

Bebauungsplan Nr. 162 "An der Gabeswiesen"

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. 162 „An der Gabeswiesen“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

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

Stand: Entwurf vom 14.03.2025
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigelegt.

Gesonderter Teil der Begründung:
Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 14.03.2024
(Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

- Anlagen:**
- geotechnischer Bericht vom 19.04.2024 (INGEOTECH)
 - Schalltechnische Untersuchung vom 14.03.2025 (Igi CONSULT GmbH)
 - Kampfmittelvorkundung - Auswertungsprotokoll vom 23.04.2024 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 14.12.2022 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text
- 1.2  Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung selbständige Stellplätze für Elektroschneidemaschinen gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 z.B.  Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 2.2 z.B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- 2.3.1 II+T zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Terrassengeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
- 2.3.2 IV vier Vollgeschosse

- 2.4 z.B. WH 11 Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt

- 2.5 z.B. 412,50 Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Fertigfußboden Erdgeschoss

- 2.6 Dachform
- 2.6.1 SD Satteldach
- 2.6.2 FD Flachdach

2.7 Nutzungsschablone

z.B.

Geschossflächenzahl als Höchstmaß	2,4	0,8	Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung Teilgebiet
		II+T	
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II+T	67/52	Grundflächenzahl als Höchstmaß
		FD	
Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt	WH 11 m	67/52	Dachform
		67/52	
			Emissionskontingent

3. Baugrenze

- 3.1  Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Straßenbegrenzungsslinie
- 4.3  Einfahrtbereich

5. Grünflächen, Bäume, Sträucher

- 5.1  Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.1
- 5.2  Private Grundstücksflächen zur Eingrünung und Gliederung des Baugebiets gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.2
- 5.3  Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art heimische Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.3
- 5.4  Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung an den Klimawandel angepasste Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.4
- 5.5  Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.5

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 6.3  Firstverlauf
- 6.4  Bereitstellungsfläche Mülltonnen
- 6.5  Anbaubeschränkungsszone nach § 9 Abs. 2 und 6 FStrG
- 6.6  Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG
- 6.7  Schallschutz - Gewerbe: Abstandslinie 1 (52 dB (A)-Nachtzeit)
- 6.8  Schallschutz - Gewerbe: Abstandslinie 2 (50 dB (A)-Nachtzeit)
- 6.9  Schallschutz - Verkehr: Abstandslinie 3 (69 dB (A)-Tagzeit-EG)
- 6.10  Schallschutz - Verkehr: Abstandslinie 4 (69 dB (A)-Tagzeit-1.0G)

C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1.  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.  geplante Grundstücksgrenzen
- 3.  Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- 4. 480/1 Flurstücksnummer
- 5.  Gebäudevorschlag
- 6.  Maßangaben in Meter (ca.-Angaben)
- 7.  amtlich kartiertes Biotop mit Biotop-Nummer: 7435-1032-001 Nasswiese am Hansmühlbad in Wolnzach
- 8.  vorhandener Baum- und Gehölzbestand außerhalb des Plangebiets

F.) Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- 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.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Markt Wolnzach, den _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)

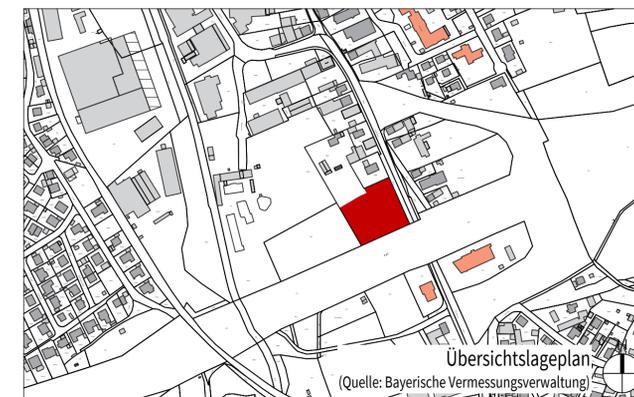
7. Ausgefertigt
Markt Wolnzach, den _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt Wolnzach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Markt Wolnzach, den _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)



Markt Wolnzach Bebauungsplan Nr. 162 "An der Gabeswiesen"



ENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 14.03.2025

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

GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN

W. Eichenseher
Mitarbeiter
33783
Bayerische Architektenkammer

N. Einödshofer
Mitarbeiter
172 890
Bayerische Architektenkammer

