MARKT WOLNZACH, BEBAUUNGSPLAN NR. 144 FÜR DAS GEBIET "AM KIEFERNWEG" IN WOLNZACH IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13b BAUGESETZBUCH

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Zahl der Wohneinheiten, Abstandsflächen

1.1 Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.

1.2 Die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO Art.6 sind bindend.

2. Baukörper

2.1 Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper, deren Gebäudelänge (Firstrichtung) gegenüber der Gebäudebreite um mind. 20% überwiegt.

3. Dächer

3.1 Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern und mittigem First zu versehen.
Die Neigung beider Dachflächen desselben Daches muß gleich sein.
Auf Garagen und Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationsfragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

3.2 Die Dachneigung beträgt in der Bauweise I+D 38 - 45 Grad, in der Bauweise II beträgt die Dachneigung 22 - 28 Grad.

3.3 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in der Farbe ziegelrot oder naturrot zu decken.

3.4 Dachreinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.

3.5 Dachgauben sind nur in der Bauweise I+D zulässig.
Auf jeder Dachseite sind maximal 2 stehende Dachgauben zulässig. Die maximale Breite je Gaube darf 1,80 m nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen.

3.6 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel werden zugelassen, wenn die maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleibt.
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/3 der Hauslänge betragen.

3.7 Auf Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

3.8 Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm und an Giebel bis max. 25 cm zulässig.
Über der Giebelwand auskragende Pfetten sind unzulässig.

4. Fassaden

4.1 Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen und hell zu streichen. Zulässig sind weiße oder gebrochene weiße/pastellfarbene Anstriche. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen.

4.2 Als Wandverkleidungen sind nur naturbelassene oder hell lasierte Holzverschalungen zulässig.

5. Höhenlage, Höhen

5.1 Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Straßenbezugspunkt.

5.2 Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauvorlagen, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

5.3 Die zulässige Wandhöhe über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf bei der Bauweise I+D 4,30 m nicht überschreiten, in der Bauweise II darf die Wandhöhe 5,50 m bis max. 6,30 m betragen.

5.4 Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette dürfen bei der Bauweise I+D max. 50 cm und bei der Bauweise II max. 20 cm betragen.

6. Garagen und Nebengebäude

6.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

6.2 Die Höhe Oberkante Rohboden Garage ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Straßenbezugspunkt.

6.3 Die Garagentiefe gemäß der Grenzbebauung max. 7,00 m sein. Die zulässige Wandhöhe ab Oberkante Rohfußboden darf max. 3,00 m nicht überschreiten.

6.4 Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hinsichtlich Höhenlage, Dachform und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.

6.5 Der Abstand zwischen den Garagen und der Grundstücksgrenze an der Straße in Bereich der Einfahrt muß 6,00 m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

6.6 Der Garagen vor den Garagen kann bei Errichtung einer zweiten Wohneinheit als Stellplatz genutzt werden. Ein gefangener Stellplatz ist zulässig.

7. Geländeveränderungen, Stützmauern

7.1 Nach allgemein gültigen Planungsgrundsätzen sind Geländeveränderungen zu minimieren und den Geländereliefs der Umgebung angepasst meist weich - mit einem Böschungsverhältnis von max. 1 : 2 - auszuformen. Der Mindestabstand des Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze soll mindestens einen Meter betragen, um Erosionen bzw. Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstück zu halten. Aufschüttungen und Aufhängen des Geländes dürfen nur mit schadstoffreinem Erdaushub ohne Fremdanteile (ZO-Material) erfolgen.

7.2 Stützmauern werden nur mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen, sie müssen zu öffentlichen Flächen und zueinander einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Flächen gilt auch für Böschungsfüße.

7.3 In Bereich der Garagen sind zur Zufahrtsicherung Stützmauern zulässig und müssen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

8. Grünflächen

8.1 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Gehölzstruktur
Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten, bzw. zu entwickeln Umwandlung von Fichtenbeständen zu standortgerechten Laubgehölzen.
Die verbleibenden Böschungsflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Flächen außerhalb von Böschungen und Gehölzen sind als extensive Wiesen anzulegen und zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte).
Auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten.

8.2 Nicht überbaute Flächen der privaten Baugrundstücke
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- / Pflanzflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung möglichst naturnah anzulegen.
Unbegrünte Schotter- und Kiesbeete sind nur in untergeordneten Umfang zulässig.
Befestigte Flächen sind nur auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
Je 300 m2 Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen
I soweit nicht anderweitig festgesetzt ist Laubbaum 2.
oder 3. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität Hl. 3xv, StU 10-12 cm).
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.
Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.

8.3 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art
Festgesetzte Baumarten
heimische Laubbäume 1 oder 2. Wuchsordnung,
Mindestpflanzqualität: Hl, 2xv, StU 12-14 cm
Stückzahlen und Standort (ca) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

8.4 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Artauswahl
A - I Laubbaum 1 oder 2. Wuchsordnung
(Kronlbaum - mittelgroßer Baum)
sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand
Mindestpflanzqualität: Hl, 3xv, StU 12-14 cm (Obstbäume: Unterlage Sämling)
Stückzahlen und Standort (ca) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
(von den festgesetzten Standorten kann geringfügig bis max. 3m abgewichen werden)

8.5 Anpflanzung von Strauchhecken
Auswahl in Anlehnung an Arten der potentiell natürlichen Vegetation
Corylus avellana (Haselnuß)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Zusätzlich sind zulässig:
Zier- und Blütensträucher (keine Nadelgehölze, max. Anteil 50% der Gesamtstückzahl)
Pflanzdichte: Richtendichte je nach Art mindestens 1*2 Stück je 150 m2,
ca. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen, Mindestpflanzqualität 3x, 2xv, 4 Tr., 60-100 cm
Flächengröße ca. gemäß zeichnerischer Festsetzung, Standort variabel

8.6 Zeitpunkt der Pflanzung
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude innerhalb der folgenden Pflanzperiode von (5 Okt. bis 30 April) auszuführen und abzuschließen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auszuführen und abzuschließen.

9. Verkehrsflächen

9.1 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist zu vermeiden.
Wenig genutzte Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterdecke, Rasenlugenpflaster, Rasengittersteine, Kies-Splitt-Decken oder Porenpflaster).

10. Einfriedungen

10.1 Straßen- oder wegseitige Einfriedungen sind in einem Abstand von 50 cm zur Straßenkante zu errichten und nur als Holzlattenzäune und Metallstabzäune zulässig.
Maschendraht- oder Stahlgitterzäune sind zwischen den bebaubaren Grundstücken und zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zulässig.
Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden. Die Höhe der Einzäunung wird auf 1,20 m festgesetzt. Die Zaununterkante muß mindestens 10 cm über den Boden liegen. Zaunsockel sind unzulässig.

10.2 Die Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach Innen geöffnet werden können.

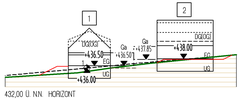
10.3 Vollständig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen und Mauern sind unzulässig.

11. Sonstiges

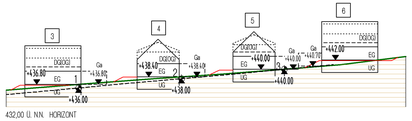
11.1 Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolnzach zu errichten.

11.2 Keller sind wasserdicht auszuführen.

D. GELÄNDESCHNITTE 1 - 2 ALS FESTSETZUNGEN



GELÄNDESCHNITT 1 - 1 M 1 : 400



GELÄNDESCHNITT 2 - 2 M 1 : 400

GELÄNDESCHNITTLEGENDE:

- 1 — zugehörige Parzellennummer z. B. 1
- geplantes Gebäude bzw. Garage mit Höhenangabe (Oberkante-Rohboden Erdgeschoss (z.B. 436,00 m ü. NN.) als Maximalmaß, maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zur Straßenbezugshöhe.
- Oberkante Straße mit Höhenbezugspunkt in ü. NN. jeweils in Straßenmitte z.B. 436,00 m ü. NN.
- Verlauf der Geländeschnitte z. B. Geländeschnitt 1 -1
- geplanter Straßenverlauf
- vorhandenes Gelände
- zulässige Aufschüttung (zulässige Abgrabung)
- Höhenschichtlinien (Abstand 1,00 m)

F. HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung/Stromversorgung/Erdgasversorgung
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaussenwand, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

2. Regenwasserbehandlung
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung in MABL Nr. 10/1985, S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.
Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

3. Immissionsschutz/Ableitbeseitigung
Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie den Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt.
Der Beurteilungspegel der von Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf in den nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.
Geräusche dürfen an dem Immissionsortes nicht tonhaltig (Anhang A, 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile in Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen. Außerdem sind von der benachbarten Pferdehaltung Lärm- und Geruchsimmissionen zu erwarten und zu dulden.
Die Abstandsmaßverhältnisse der Parzellen 2,4,5 und 6 sind an geplanten Wendehammer zur Abholung bereitzustellen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Die Anbindung des Bebauungsplanes erfolgt als Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.
Da die festgesetzte Grundfläche weniger 10.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind bzw. bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

5. Wärmeschutz, Bauklimatik und Solarenergie
Beim Wärmeschutz der Gebäude ist einzuhalten, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung noch zu übertreffen (z.B. KfW-Effizienzhaus 55 Passivhaus).
Besonders effizienter Energieverzugnungen - und verbrauchsanlagen (z.B. Kraftwärmekoppelungsanlagen) sind anzustreben. Eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren und regenerativen Energequellen (z.B. Holzschnitzel, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sind besonders wünschenswert.

6. Hinweise zum Artenschutz:
Bei der Bauausführung sind die Vermeidungsmaßnahmen gemäß den "Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP (Landschaftsarchitekt Einödshofer vom 27.07.2021) zu beachten.
Bei Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit ist vor Beginn der Maßnahme das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten zu prüfen. Bei positivem Befund ist der Beginn der Baufälligkeit bis zum Abschluss der Brutfälligkeit zu verschieben und jegliche Störung der Brutvorkommen ist zu vermeiden.
Die Rodung von Gehölzen hat ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1 Oktober bis 28. Februar zu erfolgen (entsprechend § 39 BNatSchG), um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen.

7. Grundwasser - und Bodenschutz, Altlasten, Oberflächenwasser :
Sollten in Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung bekannt sein bzw. werden,sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.
Bedingt durch die Hanglage ist bei Starkniederschlägen ein Eindringen von Oberflächenwasser aus dem angrenzenden Einzugsbereich möglich.
Bei den Gebäuden sind Bauwerksabdichtungen im Sockelbereich der Außenwände und bei den Kellerwänden entsprechend der Technischen DIN-Vorschriften durchzuführen.
Sickerwasserentwässerungsleitungen (Hausdränagen) dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Geplante Heizcontainers sind vor Aufschwimmen zu sichern.
Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwasser sowie Dach- und Niederschlagswässer zugeführt werden.
Von den Zufahrten und den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Auf der Grundstücksgrenze ist eine Entwässerungsrinne mit Einleitrohrel über die gesamte Zufahrtsbreite anzuordnen, wenn das Zufahrts- und Grundstücksgefälle den Abfluß des Oberflächenwassers zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bedingt.

8. Bodendenkmäler :
Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Anpflanzungen und Freiflächengestaltungsplane
Anpflanzungen (Bäume, Hecken und Sträucher) müssen mindestens die in Bayerischen Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) enthaltenen Grenzabstände (z.B. Mindestabstand zum Nachbargrundstück von 2 m bei einer Höhe von mehr als 2 m) einhalten.
Die Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind noch in der Pflanzperiode zu ersetzen, in der sie auftreten. Treten Ausfälle außerhalb der Pflanzperiode auf, so sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Fällung und auf den Stock setzen von Gehölzen generell nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Notwendige Maßnahmen an Gehölzen sind in Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
Zum Schutz von vorhandenen Gehölzbeständen während der Bauzeit sind folgende Richtlinien zu beachten:
ZTV Baum RAS-LP4, DIN 18920.
Für Baugrundstücke 1 - 6 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

10.Textlhinweise, Maßerhinweise
DIN-Vorschriften, auf die in textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes Nr. 144 für das Gebiet "Am Kieferrnweg" in Wolnzach verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen.
Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie der der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese bei der Marktgemeinde Wolnzach (Rathaus, Marktplatz 1, 85283 Wolnzach) zu den üblichen Dienststunden (Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) eingesehen werden.
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit (Flächen- u. Höhenmaße).
Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

G. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 18.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und gemäß § 13b BauGB in beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1Q Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2019 bis 28.11.2019 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2019 bis 28.11.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung von 27.07..2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1Q Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.09.2021 bis 02.10.2021 erneut beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.09.2021 bis 02.10.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.11.2021 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den ..... Siegel .....
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Wolnzach, den ..... Siegel .....
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
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 rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wolnzach, den ..... Siegel .....
1. Bürgermeister

MARKT WOLNZACH, BEBAUUNGSPLAN NR. 144 "AM KIEFERNWEG" IN WOLNZACH IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13b BAUGESETZBUCH

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wolnzach erlässt aufgrund
- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBo)
- der Verordnung über die baukliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Nr. 144
für das Gebiet "Am Kieferrnweg" in Wolnzach im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) , in der Fassung vom 30.11.2021 als Satzung.
Beigefügt ist
- die Begründung in der Fassung vom 30.11.2021
- Angaben zur saP in der Fassung vom 27.07.2021

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

3. Maß der Nutzung

0,35 — Grundflächenzahl

(0,5) — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (= wahlweise I+D oder I+I) z.B. zwei

4. Bauweise und Baugrenzen

A — nur Einzelhäuser sind zulässig

Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Satz 2 BayBO ist zulässig.

o — offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

öffentlicher Feld- und Waldweg

Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft "Gehölzstruktur"

vorhandene Gehölzbestände zu erhalten / zu entwickeln

Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art

Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Artauswahl

Anpflanzung von Strauchhecken

7. Sonstige Planzeichen

Ge — Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen

Hauptfirstrichtung

Einfahrt/Ausfahrt

500 — verbindliche Maße

E. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

20 — bestehende Wohngebäude

bestehende Nebengebäude

vorgeschlagene Form des Baukörpers

488 — Flurstücksnummer

2 — Parzellennummer

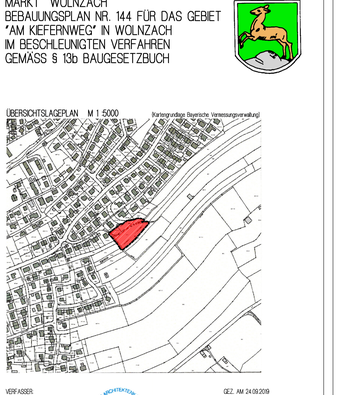
435,00 — Höhenlinie ÜNN

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



VERFASSER:
HANS KOCH
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
SCHEMSTATTWEG 5
85 283 WOLNZACH
T. 08442-4201, F. 08442-4814
HANS-KOCH@T-ONLINE.DE

NORBERT ENDSSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER
WARMERSTRASSE 1
85298 SCHEYERN
T. 08441-82985, F. 08441-82470
INFO@ENDSSHOFER.DE

GEZ., AM 24.09.2019
GEÄ. AM 27.07.2021
GEÄ. AM 30.11.2021