



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 (Vergnügungstätten 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 aufstehenden 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 Abstandfläche 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 verjüngt, 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. Stützergärten 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 Bezugserfertigung der Gebäude fertig zu stellen.

B7. Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen des Steinmetzbetriebs auf den Fl. Nm. 74, 75 und 76 können ausnahmeweise zugelassen werden, sofern unter Berücksichtigung von Ziffer 4.1 i.V.m. Ziffer 4.3 der TA Lärm die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet eingehalten werden.

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, soweit nicht geschlossene Bauweise festgesetzt ist.

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 Teilholzverkleidungen 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 Gebäudelängsrichtung zulässig. Walmdächer und deren Sonderformen sind nicht zulässig.

C2.6 Nebengebäude wie Garagen, Carports etc. können auch mit Flachdächern oder fachgeneigten Dächern ausgebildet werden.

C2.7 Für die Satteldächer sind ausschließlich Dachziegel in Rot- und Rotbrauntönen mit matter Oberfläche zulässig.

C2.8 Alle Flachdächer und fachgeneigten 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 Dranschicht 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 Ansichtsfäche 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 Steinabionen und von Sichtschutzmatten 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 Wolnzach wie z.B. die Kinderspielflächensatzung 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 Beuth 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 aufzufordern 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 Schönbauer vom 07.05.2024 kann entnommen werden, dass im Bereich der Preysingstraße eine Versickerung des Niederschlagswassers in den sanft geneigten Fledermaus- und dazu flache Rigolen empfohlen werden. Dies gilt grundsätzlich auch für das gegenständliche Plangebiet. Zudem sollte Regenwasser zu Bewässerungszwecken genutzt werden. Weiters soll nach Möglichkeit durch Begrünungen von Flachdächern und Speicherung von anfallendem Regenwasser zur Versorgung der Bepflanzung und/oder zur Steigerung der Verdunstungsleistung das anfallende Regenwasser gepuffert, zurückgehalten oder durch Verdunstung der Atmosphäre wieder zurückgegeben werden. Sollten dennoch bei einzelnen Bauvorhaben eine Versickerung über flache Rigolen auf Grund der anzutreffenden Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal abzuleiten. Unabhängig davon wird dem Wunsch des WWA entsprochen und ein Entwässerungskonzept erstellt.

Bei der Einreichung der Bauunterlagen wird empfohlen, einen 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 silbernen Verkleidungen, Spalten, Einschlipfen) sind im Zeitraum September bis November abzubauen.

Vor der Durchführung von Einzelvorhaben (z.B. Umbaumaßnahmen an Gebäuden, Abriss von Gebäuden, Fassadensanierung) 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.

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

D11. Artenlisten

Artenliste große Bäume

- Quercus cerris Zerr-Eiche
- Quercus robur Stiel-Eiche
- Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Liriodendron tulipifera Tulpenbaum
- Juglans regia Walnuss
- Sophora japonica Schnurbaum
- Tilia cordata Winter-Linde

Artenliste mittelgroße Bäume

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Catalpa bignonioides Trompetenbaum
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fraxinus ornus Blüten-Esche
- Liquidambar styraciflua Amberbaum
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sorbus aria Mehlbeere
- Sorbus torminalis 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 20.07.23 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.07.23 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat als Bürgerbeteiligung im Sitzungssaal, Rathaus Wolnzach am 16.10.23 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.24 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.03.24 unter Fristsetzung von einem Monat beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.24 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.24 bis 16.04.24 öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.06.24 wurden die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 07.06.24 unter Fristsetzung bis 24.06.24 erneut beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.06.24 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.06.24 bis 24.06.24 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Die Marktgemeinde Wolnzach hat mit Beschluss vom 18.07.24 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung 18.07.24 als Satzung beschlossen.
- Wolnzach, 18.07.24 (Siegel)
- Jens Machold, 1. Bürgermeister
8. Ausgefertigt
- Wolnzach, 19.07.24 (Siegel)
- Jens Machold, 1. Bürgermeister
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.07.24 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Wolnzach, 19.07.24 (Siegel)
- Jens Machold, 1. Bürgermeister
10. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss vom 17.07.2025 ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.07.2024 als Satzung beschlossen.
- Wolnzach, (Siegel)
- Jens Machold, 1. Bürgermeister
11. Ausgefertigt
- Wolnzach, (Siegel)
- Jens Machold, 1. Bürgermeister
12. Der Satzungsbeschluss vom 17.07.2025 zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und rückwirkend zum 19.07.2024 in Kraft gesetzt (§ 214 Abs. 4 BauGB). In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, ferner auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB.
- Wolnzach, (Siegel)
- Jens Machold, 1. Bürgermeister

Markt Wolnzach
Bebauungsplan Nr. 153 "Preysingstraße Süd"

Beauftragter: eap Architekten Stadtplaner
Kreittmayrstraße 15
80335 München

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

Datum: 18.07.2024
geändert: 18.07.2024
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 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 Bayerischen 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