





Bebauungsplan Nr. 155  
"Josef-Scheibenbogen-Straße"

A.2) Nutzungsschablone

HAUSTYP	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
HAUSFORM				
GESCHOSS- ENTWICKLUNG	E+I	E+I	E+I	E+I+T
		E (Wohn)		
DACHFORM	SD	SD	SD	FD
		FD (Wohn)		
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	0,35	0,4		
BAUWEISE	o			
DACHNEIGUNG	20° - 30°	20° - 30° max. 6° (Wohn)	20° - 30°	max. 6°
WANDHÖHE	WH 6,5 m	WH 6,5 m	WH 6,5 m	WH 7,0 m
		WH 3,5 m (Wohn)		
BEZUGSPUNKT	Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull für die jeweilige Parzelle			

Präambel

Der Markt Wolnzach beschließt aufgrund

- 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 den

Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“  
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.1) Planzeichnung  
A.2) Nutzungsschablone  
B.) Festsetzungen durch Planzeichen  
C.) Hinweise durch Planzeichen  
D.) Festsetzungen durch Text (siehe Anlage Festsetzungen und Hinweise durch Text)  
E.) Hinweise durch Text (siehe Anlage Festsetzungen und Hinweise durch Text)  
F.) Verfahrensvermerke

Stand: Vorentwurf vom 18.07.2024

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 18.07.2024

(Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)


Anlagen:

- Verkehrsuntersuchung vom 04.04.2024 (INOVAPLAN GmbH)
- Vorabinformation zum Baugrundgutachten vom 10.07.2024 (Crystal Geotechnik GmbH)
- Kampfmittelvorerkundung - Auswertungsprotokoll vom 2024 (B-MOS GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Dezember 2023 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)
- Vorentwurf zum Entwässerungsbericht vom 09.07.2024 (Eichenseher Ingenieure GmbH)

Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt dieser Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 "Am Strassergrund" sowie dessen Änderungen vollständig.

B.) Festsetzungen durch Planzeichen






1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.2.1 E ein Vollgeschoss
- 2.2.2 E+I zwei Vollgeschosse
- 2.2.3 E+I+T zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Terrassengeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
- 2.3 z.B. WH 6,5 Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt
- 2.4 z.B. 443,50 Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Fertigfußboden Erdgeschoss
- 2.5 Dachform
- 2.5.1 SD Satteldach
- 2.5.2 FD Flachdach







3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  offene Bauweise
- 3.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3  nur Doppelhäuser zulässig
- 3.4  Baugrenze
- 3.5  Baulinie





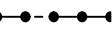


4. Verkehrsflächen

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2  private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsflächen, Begleitgrün und Zuwegungen
- 4.3  private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- 4.4  Straßenbegrenzungslinie
- 4.5  Einfahrtsbereich

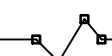



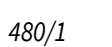




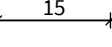


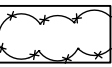

5. Grünflächen, Bäume, Sträucher

- 5.1  Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.2
- 5.2  Private Grundstücksfläche zur Ortsrandeingrünung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.3
- 5.3  Private Grundstücksflächen als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.4
- 5.4  Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art heimische Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.5
- 5.5  Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art an den Klimawandel angepasste Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.6
- 5.6  Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.7

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze
- 6.1.1  Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen
- 6.1.2  Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen
- 6.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.3  Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 6.4  Firstverlauf
- 6.5  Bereitstellungsfläche Mülltonnen

C.) Hinweise durch Planzeichen

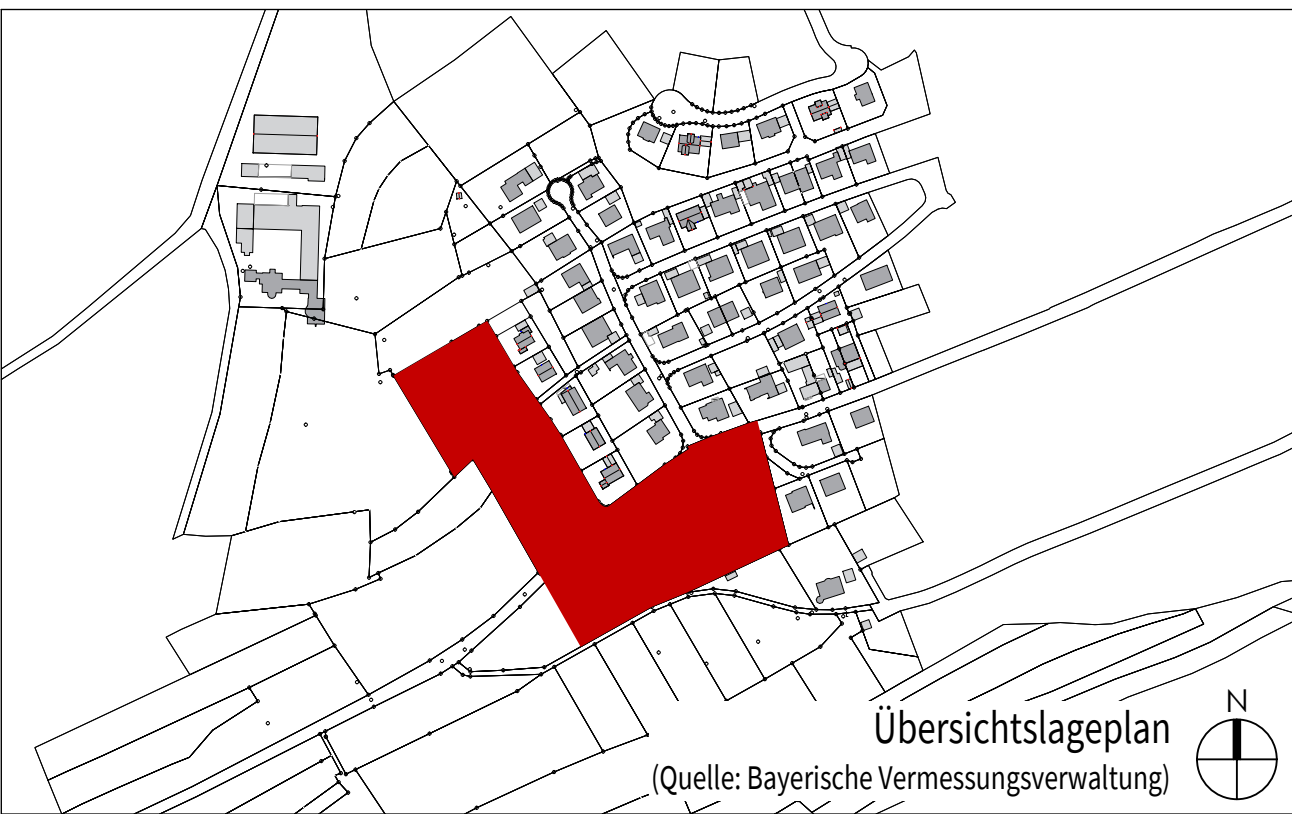
1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  geplante Grundstücksgrenzen
3.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
4.  Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
5.  Flurstücksnummer
6.  Gebäudevorschlag
7. z.B.  Parzellennummerierung
8. z.B.  Zuordnung Haustyp Nutzungsschablone
9.  bestehendes Gebäude
10.  Maßangaben in Meter (ca.-Angaben)
11.  amtlich kartiertes Biotop mit Biotopnummer: Nr. 7335-1246-003 Gehölze westlich von Wolnzach
12.  vorhandene Einzelbäume, Felgehölze und Feldhecken (schematische, lageunscharfe Darstellung) nach Möglichkeit zu erhalten
13.  Entfernung von vorhandenen Einzelbäumen, Feldgehölzen und Feldhecken (schematische, lageunscharfe Darstellung)
14.  vorhandener Baum- und Gehölzbestand außerhalb des Plangebietes im Bebauungsplan Nr. 114 "Am Strassergrund" i.d.F. vom 15.09.2016 festgesetzte "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche" Diese Flächen werden gem. E.9. an anderer Stelle ersetzt.

F.) Verfahrensvermerke

1. Der Markt Wolnzach hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt  
Wolnzach, \_\_\_\_\_  
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_\_ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Wolnzach, \_\_\_\_\_  
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)



Markt Wolnzach  
Bebauungsplan Nr. 155  
"Josef-Scheibenbogen-Straße"



VORENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER  
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 18.07.2024

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

GRÜNORDNUNGSPLAN  
NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
MARIENSTRASSE 7  
85298 SCHEYERN

