A) Planteil
(siehe Planzeichnung links)

B) Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 BauGB

B1. Art der baulichen Nutzung

MU Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

B2. Maß der baulichen Nutzung

1,26 Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß

0,42 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 0,72 überschritten werden.
Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Fläche sind sämtliche Flächen innerhalb des Umgriffs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Ausnahme der Flächen des Fuß- und Radweges an der Südgrenze sowie die Flächen der öffentlichen oberirdischen Stellplätze entlang der Preysingstraße und Auenstraße. Die unter Punkt B 5 festgesetzte private Grünfläche als Freianlage ist somit explizit für die Ermittlung der zulässigen Fläche maßgebend.

z.B. **III** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

Die zulässigen Wandhöhen sind für jedes einzelne Gebäude in den Schnittzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans angegeben. Sie sind jeweils auf die Erdgeschosshöhe bezogen. Das Höhennniveau des Erdgeschosses für die Gebäude Haus 1 und Haus 2 ist auf 414,15m ü. NN., für die Gebäude Haus 3 und Haus 4 auf 410,45m ü. NN. und für das Bestandshaus auf 412,68m ü. NN. festgesetzt.

B3. Baugrenzen

Baugrenze

Geringfügige Überschreitungen mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 6 BayBO sind zulässig

TG TG

B4. Stellplätze, Verkehrsflächen, Zufahrten, Versorgungsanlagen

Öffentliche Parkfläche

öffentlicher Rad- und Fußweg

private Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich

private Fußwege, geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung dargestellten Lage bis zu 50 cm sind zulässig, wenn sich dabei der Gesamtversiegelungsgrad nicht erhöht.

ST Fläche für private oberirdische Stellplätze
Private oberirdische Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die nach Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolnzach erforderlichen Besucherstellplätze sind auf den festgesetzten oberirdischen Stellplätzen nachzuweisen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

F Flächen für Fahrräder

Einfahrtsbereich
Zu- und Ausfahrten von den öffentlichen Flächen auf die privaten Baugrundstücke sind ausschließlich in den mit Planzeichen Ein- und Ausfahrt gekennzeichneten Bereichen zulässig.

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

M Fläche für Mülltonnen

B5. Grünordnung

Flächen zum Anpflanzen, sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen als Fußwege, Terrassen etc. sind im Rahmen der geplanten Nutzung zulässig und soweit die Funktion der Fläche es zulässt, wasserdurchlässig (z.B. Pflasterbelag mit offener Sandfuge) auszuführen. Je angefangener 300m² Grundstücksfläche ist min. 1 Baum zu pflanzen (vorhandene und im B-Plan als zu pflanzend festgesetzte Bäume werden ausgerechnet).

Festgesetze Baumarten:
Acer monspessulanum - Burgen-Ahorn
Acer campestre `Elsrijk` - Feldahorn
Amelanchier arborea `Robin Hill` - Felsenbirne
Fraxinus ornus `Obelisk` - Blumenesche
Liquidambar styraciflua `Worplesdone` - Amberbaum
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Parrotia persica `Vanessa` - Eisenholzbaum
Prunus avium `Plena` - gefüllte Vogelkirsche
Malus evereste - Zierapfel,
Cornus mas - Kornelkirsche
Castanea sativa - Esskastanie
Magnolia kobus - Kobushi Magnolie
Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm.

Spielplatz

Bäume, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
Zu pflanzender, dauerhaft zu erhaltender, standortgerechter Laubbaum (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm).

Baumbestand, zu beseitigen

Hecke, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

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 und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

B6. Artenschutz

Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar, zulässig.
Es sind bei der Realisierung des Vorhabens drei Nistkästen für Vögel und Fledermäuse aufzuhängen.
Im Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die Standorte gekennzeichnet.

B7. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

a)
(1) An den gekennzeichneten Fassadenbereichen sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen für schutzbedürftige Räume im Sinne von Ziff. 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen") nach den folgenden Absätzen vorzunehmen.

(2) Schutzbedürftige Räume im Sinne des Absatz 1 sind so anzuordnen, dass sie über mindestens ein Fenster in Außenfassaden belüftet werden können, die nicht mit dem Planzeichen „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" gekennzeichnet sind (Grundrissorientierung).

(3) Soweit eine Grundrissorientierung nach Absatz 2 nicht erfolgt, sind Schlafräume in schutzbedürftigen Räumen zur Sicherstellung einer bauordnungsrechtlich ausreichenden Belüftung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen im Sinne von Ziff. 7.3 der DIN 4109-1:2018-01 oder mit in der Wirkung vergleichbaren Einrichtungen (vorgebaute Prallscheiben, fensterunabhängige, zentrale Be- und Entlüftung, „Hamburger Fenster" etc.) auszustatten.

b) Anforderungen an Außenbauteile
Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Ziff. 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen") müssen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß *R'w,ges* i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die jeweiligen Raumarten ergibt. Der jeweils maßgebliche Außenlärmpegel *La* im Sinne von Spalte 2 der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 ist der vorletzten Spalte in Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros IFB Eigenschenk GmbH (Auftrags Nr. 3221086-Revc) vom 10.10.2024 zu entnehmen, die maßgeblichen Immissionspunkte der Anlage 1, S.5 des vorgenannten Gutachtens; die vorgenannten Anlagen 6 und 1, S.5 sind als Anlagen „maßgebliche Immissionspunkte und maßgebliche Außenlärmpegel" Bestandteil dieses Bebauungsplans.

B8. Hochwasserschutz

Zum baulichen Hochwasserschutz werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Oberkante des Fertigfußbodens in den Häusern 3 und 4 wird zwingend auf 410,45 NHN festgesetzt.
- Die Außenwände der Gebäude Haus 3, Haus 4 und Haus 2 sind bis auf das Niveau von 411,20 m NHN im UG und im Übrigen in EG geschlossen und in WU-Beton mit Bitumenabdichtung (oder gleichwertig) auszuführen (in der Anlage „Hochwasserschutz" zum Bebauungsplan ocker und hellrot gekennzeichnet).

Ausgenommen hiervon sind:
- Kellerlichtschächte bei Haus 3, sofern sie wasserdicht und mit druckfesten Kellerfenstern ausgeführt werden,
- Eingangstüren der Gebäude, sofern sie zur Anbringung von mobilen Schutzpaneelen aus Alu bis auf ein Niveau von 411,20 m NHN ausgerüstet sind,
- Fensteröffnungen im Südwestteil von Haus 3 und im Südwestteil von Haus 4, sofern die Brüstungsunterkante der Fensteröffnungen das Niveau von 411,00 m NHN nicht unterschreitet; der Bereich der beiden Gebäudeecken ist in der Anlage Hochwasserschutz zum Bebauungsplan in dunkelroter Farbe gekennzeichnet.
- Regenfallrohre der Häuser 3 und 4 müssen über dem Niveau von 410,70 m NHN enden. Dies gilt auch für Regenfallrohre von Haus 2, soweit das an das Gebäude anschließende Geländeniveau tiefer als 410,70 m NHN liegt.

B9. Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 80/3, Gemarkung Wolnzach, zu belastende Fläche.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 80/3, Gemarkung Wolnzach, zu belastende Fläche.

B10. 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 extensiv zu begrünen. Die Gesamtschichtdicke für die Begrünung ist mit mindestens 10 cm vorzusehen.
Im Übrigen sind die Flachdächer gemäß den zeichnerischen und textlichen Vorgaben im Gestaltungs- und Ausführungskatalog auszubilden.

SD Satteldach
Die Gestaltung der Gauben sowie die übrige Gestaltung der Satteldächer sind gemäß den zeichnerischen und textlichen Vorgaben im Gestaltungs- und Ausführungskatalog auszubilden.
Gauben dürfen im Bereich Haus 1 Westseite maximal 35% und im Bereich Haus 1 Ostseite maximal 10% der Dachfläche ausmachen. Im Bereich Haus 1 Ostseite dürfen sie maximal 2,7 m lang sein.
Im Bereich Haus 2 Westseite dürfen Gauben maximal 32%, im Bereich Haus 2 Südseite maximal 15% und im Bereich Haus 2 Ostseite maximal 10% der Dachfläche ausmachen. Im Bereich Haus 2 Ostseite dürfen sie maximal 2,7 m lang sein.

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. Die Anwendung des Gestaltungskatalog in der Fassung vom 24.06.2025 wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich erklärt.

C3. Aufschüttungen und Abgrabungen

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

C4. Einfriedung

Aus besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,20 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Die Verwendung von Steingabionen und von Sichtschutzmatten aus Kunststoff ist nicht zulässig. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind zulässig. Alle Einfriedungen haben einen Mindestabstand zum Boden von 0,10 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon ist eine Toranlage im Bereich der Anlieferzufahrt des Pflegeheims.

C5. 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 Ansichtsfläche nicht überschreiten. Blink- und Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig.

C6. Abstandsflächen

Gemäß Art 6 Abs. 5 S. 2 BayBO wird die Tiefe der Abstandsfläche der sich gegenüberliegenden Außenwände im Plangebiet, die in der Anlage 7 zum Bebauungsplan blau gekennzeichnet sind, jeweils auf die Hälfte des Abstands der sich gegenüberliegenden Baugrenzen verkürzt.

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 Verortungen des Marktes Wolnzach wie z.B. die Kinderspielplatzsatzung und die Stellplatzsatzung inkl. der darin enthaltenen Regelung zu Fahrradabstellanlagen in der jeweils gültigen Fassung.

D3. Freiflächengestaltungsplan

Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplan. In ihm sind die geplanten Baumstandorte und die Baumarten gekennzeichnet.

D4. Bauökologie

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

D5. Naturschutz

In der Vegetationsperiode unmittelbar vor Rückbau von Gebäuden und vor Baubeginn ist eine Kontrollbegehung im Hinblick auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten durch eine fachlich qualifizierte Person erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zu treffen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen nach 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden.

D6. Altlasten

Beim Auftreten von Bodenverunreinigungen oder Grundwasserverschmutzungen ist das Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm, sowie das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, 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. Ilm unaufgefordert vorzulegen. Bei Wohngebieten sind die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnbebauung einzuhalten.

D7. Denkmalpflege

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 und 2 Bay DSchG. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese umgehend zu melden.

D8. Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung / Grundwasser

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplan ist. Diesem Konzept entsprechend sind sämtliche Bauvorhaben vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserversorgung sowie an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen. Die Grundstückseintwässerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern.
Das Grundwasser steht in einigen Bereichen innerhalb des Plangebiets bis 1m unter der Geländeoberfläche. Aus diesem Grund wird empfohlen, unterirdische Bauwerke, sofern sie ins Grundwasser einbinden, wasserdicht auszuführen.

D9. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendet werden kann. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3,00 m und einer Kronenbreite von 1,00 m und einer Höhe von max. 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen max. 1,00 m hoch sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen. Der Oberboden ist vor Vernichtung und vor Vergeudung zu schützen.

D10. Maßnahmen zum Schutz von bestehenden Bäumen und Gehölzen

Für zu erhaltende Bäume und Gehölze sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV Baum zu beachten und einzuhalten. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen" zu beachten und einzuhalten.

D11. Lärmschutz

Aus gutachterlicher Sicht ist eine geringfügige Erhöhung des R'w,ges der Gebäudehülle gegenüber den Mindestanforderungen im Zuge der Planung zu empfehlen, um minimalen Ungenauigkeiten in der Bauausführung entgegenzuwirken. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen wäre zum Teil ein Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Minderst-Bau-Schalldämm-Maße erforderlich.

D12. Hochwasser

(RI) Darstellung des Risikogebiets gem. § 73 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG

Der westliche Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich in einem Risikogebiet gemäß § 73 Absatz 1 WHG. Um den Schutz von Leben und Gesundheit zu gewährleisten sowie Sachschäden zu minimieren, wurden zum einen Hochwasserschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen und zum anderen Evakuierungskonzepte entwickelt sowie ein Frühwarnsystem installiert. Diese Konzepte sind sowohl bei den Einsatzkräften als auch in der Pflegeeinrichtung hinterlegt.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 (Risikogebiete) ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

D11. Bauabschnitte

BA1 / BA2 Abgrenzung der Bauabschnitte (BA1 = Bauabschnitt 1, BA2 = Bauabschnitt 2)

Zeichnerische Darstellung

1. Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
2. Haus 1 Baukörper, vorgeschlagen (z.B. Haus 1)
3. Grundstücksgrenzen, vorhanden
4. Grundstücksgrenzen, aufzuheben
5. Abgrenzung unterschiedlicher Geschoßigkeit/Dachform
6. z.B. 1051 Flurstücksnummer, vorhanden
7. Baukörper mit Nebengebäuden außerhalb des Umgriffs, vorhanden
8. Baukörper, abzubrechen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoss-flächenzahl

E) Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 132 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 132 in der Fassung vom 07.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis 03.05.2024 beteiligt.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 132 in der Fassung vom 07.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis 03.05.2024 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem geänderten und ergänzten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 132 in der Fassung vom 17.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.12.2024 bis 07.02.2025 beteiligt.

5. Der geänderte und ergänzte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 132 in der Fassung vom 17.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2024 bis 07.02.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem geänderten und ergänzten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 132 in der Fassung vom 24.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

7. Der geänderte und ergänzte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 132 in der Fassung vom 24.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

8. Die Marktgemeinde Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 132 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den .....

.....
Jens Machold, 1. Bürgermeister (Siegel)

9. Ausgefertigt

Wolnzach, den .....

.....
Jens Machold, 1. Bürgermeister (Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wolnzach, den .....

.....
Jens Machold, 1. Bürgermeister (Siegel)

Markt Wolnzach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132
"Zwischen Preysingstraße und Auenstraße"

Bebauungsplan: **eap** Architekten . Stadtplaner
Kreittmayrstraße 15
80335 München

Grünplanung: **Dobler** Gartendesign
Ampertalweg 3
85395 Attenkirchen

Datum: 24.06.2025
geändert:
geändert:

Die Marktgemeinde Wolnzach erlässt aufgrund des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, des Artikels 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist und des Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Die Satzung besteht aus
A) Planteil
B) Planungsrechtliche Festsetzungen
C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
D) Hinweise und zeichnerische Darstellung
E) Verfahrensvermerke
F) Begründung
G) Vorhaben- und Erschließungsplan
H) Anlagen zum Bebauungsplan (Hochwasserschutz, maßgebliche Immissionspunkte, maßgebliche Außenlärmpegel)