	Demenzgarten
E	Einfahrtbereich
	In den Einfahrtbereichen dürfen keine sichtbehindernden Bauteile (z. B. Zäune, Mauern) oder Anpflanzungen errichtet werden, die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnebene überschreiten.
	Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

B5. Grünordnung

	Private Grundstücksfläche als Freianlage
	Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Befestigte Flächen als Fußwege, Terrassen etc. sind im Rahmen der geplanten Nutzung in erforderlicher Umfang zulässig und soweit die Funktion der Fläche es zulässt wasserdurchlässig auszuführen. Vorhandener Gehölzbestand ist möglichst zu erhalten, zu entwickeln und zu ergänzen soweit dies im Rahmen der geplanten baulichen Entwicklung und der beabsichtigten Nutzung als Freianlage sinnvoll möglich ist. Der vorhandene Baumbestand ist durch Neupflanzungen zu ergänzen, so daß sich je 300 m2 Grundstücksfläche mind. 1 Baum ergibt (die bestehenden, zu erhaltenden Bäume werden hierbei angerechnet).
	Festgesetzte Baumarten: heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum oder mittelgroßer Baum) bzw. soweit die Standortbedingungen es erfordern fremdländische Laubbäume 1. und 2. Wuchsordnung mit besonderer Widerstandsfähigkeit gegen Hitze und Trockenheit (sog. "Klimabäume")
	Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand
	Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freilächengestaltungsplanung zum Bauantrag.
	Erhalt von vorhandenen Gehölzbeständen
	Der festgesetzte Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Bei naturbedingtem Ausfall (z.B. durch Baumkrankheit) oder falls aufgrund baulicher Erfordernisse eine Beseitigung erforderlich ist, sind diese Bäume durch entsprechende Nachpflanzung zu ersetzen. Die Artenauswahl bei Nachpflanzungen hat sich an der Endwuchsgröße der zu ersetzenden Gehölze zu orientieren. Mindestpflanzqualität bei Nachpflanzung: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

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 Bestandsicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenaussfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

B6. Räumlicher Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

C1. Dachgestaltung

FD	Flachdach
	Die festgesetzten Flachdächer sind semitensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke für die Begrünung ist mit mindestens 20-25 cm vorzusehen.
	Im Übrigen sind die Flachdächer gemäß den zeichnerischen und textlichen Vorgaben im Gestaltungs- und Ausführungskatalog auszubilden.
SD	Satteldach
	Dachaufbauten in Form von Gauben oder sonstigen Raumerweiterungen sowie Lüftungsanlagen sind nicht zugelassen. Dagegen sind Anlagen für aktive Solarenergienutzung auf den Satteldächern zwingend zu errichten. Ihre Gestaltung sowie die übrige Gestaltung der Satteldächer sind gemäß den zeichnerischen und textlichen Vorgaben im Gestaltungs- und Ausführungskatalog auszubilden.

C2. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung aller Baukörper ist ein Gestaltungs- und Ausführungskatalog erstellt worden. Sämtliche nach Außen wirkende Gebäudeteile sind entsprechend der dort getroffenen zeichnerischen und textlichen Vorgaben auszubilden.

C3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen sind nur im funktional notwendigen Umfang zum Anschluss des Planungsgebietes an das bestehende Geländeeau und an die neu geplanten Gebäude zulässig.

C4. Einfriedung

Es sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,20 m zulässig. Grolle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind zulässig. Alle Einfriedungen haben einen Mindestabstand zum Boden von 0,10 m einzuhalten.

C5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf Wandflächen der Gebäude zulässig. Freistehende Werbeanlagen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

D) Hinweise

D1. Plangrundlage

Der Plandarstellung liegt die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der bayerischen Vermessungs-verwaltung zu Grunde. Die Maßgenauigkeit von Zeichnungen und Flächenangaben ist nur im Rahmen der dadurch bedingten Toleranzen gegeben. All diese Angaben erfolgen ohne Gewähr.

D2. Freilächengestaltungsplan

Zusammen mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan vorzulegen.

D3. Bauökologie

Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu achten.

D4. Altlasten

Beim Auftreten von Bodenverunreinigungen oder Grundwasserverschmutzungen ist das Landratsamt Pfaffenhofen an der im unverzüglich zu verständigen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei entsprechend belastetem Material die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter sowie ggf. die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt. Die Nachweise der Entsorgungsmaßnahmen sind dem Landratsamt Pfaffenhofen a. d. lfm unaufgefordert vorzulegen. Bei Wohngebieten sind die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnbebauung einzuhalten.

D6. Denkmalspflege

Auf dem Gelände sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese umgehend zu melden.

D6. Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist möglichst oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens über die Sickermulden oberhalb von Rigolen (Mulden-Rigolen-Systeme) bzw. einer Versickerungsmulde ohne unterhalb liegender Rigole zu versickern. Flachdächer sind als Semitensiv in einer Mischung aus extensiver und intensiver Dachbegrünung zu begrünen und als Retentionsdächer auszubilden. Die direkte unterirdische Einleitung in eine Rigole ist nur nach einer mechanischen Vorreinigung zulässig.

Niederschlagsentwässerung

Die ordnungsgemäße Beseitigung der Oberflächenwässer ist gemäß den Aussagen des Niederschlagsentwässerungskonzeptes durchzuführen und bei der Entwässerungsplanung der einzelnen baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Dabei ist erstens die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis durchzuführen, zweitens sind die erforderlichen Mindestabstände der Sohlen von Versickerungsanlagen zu den anzusetzenden hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen und drittens sind sämtliche Geländeformenverhältnisse dem Umstand anzupassen, dass im Extremfall kein Niederschlagswasser in die Gebäude eindringen kann. Neben der Aufnahme im Bemessungstall (5-jährliches Niederschlagsereignis) ist auf dem Privatgrundstück auch die Speicherung von anfallendem Regenwasser bis zu einem 100-jährlichen Ereignis erforderlich. Gegebenenfalls sind dafür hydraulische Verbindungen zwischen den einzelnen Versickerungsanlagen zu schaffen. Die Versickerung von Niederschlagswasser hat in Mulden-Rigolen-Systemen, in Rigolen oder Mulden bzw. im Einzelfall, Gehwegbereichen entlang der öffentlichen Straße, in vom DBT zugelassen Flinnen mit Substrat zur Vorreinigung des Regenwassers vor seiner Versickerung zu erfolgen. Je nach Verschmutzungsgrad der Herkunftsfläche ist bei direkter Einleitung in Rigolen eine besondere mechanische Vorreinigung erforderlich. Der gewachsene Boden unterhalb der Rigolen und Mulden ist bis auf die wasserdurchlässige Kiessand-Schicht gegen sauberes, wasserdurchlässiges Material auszuwechseln. Das Austauschmaterial: gut wasserdurchlässige Kiessande (GW nach DIN 18196: 2011 - 05) mit einem k-Wert größer 1 x 10⁻⁴ m/s. Für die Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

E) Verfahrensvermerk

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 04.02.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 152 beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planung und Anhörung hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom unter Fristsetzung von einem Monat beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 29.10.2018 unter Fristsetzung bis erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Wolnzach hat mit Beschluss des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung als Satzung beschlossen.

Wolnzach,	(Siegel)
.....	Jens Machold, 1. Bürgermeister
8. Ausgefertigt	
Wolnzach,	(Siegel)
.....	Jens Machold, 1. Bürgermeister
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	
Wolnzach,	(Siegel)
.....	Jens Machold, 1. Bürgermeister

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl



Bebauungsplan: eap Architekten - Stadtplaner
Kreittmaystraße 15
80335 München

Grünplanung: Norbert Einödshofer Landschaftsarchitekt Stadtplaner
Marienstraße 7
85298 Scheyern

Datum: 01.07.2022
geändert:
geändert:

Die Marktgemeinde Wolnzach erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

- Die Satzung besteht aus
- A) Anteil
 - B) Planungsrechtliche Festsetzungen
 - C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - D) Hinweise
 - E) Verfahrensvermerke
 - F) Begründung
 - G) Vorhaben- und Erschließungsplan