

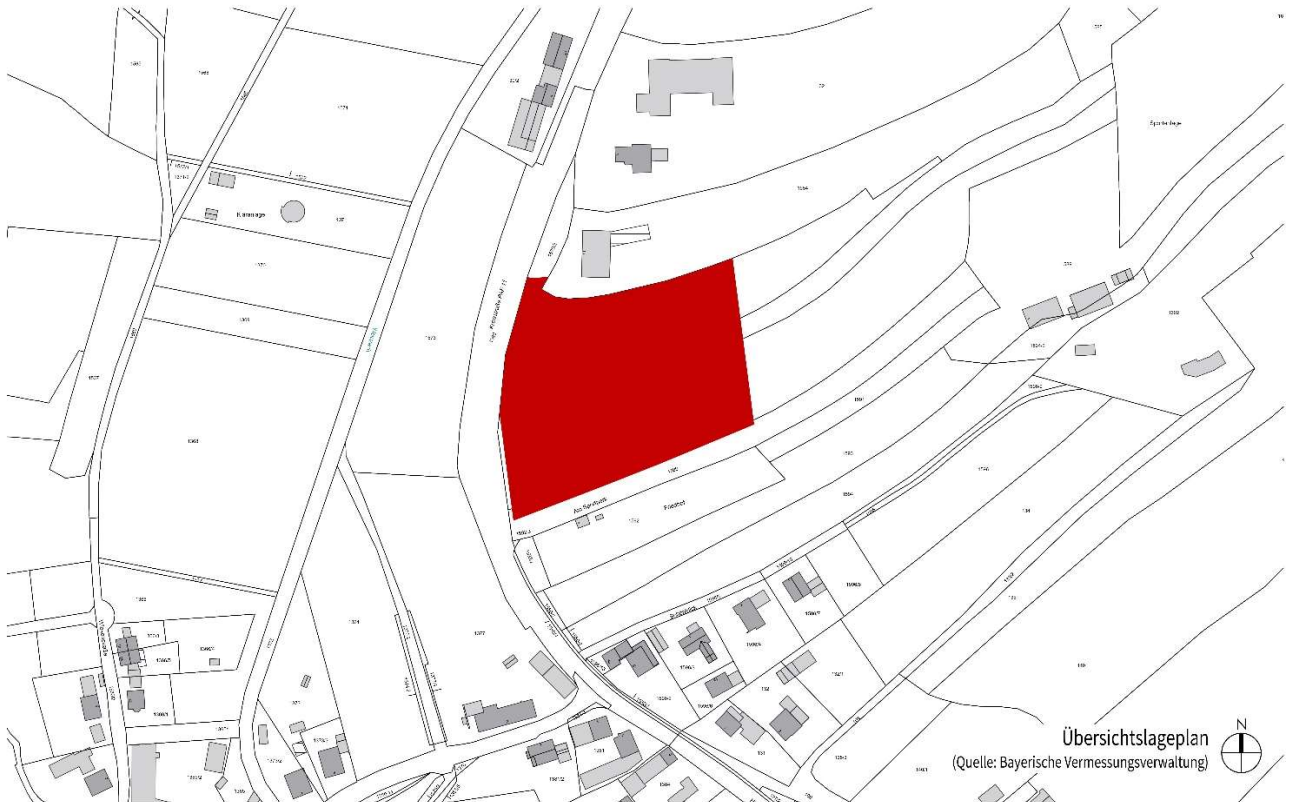


## Markt Wolnzach

### Bebauungsplan Nr. 165

### „Sandbergäcker“

### Festsetzungen und Hinweise durch Text



Stand Vorentwurf jeweils vom 13.06.2024

#### Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom \_\_\_\_.2024  
(Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

#### Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom \_\_\_\_2024 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 13.06.2024

*W. Eichenseher*

Wolfgang Eichenseher  
Eichenseher Ingenieure GmbH  
Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



*N. Einödshofer*

Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt  
Marienstraße 7  
85298 Scheyern



## **D) Festsetzungen durch Text**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1. Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO  
Die Teilgebiete GE 1 und GE 2 werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im Teilgebiet GE1 allgemein zulässig.
- 1.3. Eine an Gewerbebetriebe angegliederte Unterbringungsmöglichkeit für betriebsangehörige Personen, die weder Wohnnutzung, noch eine wohnähnliche Nutzung darstellt, ist im Teilgebiet GE 1 allgemein zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Fertigfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird.
- 2.2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO  
Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 2.3. Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Es sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 80 m zulässig.
- 2.4. Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

### **3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

- 3.1. Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind allgemein zulässig. Von Verkehrsflächen haben Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von min. 2,0 m einzuhalten.
- 3.2. Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Markts Wolnzach inkl. der darin enthaltenen Regelung zu Fahrradabstellanlagen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

### **4. Gebäudestellung**

Die Firstrichtung der Baukörper gemäß Planzeichnung ist einzuhalten. Für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten und angebaute Garagen, etc. gelten die Firstrichtungen nicht.

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

### **5.1. Dachform**

#### Gebäude mit Satteldach

Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Neigung bis 30° zulässig.

#### Gebäude mit Flachdach

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 6° zulässig. Sie sind nur in begrünter Ausführung zulässig.

#### Dachdeckung

Es sind Ziegel- und Metalldeckungen in naturrot oder hellgrau zulässig.

Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien wie glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig. Flachdächer (bis 6° Dachneigung) sind nur in begrünter Ausführung zulässig.

Die Dachdeckungen von Nebenanlagen, Garagen, überdachter Stellplätze und Anbauten sind nur als begrünte Flachdächer zulässig.

### **5.2. Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur bei Flachdächern in Form von technischen Anlagen (z. B. Aufzugüberfahrten) zulässig. Die Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurückzusetzen.

### **5.3. Fassadengestaltung**

### **5.4. Fassadengestaltung**

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Glasfassaden sind zulässig. Dunkle Fassadenmaterialien sind zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Warmgewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird. Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig.

Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m müssen jeweils im Abstand von höchstens 25 m in ihrer Fassade eine Gliederung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, Toranlagen o. ä.). Ab einer Gebäudelänge von 50 m und einer Fassadenansicht von 10 m Höhe über Geländeoberkante ist außerdem eine horizontale Gliederung zwingend erforderlich.

### **5.5. Außengestaltung**

### Geländeveränderungen

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu 5,0 m, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

Stützwände zur Geländeabfangung bis zu einer Ansichtshöhe von 5,0 m sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie sind ab einer Ansichtshöhe von 1,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen.

### Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 2,0 m. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Steingabionen und Sichtschutzmatten aus Kunststoff sind ausgeschlossen.

## **6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen. Mindestens 50% der Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Ausgenommen von der Mindestbelegung sind begrünte Dächer.

## **7. Versorgungsleitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die bestehende unterirdische Leitung (Strom) ist vom Versorgungsnetzbetreiber zu verlegen.

## **8. Werbeanlagen**

- 8.1. Werbeanlagen sind nur in der straßenorientierten Erdgeschosebene und nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 8.2. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf eine Einzelgröße von 6 m<sup>2</sup> je Werbeanlage nicht überschreiten.
- 8.3. Fahnen sind zulässig.
- 8.4. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende und unruhig wirkende Werbeanlagen sowie Laseranlagen sind unzulässig.

## **9. Anbauverbotszone**

Hochbauten aller Art, einschließlich überdachter Stellplätze, dürfen längs der Kreisstraße PAF 11 in einer Entfernung von bis zu 15,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten

Fahrbahn nicht errichtet werden.

Verkehrsflächen und nicht überdachte Stellplätze müssen innerhalb der Anbauverbotszone einen Abstand von mindestens 10,0 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einhalten.

Bäume und Strauchpflanzungen müssen innerhalb der Anbauverbotszone einen Abstand von mindestens 7,5 m äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einhalten.

## **10. Grünordnung**

- 10.1. Öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.1  
Diese Flächen sind als extensives Grünland zu erhalten.

- 10.2. Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.2. Diese Flächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.4 und B.5.5, sowie der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.9.4 und D.9.5 mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zur Entwicklung einer Altgras-/Hochstaudenflur extensiv zu pflegen (Mahd im ein- bis mehrjährigen Rhythmus zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs, Mähgut ist abzutransportieren, Mahd frühestens ab Anfang Juli). Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten. Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig.

- 10.3. Private Grundstücksfläche zur Regenrückhaltung  
gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.3. Auf diesen Flächen ist die Errichtung von Regenrückhaltebecken, Gräben und Mulden zur Versickerung, bzw. Rückhaltung und Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser zulässig. Die verbleibenden Grünflächen sind mit möglichst nährstoffarmem Substrat als extensive Wiesenflächen/Blühfläche anzulegen und zu pflegen (Mahd im ein- bis mehrjährigen Rhythmus zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs, Mähgut ist abzutransportieren, Mahd frühestens ab Anfang Juli). Die Flächen oberhalb der Wasserlinie des Regenrückhaltebeckens etc. können der natürlichen Sukzession überlassen werden. Auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten.

- 10.4. Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.4 heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung, z.B.

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

*Prunus avium* (Vogel-Kirsche)

*Quercus robur* (Stiel-Eiche)

*Sorbus aucuparia* (Eberesche)

*Tilia cordata* (Winter-Linde)

*Ulmus laevis* (Flatter-Ulme)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Soweit verfügbar autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland).

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden. Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag. Innerhalb der Anbauverbotszone sind die Mindestabstände gemäß Festsetzung D.8.1 einzuhalten.

- 10.5. Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.5. Artenauswahl in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, z.B.

*Corylus avellana* (Haselnuss)

*Cornus mas* (Kornelkirsche)

*Cornus sanguinea* (Hartriegel)

*Ligustrum vulgare* (Liguster)

*Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)

*Prunus spinosa* (Schlehndorn)

*Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn)

*Rhamnus frangula* (Faulbaum)

*Sambucus nigra* (Holunder)

*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

Pflanzdichte: mind. als 2-reihige Pflanzung, Pflanzraster 1,0 x 1,5 m,

mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammen zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, 60-100cm, autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland).

Flächengröße gemäß zeichnerischer Festsetzung (ca.), vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden, Festlegung der exakten Lage und der Artenzusammensetzung erfolgt im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag.

- 10.6. Nicht überbaute, befestigte oder anderweitig gewerblich genutzte Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegebietsflächen. Diese Flächen sind als Rasen-/Wiesenfläche anzusäen, bzw. mit Gehölz- oder Staudenpflanzung flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich zu den durch Planzeichen B.5.4 festgesetzten Baumpflanzungen ist je 750 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche mind. ein weiterer Baum zu pflanzen. Artenauswahl und Pflanzgröße

gem. Festsetzungen durch Text unter Punkt D.9.4; darüber hinaus ist im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder befestigten Flächen innerhalb der als GE festgesetzten Fläche) auf die Wahl von an den Klimawandel angepassten Laubbaumarten zu achten. Nach Möglichkeit sind heimische resiliente Arten zu wählen. Falls das nicht möglich ist, ist die Verwendung nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbaumarten (sog. „Klimabaum“), bzw. als Straßenbaum geeigneter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig, z.B.:

*Acer freemannii* 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)

*Alnus spaethii* (Purpur-Erle)

*Gleditsia triacanthos* 'Skyline' (Gleditschie)

*Liquidambar styraciflua* 'Worplesdon' (Amberbaum)

*Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)

*Pyrus calleryana* 'Chanticleer' (Stadt-Birne)

*Sophora japonica* 'Regent' (Schnurbaum)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen. Unbegrünte Schotter- und Kiesbeete sind nicht zulässig. Sofern auf Grundlage technischer Vorschriften und Regelwerke zulässig, sollen die Flächen von Stellplätzen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden.

#### 10.7. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

### 11. Artenschutz

Die Maßnahmen zum Artenschutz werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

### 12. Schallschutztechnische Festsetzungen

Die Die Maßnahmen zu schallschutztechnischen Festsetzungen werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

## E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

3. Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.
4. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (Z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.
5. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
6. Bedingt durch die Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
7. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen. Die exakte Lage von Baum- und Strauchpflanzungen, sowie die Artenzusammensetzung auf Basis der Festsetzungen D.10.4 bis D.10.6 sind im Freiflächengestaltungsplan festzulegen.
8. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten und einzuhalten.
9. Zuordnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf einer geeigneten Fläche nachgewiesen. Die hierfür verwendete Fläche wird im nächsten Verfahrensschritt konkretisiert.
10. Die genannten Normen und Richtlinien können zu den üblichen Öffnungszeiten beim Markt Wolnzach eingesehen werden.
11. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.