



Quellenverzeichnis der Grundlage der Planzeichnung:
 DOST Ingenieurleistungen | Statistisches Bauamt Ingolstadt - Straßenbauverwaltung | Vermessungsbüro A. Tretter - Prof.sachverständiger für Vermessung im Bauwesen

Präambel
 Der Markt Wolzach im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB)
 • des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 • der 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 „Schlagenhausermühle I“ - 2. Änderung und Erweiterung als Satzung.

Bestandteile der Satzung:
 • Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 „Schlagenhausermühle I“ - 2. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 19.09.2023

Mit beauftragt sind
 • die Begründung der Fassung vom 19.09.2023
 • der Umweltbericht in der Fassung vom 19.09.2023

• der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächen und Geländeschritten vom 19.09.2023
 • die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Nr. 221141 / 2 vom 23.11.2021
 • der Erläuterungsbericht Voruntersuchung Entwässerung vom 09.06.2021
 • die fachliche Stellungnahme zur Erschließung des Grundstücks vom 18.11.2021
 • der geotechnische Bericht zu Bodenuntersuchungen vom 20.04.2021
 • Aktennotiz zur Abwasserbeseitigung vom 07.07.2022

Bestandteile des Bebauungsplans
 • Planzeichnung M 1:1000
 • Vorhaben- und Erschließungsplanung mit Freiflächen M 1:250 vom 19.09.2023
 • Vorhaben- und Erschließungsplanung mit Freiflächen und Geländeschritten M 1:175 vom 19.09.2023
 Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 72 des Marktes Wolzach „Schlagenhausermühle I“ vom 16.12.1999 sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 14.10.2014.

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Gewerbegebiet Depot/Lager
- Baugrenze
- Baulinie
- Nutzungsschablone: Grundfläche (GR) = 2.550, Anzahl der Vollgeschosse, z.B. II, Wandhöhe (WH) = 10,0 m, abweichende Bauweise (a)
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Bestimmung: Parkplätze
- Gehweg bzw. Geh- und Radweg
- Ein- und Ausfahrt
- Flächen zur Regulierung des Wasserabflusses, naturnahe Ausbildung von Mulden mit Gefälle und Kaskaden
- Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- private Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung (Randeingrünung)
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- Baum, zwingend zu pflanzen
- Bemaßung, z.B. 10,0 m
- nur Überdachung zulässig, Größe bis 450 m
- extensiv begrüntes Flachdach
- Höhenbezugspunkt für Wand- und Firsthöhe in m ü. NN, z.B. 406,0
- max. zulässige Einzulassung
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche - Durchlass Niederschlagswasser
- Flurstück mit Flurnummer, z.B. 959/2
- Standortvorschlag für zu pflanzenden Baum
- Bauverbotszone entlang der Staatsstraße
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Höhenlinie des vorhandenen Geländes, z.B. 406 m ü. NN
- vorhandene Hauptgebäude

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
 - Das Bauland des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet gemäß §8 der BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Depots / Lager nebst den hierfür erforderlichen Büro- und Verwaltungseinrichtungen.
Die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag sich verpflichtet hat.
 - Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Gebäude als Einzelhäuser mit einer max. Länge von 82 m entsprechend der Länge des festgesetzten Bauraums.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von max. 0,83 überschritten werden.
 - Die zulässige Wandhöhe beträgt 10 Meter. Die Wandhöhe der Außenwand bemisst sich vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, im Falle des Flachdachs der oberen Aufkantung der Außenwand (Attika).
- Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen
 - Das Gebäude ist mit einem Flachdach mit max. 3° Neigung zu errichten und mit mindestens 10 cm Vegetationssubstrat extensiv mit einer Blümmischung zu begrünen.
Dachaufbauten sind mit Ausnahme C. 3.3 und 3.4 unzulässig.
 - Technische Dachaufbauten dürfen max. 1,5 m Höhe und max. 20 m² Fläche haben. Sie müssen mindestens um das Doppelte des Maßes ihrer Höhe von der Außenkante des Dachs zurückversetzt werden.
 - Photovoltaik-Anlagen sind ausschließlich auf dem Dach sowie an Fassaden zulässig. Bei der Fassadenmontage sind Module jeweils in die Fassade zu integrieren, bei der Dachmontage ist ein Abstand von mind. der doppelten Höhe von der Aussenkante des Dachs einzuhalten.
 - Für die Fassaden sind ausschließlich folgende Materialien zulässig: Holz unbehandelt/ naturblassen oder lasiert in Grau- oder Brauntönen mit einem Hellbezugswert > 50, Glas sowie PV-Module.
 - Bei der Errichtung des Gebäudes sind bauliche und technische Maßnahmen zum Einbau und möglicher Nutzung von Photovoltaik und ggf. Solarthermie vorzusehen. Im begründeten Einzelfall kann davon abgewichen werden, wenn das Gebäude zu 100 % mit erneuerbaren Energien beheizt wird.
 - Das Baugrundstück darf mit einem Zaun mit max. 2,0 m Höhe eingezäunt werden, allerdings sind mind. 10 cm Abstand zum Boden einzuhalten, s. auch C. 5.1.
Als Einfriedungen sind ausschließlich blickdurchlässige, offene Maschendraht- oder weitmaschige Stabgitterzäune zulässig. Geschlossene Einfriedungen, Gabionen und Kunststoffzäune sind unzulässig.
 - Einfahrtsbereiche: Zu- und Ausfahrten sind ausschließlich an den in der Planzeichnung gemäß A. 11 festgesetzten Stellen zulässig.
 - Werbe-, Hinweisschilder und Fahnen sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Werbeanlagen sind am Hauptgebäude bis insgesamt max. 15 m² oder in Form von einem Werbepylon je Ein-/Ausfahrt mit max. 5 m² Fläche und 4 m Höhe zulässig. Zudem ist je 20 m Straßenfrontlänge eines Grundstücks eine Fahne zulässig, max. jedoch 3 Fahnen. Die zulässige Gesamtzahl der Fahnen kann auch in Gruppen zusammengefasst werden.
Am Gebäude dürfen die Werbeanlagen die Traufe nicht überschreiten. Pylon und Fahnen sind dabei abweichen von C.5.1 in der privaten Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung zulässig.
 - Mind. 50 % der Dachfläche sind mit einer PV-Anlage auszustatten, dabei wird die genutzte Gesamtfläche inkl. der Zwischenräume zur Belichtung der Modulreihen berechnet.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports außerhalb der Baugrenze sind unzulässig.
- Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fuganteil > 10 %).
- Grünordnung
 - In der privaten Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung („Randeingrünung“) sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zugängen sowie mithilfe von baulichen Werkstoffen (z.B. Steinsetz aus Naturstein oder Beton, Gabionen) ausgeführte Geländemodellierungen zur Überwindung von Höhenunterschieden zwischen Grundstücksgrenze und befestigten oder anderweitig genutzten Flächen. Die privaten Grundstücksflächen mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung sind am zu bebauenden Fläche hin orientierten Rand einzuzäunen, wobei der Zaun bis zu 1 m Abstand von der befestigten oder anderweitig genutzten Fläche einnehmen darf, für Toranlagen an Stellen gem. A.11, i.V.m. B.3.8. und deren Zauverbindungen zu dem im Übrigen wie vor bestimmten Abstand des Zauns sind davon abweichende Abstände zulässig.
Diese Flächen sind folgendermaßen zu begrünen:
Die Fläche ist als arten- und blütenreiche Wiese anzulegen, die max. dreischürig (1. Schnitt nicht vor dem 1.6. eines Jahres) gemäht werden darf. Eine Mulchmahd ist unzulässig, das Mähgut ist aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Je 60 m² Fläche sind mind. ein Baum sowie drei Sträucher zu pflanzen, die auch gruppiert werden können. Die Bäume am Nordwestrand sind dabei versetzt zu den Bäumen gem. Ziff. 5.2 zu pflanzen.
Im Bereich der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist je 10 lfm entlang der Straße ein Baum zu pflanzen. Dieser darf auch randlich (zur Straße bzw. am Innenrand zur Bebauung hin) gepflanzt werden. Die Einhaltung der Nachbarabstände zu den Baugrundstücken darf bis auf 0,5 m verringert werden.
Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichen A.15 ist das vorhandene Feldgehölz mit Haseln, Hartriegel und einzelnen Bäumen zu erhalten. Bei Ausfall sind Nachpflanzungen vorzunehmen, sodass je vier Laufmetern mind. ein heimischer Laubstrauch oder Laubbau vorhanden ist.
Je 4 Stellplätzen sowie je 500 m² nicht durch Hauptgebäude überbauter Grundstücksfläche außerhalb der zu begrünenden Flächen ist jeweils ein Baum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume können dabei zwischen Stellplätzen und Grundstücksfläche gegeneinander angerechnet werden, wobei die in den Stellplätzen zugerechneten Bäume im Bereich der Stellplätze gepflanzt werden müssen.
 - Für alle Gehölzpflanzungen gemäß Festsetzungen gilt: Baumpflanzungen sind ausschließlich als autochthone, standortgerechter Laubbaum mind. 2. Wuchsortung, StU 18-20 cm,

- Sträucher als autochthone, standortgerechte Laubsträucher mit 5 Trieben, Höhe 100-150 cm spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und müssen bei Ausfall in der folgenden Vegetationsperiode nachgepflanzt werden.
- Die Längsfassade entlang der Ingolstädter Straße ist mit Hopfen zu begrünen, dessen Rankkonstruktion dem Gebäude vorgestellt ist.
- Das flach geneigte Satteldach des Gebäudes ist mit mindestens 10 cm durchwurzelbarem Vegetationssubstrat extensiv zu begrünen.
- Grundstückflächen sind, soweit sie nicht bebaut oder als Geh-, Fahr- oder Stellplatzflächen genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektschutzes sind Außenlampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K (mit hohem gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampfampfen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe) zu verwenden. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektdichte, eingekofferte Leuchtanlagen). Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
- Größere Glasflächen (>3 m²) sind gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern und die Vermeidung von Spiegelungen zu sichern.

D. HINWEISE DURCH TEXT

- Freiflächengestaltung:
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich ist:
- Höhenlage der Gebäude,
- befestigte und zu begrünende Fläche,
- Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
- Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
- Gehölzpflanzungen,
- Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.

Vorschlagliste für Gehölzpflanzungen:

- Bäume erster Wuchsordnung:**
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
 - Alnus glutinosa – Schwarz-Erle
 - Tilia cordata – Winter-Linde (nicht über Parkplätzen)
 - Ulmus glabra - Berg-Ulme
 - Ulmus laevis – Flatter-Ulme

- Bäume zweiter Wuchsordnung:**
- Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Betula pendula - Hänge-Birke
 - Carpinus betulus - Hambuche
 - Corylus colurna - Baum-Hasel
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Prunus padus - Traubenkirsche
 - Pyrus pyraister - Holzbirne
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia - Eberserche
 - Sorbus torminalis – Elsbeere

- Bäume dritter Ordnung (Großsträucher):**
- Amelanchier ovalis – Felsenbirne
 - Corylus avellana – Gemeine Hasel
 - Crataegus monogyna – Eingriff. Weißdorn
 - Crataegus laevigata – Zweigriff. Weißdorn
 - Malus sylvestris – Holzapfel
 - Sambucus nigra – Holunder
 - Prunus Spinosa – Schlehe

2. Umwelt- und Naturschutz

- Für den durch die Planung zusätzlich ermöglichten naturschutzfachlichen Eingriff wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 123 Gmkg, Geroldshausen ausgehoben. Dort wurde durch den Markt Wolzach bereits eine extensiv bewirtschaftete Überschwemmungswiese entwickelt (vgl. Kap. 3.3 des Umweltberichts).
- Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Tatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nm. 1 bis 3 in Verbindung mit § 5 BNatSchG (l. d. F. v. 19.07.2009, zul. geänd. am 15.09.2017) sind Gehölzfällungen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 28.02. jeden Jahres zulässig.
- Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen.
- Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen, eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO2-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt.
- Wasserwirtschaft / Entwässerung / Wasserversorgung
 - Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
 - Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
 - Grundstücksentwässerung: Das Gewerbegebiet wird im Mischsystem entwässert. Schmutzwasser und Regenwasser sind in die gemeindliche Entwässerungseinrichtung einzuleiten. Die Einleitungsmenge beträgt insg. max. Q = 89 l/s je Hektar Grundstücksfläche. Es ist auf dem Grundstück für die gedrosselte Einleitung eine Rückhaltung zu errichten. Es wird empfohlen gesammeltes Regenwasser als Brauchwasser zu verwenden.
 - Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten.
 - Es wird auf die Möglichkeit von wild abfließendem Wasser hingewiesen. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass daraus Ober- oder Unterliegern Nachteile entstehen.
 - Im Planungsgebiet können Starkregeneignisse auftreten, die zu extrem abfließendem Oberflächenwasser führen können. Um Schäden durch bei Starkregen abfließendes Wasser zu vermeiden, wird empfohlen, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.

- Gebäudeteile, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
- Immissionsschutz
 - Die schalltechnische Verträglichkeit des Auslieferungsdopots in Bezug auf die umliegende Bebauung wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 221141 / 2 vom 23.11.2021 des Ingenieurbüros Greiner entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die in der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen (nächtliche Betriebsruhe, Mindestschalldämmung der Lagerhalle) sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.
 - Bodenbelastungen
 - Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw ein konkreter Altlastenverdacht bekanntwerden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Baubauungsplans Nr. 72 / Markt Wolzach für ein Teilgebiet zwischen Ingolstädter Straße und Schlagenhäusermühle wurde vom Bauausschuss am 04.02.2021 gefasst und am 09.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 72 / Markt Wolzach in der Fassung vom 27.07.2021 wurde in der Zeit vom 17.09.2021 bis 21.10.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 72 / Markt Wolzach in der Fassung vom 28.03.2023 einschließlich Begründung in der Fassung vom 28.03.2023 wurde in der Zeit vom 11.04.2023 bis 17.05.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 72 / Markt Wolzach in der Fassung vom 20.07.2023 einschließlich Begründung in der Fassung vom 20.07.2023 wurde in der Zeit vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 erneut im Rathaus öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 BauGB).
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 72 / Markt Wolzach in der Fassung vom xx.xx.2021 einschließlich Begründung in der Fassung vom xx.xx.2021 wurde in der Zeit vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 erneut im Rathaus öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 BauGB).
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 72 / Markt Wolzach in der Fassung vom xx.xx.2021 einschließlich Begründung in der Fassung vom xx.xx.2021 wurde in der Zeit vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 erneut im Rathaus öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 BauGB).
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 72 / Markt Wolzach in der Fassung vom xx.xx.2021 einschließlich Begründung in der Fassung vom xx.xx.2021 wurde in der Zeit vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 erneut im Rathaus öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 BauGB).
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 72 / Markt Wolzach in der Fassung vom xx.xx.2021 einschließlich Begründung in der Fassung vom xx.xx.2021 wurde vom Bauausschuss am xx.xx.2021 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Markt Wolzach,

.....

Jens Machold 1. Bürgermeister

.....

.....

Jens Machold 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 72 "Schlagenhausermühle I"



2. Änderung und Erweiterung als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan

Entwurf zur Auslegung	
Maßstab	M 1/1.000
Datum	19.09.2023
gezeichnet	P. Kunze

Für die Teilflächen Flst.-Nrn. 347/5, 959, 959/2 und 959/3 zwischen Ingolstädter Straße und Schlagenhäusermühle

Bebauung
 kunze seeholzer architekten GmbH
 Fleischerstraße 16 80337 München
 089 - 22844810 info@kunze-seeholzer.de

Grünordnung
 Terrabiota
 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
 Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg
 Tel.: 08151-97 999 30 Fax: 08151-97 999 49 info@terrabiota.de