

Bebauungsplan Nr. 109 "Haushausen - Gewerbegebiet an der PAF 11" - 1. Änderung -

Präambel

Die Gemeinde Wolnzach beschließt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 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 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 „Haushausen - Gewerbegebiet an der PAF 11“ als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) **Planzeichnung**
- B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) **Hinweise durch Planzeichen**
- D.) **Festsetzungen durch Text**
- E.) **Übernahmen**
- F.) **Verfahrensvermerke**

Stand jeweils vom 24.03.2026
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beigelegt.

(Nummerierung analog zu rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 109
"Haushausen - Gewerbegebiet an der PAF 11")

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Übernahmen aus Urplan

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne der Art. 6 Abs. 3, Sat 7 BayBo ist zulässig
- Festgesetzte Firstrichtung
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- b besondere Bauweise: offene Bauweise, jedoch Baukörperlänge bis 60 m zulässig
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- D Dachausbau zulässig, im Rahmen des sonstigen Festsetzungen kann das Dachgeschoss zu einem weiteren Vollgeschoss im Sinne der BayBo werden

- zu pflanzende private Grünflächen
- vorhandene private und zu erhaltende dichte Landschaftsbepflanzung
- 5.00 verbindliche Maße
- Bauverbotszone
- Regenrückhaltebecken Böschungswinkel max, 1:3

2. Ergänzende Festsetzungen durch Planzeichen

- MI Mischgebiet nach § 6 nach BauNVO

C.) Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Vorgeschlagene Hauptbaukörper
- 32 Flurstücksnummern
- Gemarkungsgrenze
- private Zufahrt
- aufgelöste Baugrenzen

D.) Festsetzungen durch Text

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 "Haushausen - Gewerbegebiet an der PAF 11" ändern sich die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung folgendermaßen:

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7. (Tankstellen) und 8. (Vergnügungsstätten) BauNVO werden ausgeschlossen.
Die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

E.) Übernahmen

Die übrigen Festsetzungen durch Text des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 109 "Haushausen - Gewerbegebiet an der PAF 11" gelten für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 "Haushausen - Gewerbegebiet an der PAF 11" unverändert fort.

F.) Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach hat in der Sitzung vom 13.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 "Gewerbegebiet an der PAF 11" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf zur Änderung Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während der üblichen Dienststunden im Rathaus, Marktplatz 1 in Wolnzach öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss Marktgemeinderates vom die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den

(Siegel)

(Erster Bürgermeister)

- Ausgefertigt:
Wolnzach, den

(Siegel)

(Erster Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wolnzach, den

(Siegel)

(Erster Bürgermeister)



Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 109 "Haushausen - Gewerbegebiet an der PAF 11"



VORENTWURF

ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 24.03.2026

SATZUNG
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

