

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723).

A) Planteil

(siehe Planzeichnung links)

B) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

B1. Art der baulichen Nutzung

MU Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungststätten und Tankstellen).

B2. Maß der baulichen Nutzung

0,80 Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. § 19 Abs 2 u. 4 BauNVO

z.B. **II + D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. **WH 8,50 m** Wandhöhe 8,50 m als Höchstmaß

B3. Baugrenzen

--- Baugrenze

--- Baulinie

Sofern sich bei der Ausnutzung der Bauräume geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO ergeben, sind diese Unterschreitungen bzw. Überlagerungen auf den eigenen Grundstücksflächen ausdrücklich zulässig.

Zu den Nachbargrundstücken dürfen Gebäude, unabhängig von ihrer Wandhöhe, bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze heranrücken. Sofern Baulinien auf den Grundstücksgrenzen festgesetzt sind, sind Gebäude zwingend darauf zu errichten.

B4. Verkehrsflächen, Zufahrten, Versorgungsanlagen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

B5. Grünordnung

Grünkorridor mit Bindungen für den Erhalt von Gartenflächen

● Baum Bestand, zu erhalten

●●● Baumhecke Bestand, zu erhalten

● Mittelgroßer Laubbau, zu pflanzen

B5.1 Die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen des Geltungsbereichs ist entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen bzw. zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben der unter B5.2 festgesetzten Mindestbepflanzungsqualität zu entsprechen.

B5.2 Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbau zu pflanzen. Auf Grundstücken unter 700 m² sind dies mindestens Bäume mittelgroßer Ordnung (Endwuchshöhe 10-20 m) oder Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm. Auf Grundstücken mit mehr als 700 m² sind mindestens 30 % der Bäume als große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) zu pflanzen. Erhalten bleibender Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, kann darauf angerechnet werden. Pflanzqualität: mind. 3xv., STU 18-20. Geeignete Baumarten: siehe Artenliste. Die genannte Aufzählung kann um weitere standortlich geeignete Laubbauarten ergänzt werden.

B5.3 Die als zu pflanzen festgesetzten Laubbäume entlang der Preysingstraße sind um bis zu 12 m straßenparallel verschiebbar, falls dies aus funktionalen Gründen notwendig ist. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist bindend.

B5.4 Die als "Baum Bestand, zu erhalten" festgesetzten Bäume sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik (insbesondere DIN 18 920 und RAS LP 4) zu schützen und zu erhalten. Falls ein festgesetzter Baum aufgrund seines natürlichen Alterungsprozesses nicht mehr verkehrssicher ist, ist er fachgerecht einzukürzen oder, falls erforderlich, zu fällen. Bei Fällung ist eine Ersatzpflanzung eines standortlich geeigneten Laubbau auf dem Grundstück in der unter B5.2 angegebenen Pflanzungsqualität erforderlich.

B5.5 Die als "Baumhecke Bestand, zu erhalten" festgesetzten Gehölzgruppen sind in ihrer räumlichen Ausdehnung, also ihrer Höhe und Breite, zu erhalten. Einzelne Gehölze können gegebenenfalls entnommen werden. Lücken sind mit Nachpflanzungen von standortlich geeigneten Laubgehölzen zu ergänzen.

B5.6 Die als „Grünkorridor mit Bindungen für den Erhalt von Gartenflächen“ festgesetzten Bereiche sind als nicht überbaute Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen zu erhalten und anzulegen. Außerdem sind Spielplätze im Sinne der kommunalen Kinderspielflächensatzung zulässig. Die Grünkorridore sind von Nebengebäuden, Altentwurfungen und Unterbauung freizuhalten. Versiegelte Flächen für Zuwegungen und befestigte Spielflächen sind bis zu einem Anteil von 10 % zulässig.

B5.7 Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Die nicht überbauten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

B5.8 Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mindestens 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von mindestens 12m². Ausnahmeweise sind auch überdeckte Baumstüben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet ist.

B5.9 Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten bzw. Zuwegungen um mindestens 0,6 m unter das Geländeeiveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

B5.10 Bei Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen, bei Bäumen 2. Ordnung auf einer Fläche von mindestens 9m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,00 m.

B5.11 In den Baugebieten sind alle Flachdächer und fachgeneigte Dächer auf einer Fläche von 10m² zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtdicke von mindestens 10 cm einschließlich Dränrschicht vorzusehen.

B5.12 Die Vegetationsflächen mit den zugehörigen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertig zu stellen.

B5.13 Für zu erhaltende Gehölze sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV Baumpflege zu beachten und einzuhalten. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten und einzuhalten.

B6. Räumlicher Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

C1. Dachgestaltung

SD Satteldach, 40° - 48°

Dachaufbauten in Form von Gauben oder sonstigen Raumerweiterungen dürfen an der Preysingstraße max. 20 % der Dachfläche ausmachen, eine Länge von max. 1,7m und einen Abstand von 0,75 m zueinander haben. An von der Preysingstraße abgewandten Seiten dürfen sie 35% der Dachfläche ausmachen und max. 7m lang sein. Die Firstrichtung ist nur in Gebäudelängsrichtung zulässig. Walmdächer und deren Sonderformen sind nicht zulässig. Nebengebäude wie Garagen, Carports etc. können mit Flachdächern oder fachgeneigten Dächern ausgebildet werden.

C2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf Wandflächen der Gebäude zulässig. Freistehende Werbeanlagen auf dem Grundstück sind nicht zulässig. Ihre Größe darf maximal 1m auf 3m betragen. Zudem dürfen Werbeanlagen max. 5% der jeweiligen Ansichtshöhe nicht überschreiten. Blink- und Wechselwerbung ist nicht zulässig.

C3. Einfriedung

Bauliche Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Die Verwendung von Steingabionen und von Sichtschutzmatzen aus Kunststoff ist nicht zulässig.

D) Hinweise

D1. Plangrundlage
Der Plandarstellung liegt die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der bayerischen Vermessungsverwaltung zu Grunde. Die Maßgenauigkeit von Zeichnungen und Flächendaten ist nur im Rahmen der dadurch bedingten Toleranzen gegeben. All diese Angaben erfolgen ohne Gewähr.

D2. Gemeindliche Satzungen / Verordnungen
Es gelten die gemeindlichen Satzungen und Verordnungen des Marktes Wolnzach wie z.B. die Kinderspielflächensatzung und die Stellplatzsatzung inkl. der darin enthaltenen Regelung zu Fahrradabstellanlagen in der jeweils gültigen Fassung.

D3. Freiflächengestaltungsplan
Zusammen mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

D4. Bauökologie
Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu achten.

D5. 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, die Untersuchung auf entsprechende Parameter sowie ggf. die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt. Die Nachweise der Entsorgungsmaßnahmen sind dem Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Im unaufgefordert vorzulegen.

D6. Archäologische Denkmalpflege
Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalchutzbehörde. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten sind diese umgehend zu melden.

D7. Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Niederschlagsentwässerung
Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist möglichst oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens über Sickermulden oberhalb von Rigolen (Mulden-Rigolen-System) oder Versickerungsmulden ohne unterhalb liegender Rigole zu versickern. Eine direkte Einleitung in eine Rigole ist nur nach einer mechanischen Vorreinigung zulässig.

Die Anordnungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiv), die hierzu eingeführten „Technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen, sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWFreiv nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleierungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWAM 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138 in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

D8. Schutz des Oberbodens
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendet werden kann. Der Oberboden ist vor Vernichtung und vor Vergedung zu schützen.

D9. Artenschutz

- Folgende Maßnahmen sind zu beachten:
- Bäume ohne Höhlen und Sträucher sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu roden (zwischen 1. Oktober und 28. Februar).
 - Bäume mit Höhlen sind im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 15. November zu roden. Zuvor hat eine Begutachtung durch einen Fledermaus-/Vogelkundler zu erfolgen und gegebenenfalls sind fachgerechte Maßnahmen einzuleiten.
 - Gebäude (insbesondere solche mit älteren Verkleidungen, Spalten, Einschlipfen) sind im Zeitraum September bis November abzubrennen.
- Vor der Durchführung von Einzelvorhaben (z.B. Umbaumaßnahmen an Gebäuden, Fassadenanierung) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen abzuklären, ob Belange des nationalen und europäischen Artenschutzes berührt sind.

Aus Gründen des Artenschutzes ist auf vogelgefährdende Glasflächen zu verzichten, insbesondere als Lärmschutzverglasung, an Durchgängen und als Erdverglasung. Es wird empfohlen, Vogelschutzglas der Kategorie A nach ONR 191040 einzusetzen.

Für die Außenbeleuchtung sind streulichtarme und insektenfreundliche Leuchtkörper zu verwenden, z. B. in Form von Natrium-Hochdruckdrucklampen oder modernen LED-Lampen.

D10. Artenlisten

Artenliste große Bäume

- Quercus cerris
- Quercus robur
- Acer platanoides
- Liriodendron tulipifera
- Juglans regia
- Sophora japonica
- Tilia cordata

- Zerr-Eiche
- Stiel-Eiche
- Spitz-Ahorn
- Tulpenbaum
- Walnuss
- Schurbaum
- Winter-Linde

Artenliste mittelgroße Bäume

- Acer campestre
- Catalpa bignonioides
- Carpinus betulus
- Fraxinus ornus
- Liquidambar styraciflua
- Sorbus aucuparia
- Sorbus aria
- Sorbus torminalis

- Feld-Ahorn
- Trompetenbaum
- Hainbuche
- Bilgen-Esche
- Amerbaum
- Eberesche
- Mehlbeere
- Elsbeere

Zeichnerische Darstellung

1. Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
2. Baukörper, vorgeschlagen
3. Grundstücksgrenzen, vorhanden
4. Grundstücksgrenzen, auflösen
5. z.B. 60 Flurstücksnummer, vorhanden
6. Baumstandort, vorgeschlagen
7. Baukörper mit Nebengebäude außerhalb des Umgriffs, vorhanden
8. Vorgeschlagene Firstrichtung

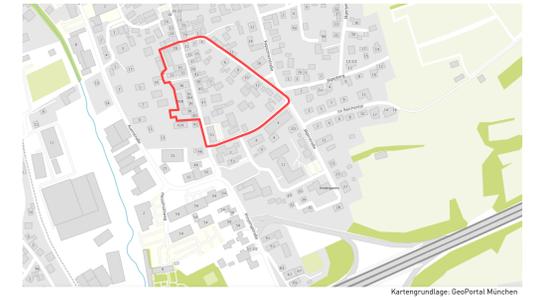
Nutzungsschablone

Artz der baulichen Nutzung	Wandhöhe
Grundflächenzahl	Anzahl der Geschosse

E) Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 04.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 2. 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.
 3. 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.
 4. 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.
 5. 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.
 6. 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.
 7. 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

Markt Wolnzach
Bebauungsplan Nr. 153 "Preysingstraße Süd"



Bebauungsplan: **eap Architekten**, Stadtplaner
Kreitlmayrstraße 15
80335 München

Grünplanung: **Fisel und König Büro für Landschaftsplanung**
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Datum: 07.03.2024
geändert:
geändert:

Die Marktgemeinde Wolnzach erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

- Die Satzung besteht aus
- A) Planteil
 - B) Planungsrechtliche Festsetzungen
 - C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - D) Hinweise
 - E) Verfahrensvermerke
 - F) Begründung