



Rechtsgrundlagen

- 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).
- 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).
- Pflanzenverordnung (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).
- 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).
- 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 (Vergrünungstätigkeiten und Tankstellen).

B2. Maß der baulichen Nutzung

0,60 Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. § 19 Abs 2 BauNVO
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WH 8,50 m Wandhöhe 8,50 m als Höchstmaß
Bezugspunkt ist die mittlere Straßen- bzw. Gehweghinterkante des jeweiligen Grundstücks. Oberer Abschluss der Wandhöhe ist der gedachte Schrittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

B3. Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Baulinie

Durch die festgesetzten Baulinien wird ein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandslinie vorgeschrieben. Im Übrigen findet Art. 6 BayBO Anwendung.

B4. Bauweise

- offene Bebauung
- geschlossene Bebauung
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

B5. Verkehrsflächen, Zufahrten, Versorgungsanlagen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

B6. Grünordnung

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Baum Bestand, zu erhalten
- Baumhecke Bestand, zu erhalten
- Mittelgroßer Laubbaum, zu pflanzen

- B6.1** 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 B6.2 festgesetzten Mindestpflanzqualität zu entsprechen.
- B6.2** Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Zu pflanzen sind mittelgroße oder große Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm. Erhalten bleibender Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, kann darauf angerechnet werden. Pflanzqualität: mind. 3 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Geeignete Baumarten: siehe Artenliste. Die genannte Aufzählung kann um weitere standortlich geeignete Laubbaumarten ergänzt werden.
- B6.3** 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.
- B6.4** Die als "Baum Bestand, zu erhalten" festgesetzten Bäume sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik (insbesondere DIN 18 920 und R SBB) zu schützen und zu erhalten. Bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung eines standortlich geeigneten Laubbaums auf dem Grundstück in der unter B6.2 angegebenen Pflanzqualität erforderlich.
- B6.5** Die als "Baumhecke Bestand, zu erhalten" festgesetzten Gehölzgruppen sind in ihrer räumlichen Ausdehnung, also ihrer Höhe und Breite, zu erhalten. Durch Ausfall entstandene Lücken sind mit Nachpflanzungen von standortlich geeigneten Laubgehölzen zu ergänzen.
- B6.6** Die als "Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Bereiche sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % als Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- B6.7** Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Schottergärten sind unzulässig.
- B6.8** 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 12 m². Ausnahmeweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet ist.

- B6.9** Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten bzw. Zuwegungen mit einem fachgerechten Bodenaufbau von mindestens 0,6 m zu überdecken und als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. 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 mittelgroßen Bäumen auf einer Fläche von mindestens 9 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,0 m.
- B6.10** Die Vegetationsflächen mit den zugehörigen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertig zu stellen.

B8. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

C1. Gebäudegestaltung

GB 12,00 m Gebäudebreite 12,00 m als Höchstmaß

C2. Fassadengestaltung

Für die Bebauung beiderseits der Preysingstraße sind für alle Fassadenseiten ausschließlich Putzoberflächen sowie Putz- oder Steinsockel zulässig. Für die Bebauung entlang der Jägerstraße und der Ziegelstraße sind neben den Putzoberflächen auch Teilputzverkleidungen zulässig. Als Fassadenfarben sind helle, pastellige Farben im Farbspektrum der Farbanalyse des Gestaltungskatalogs (Stand 07.03.2024, S.4) zulässig. Fensterumrandungen sind in helleren Farbtönen auszuführen.

C3. Dachgestaltung

- C2.1 SD** Satteldach, 40° - 48°
- C2.2** ← Firstrichtung zwingend
- C2.3** → Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
- C2.4** Dachaufbauten in Form von Gauben oder sonstigen Raumerweiterungen dürfen an der Preysingstraße max. 20 % der Dachfläche ausmachen, eine Länge von max. 1,7 m und einen Abstand von mind. 0,75 m zueinander haben. An von der Preysingstraße abgewandten Seiten dürfen sie 35 % der Dachfläche ausmachen und max. 7m lang sein.
- C2.5** Die Firstrichtung ist nur in Gebäudellängsrichtung zulässig. Walmdächer und deren Sonderformen sind nicht zulässig.
- C2.6** Nebengebäude wie Garagen, Carports etc. können auch mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ausgeführt werden.
- C2.7** Für die Satteldächer sind ausschließlich Dachziegel in Rot- und Rotbrauntönen mit matter Oberfläche zulässig.
- C2.8** Alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer mit einer Dachneigung bis 20 Grad ab einer Fläche von 10 m² sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm einschließlich Dränschicht vorzusehen.

C4. Werbeanlagen

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

C5. Einfriedung

Bauliche Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Verwendung von Steingablonen und von Sichtschutzmatzen aus Kunststoff ist nicht zulässig. Die Einfriedungen sind sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen.

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 Woinzach wie z.B. die Kinderspielfläche und die Stellplatzsatzung inkl. der darin enthaltenen Regelung zu Fahrradabstellanlagen in der jeweils gültigen Fassung.

D3. DIN-Normen / Richtlinien

DIN-Vorschriften und Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, können bei der Gemeinde zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden oder über den South Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden.

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 Ilm 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. Ilm 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 Denkmalschutzbehörde. 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.

D8. Niederschlagsentwässerung

Für den westlich an das Plangebiet anschließenden Bereich wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ ein Bodengutachten sowie ein Entwässerungskonzept aktuell erstellt. Dem geotechnischen Bericht der Ingenieurbüro Schrottenhausen vom 07.05.2024 kann entnommen werden, dass im Bereich der Preysingstraße eine Versickerung des Niederschlagswassers in den sanft geneigten Flederden denkbar ist und dazu flache Rigolen empfohlen werden. Dies gilt grundsätzlich auch für das gegenständliche Plangebiet. Sollten bei einzelnen Bauvorhaben eine Versickerung über flache Rigolen auf Grund der anzureifernden Bodenverhältnisse dennoch nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Mit Einreichung der Bauunterlagen ist ein Entwässerungsplan beizufügen.

D9. 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 Vergeudung zu schützen.

D10. 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, Einschulpen) sind im Zeitraum September bis November abzubauen.

Vor der Durchführung von Einzelvorhaben (z.B. Umbaumaßnahmen an Gebäuden, Abriss von 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 Eckverglasung. Es wird empfohlen, Vogelschutzglas der Kategorie A nach ONR 191040 einzusetzen, zu verwenden, z.B. in Form von Natrium-Hochdruckdrucklampen oder modernen LED-Lampen.

D11. Artenliste

Artenliste große Bäume

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

Artenliste mittelgroße Bäume

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

- Zerr-Eiche
- Siti-Eiche
- Spitz-Ahorn
- Tulpenbaum
- Walnuss
- Schnurbaum
- Winter-Linde
- Trompetenbaum
- Hainbuche
- Blüten-Esche
- Amberbaum
- Eberesche
- Melbireere
- Elsbeere

Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Baukörper, vorgeschlagen
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- z.B. 60 Flurstücksnummer, vorhanden
- Baumstandort, vorgeschlagen
- Baukörper mit Nebengebäude außerhalb des Umgriffs, vorhanden

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Anzahl der Geschosse
Wandhöhe	Gebäudebreite

E) Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 04.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 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 betroffenen 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 Woinzach hat mit Beschluss des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung als Satzung beschlossen.

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



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

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

Datum: 06.06.2024
geändert:
geändert:

Die Marktgemeinde Woinzach 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. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Pflanzenverordnung (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