

# Bebauungsplan Nr. 155 "Josef-Scheibenbogen-Straße"

## A.2) Nutzungsschablone

HAUSTYP	WA1	WA2	WA3	WA4
HAUSFORM	E	E	D	E
GESCHOSS-ENTWICKLUNG	E+H	E+H	E+H+T	
DACHFORM	SD	SD	FD	FD
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	0,35	0,4		
BAUWEISE	o			
DACHNEIGUNG	20° - 30° max. 6°	20° - 30° max. 6°	20° - 30° max. 6°	20° - 30° max. 6°
WANDHÖHE	WH 6,5 m WH 3,5 m	WH 6,5 m	WH 6,5 m	WH 7,0 m
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“

### 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 10.07.2024 (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 WA 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+H zwei Vollgeschosse

- 2.2.3 E+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 o offene Bauweise

- 3.2 E nur Einzelhäuser zulässig

- 3.3 D 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 — Einfahrtbereich

### 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 Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.7

- 5.6 — Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art an den Klimawandel angepasste Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.6

## 6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 — Ungrenzen von Flächen für Stellplätze

- 6.1.1 GA Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen

- 6.1.2 ST 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. — Flurstücksnr

- 6. — Gebäudevorschlag

- 7. — Parzellenummerierung

- 8. — Zuordnung Haustyp Nutzungsschablone

- 9. — bestehendes Gebäude

- 10. — Maßangaben in Meter (ca. Angaben)

- 11. — amtlich kariertes Biotop mit Biotopnummer: Nr. 7335-1246-003 Gehölze westlich von Wolnzach

- 12. — vorhandene Einzelbäume, Felgeholze und Feldhecken (schematische, lageunscharfe Darstellung) nach Möglichkeit zu erhalten

- 13. — Entfernung von vorhandenen Einzelbäumen, Felgeholzen und Feldhecken (schematische, lageunscharfe Darstellung)

- 14. — vorhandener Baum- und Gehötzbestand 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 in 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, \_\_\_\_\_

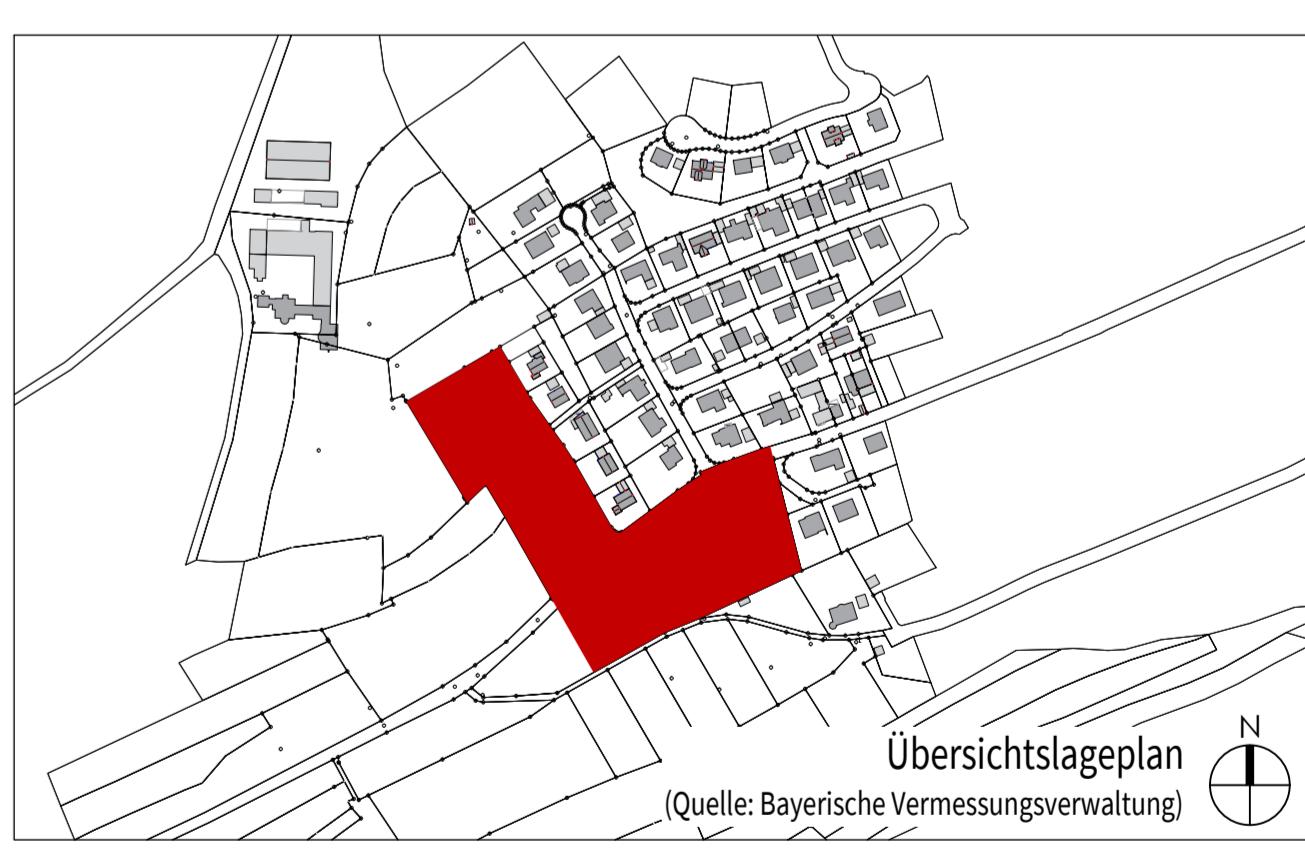
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)

- 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 jedermann's Einsicht bereithalten; 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

