



Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 72

„Schlagenhauser Mühle I“

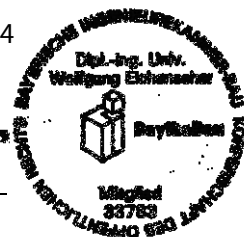
4. Änderung



Planungsstand: Entwurf vom 18.07.2024

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 18.07.2024

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



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 die

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Schlagenhauser Mühle I“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

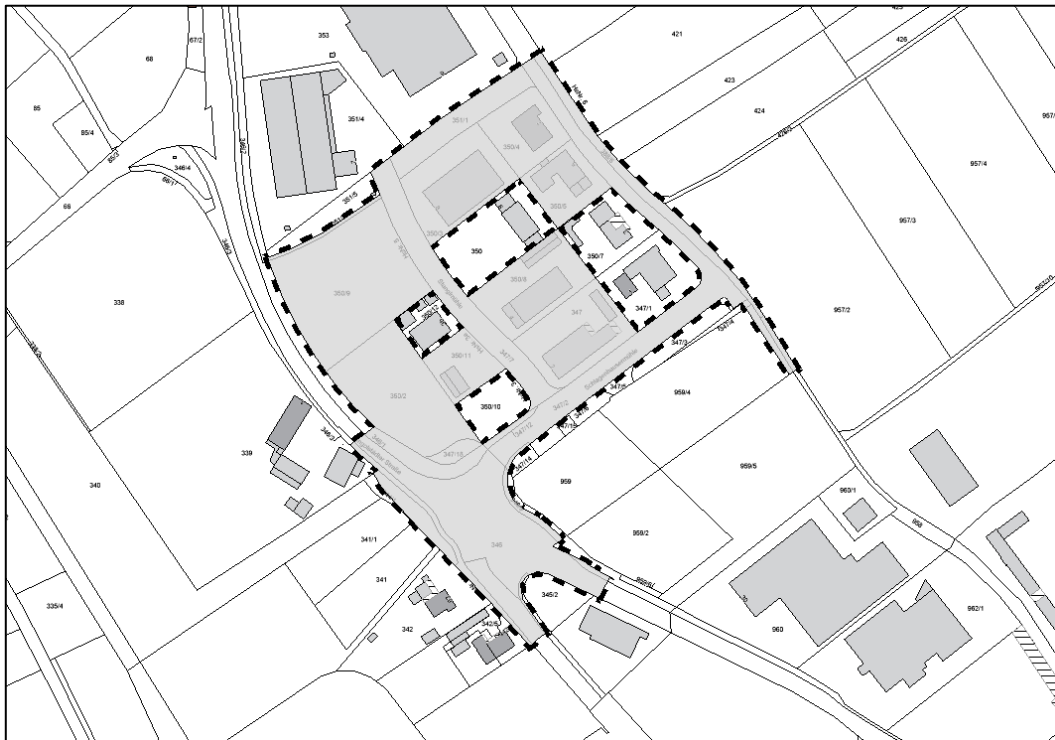
- A.) Räumlicher Geltungsbereich**
- B.) Änderungen der Festsetzungen durch Text und Planzeichen**
- C.) Verfahrensvermerke**

Stand: Entwurf vom 18.07.2024

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 2a BauGB beigelegt.

A.) Räumlicher Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Schlagenhauser Mühle I“ umfasst das im Lageplan dargestellte Plangebiet und entspricht bis auf den südlichen Bereich im äußeren Umgriff dem Geltungsbereich der aktuell rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 72 „Schlagenhauser Mühle I“, 1. Änderung. Innerhalb des Plangebiets liegen fünf Grundstücke, die nicht Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplans werden (weiß hinterlegte Grundstücke):



Übersichtslageplan, o.M. (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

B.) Änderungen der Festsetzungen durch Text und Planzeichen

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Schlagenhauser Mühle I“ ändert und ersetzt die im Folgenden genannten Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 72 „Schlagenhauser Mühle I“ - 1. Änderung vom 14.10.2014 für den unter A.) Räumlicher Geltungsbereich definierten Bereich wie folgt:

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1.4 Eine an Gewerbebetriebe angegliederte Unterbringungsmöglichkeit für betriebsangehörige Personen, die weder Wohnnutzung, noch eine wohnähnliche Nutzung darstellt, ist allgemein zulässig.

2.3.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

2.3.1 Die Gebäude sind rechteckig zu planen.

Es sind Gebäudelängen von bis zu 60 m zulässig.

Mehrere Gebäude können durch vor- oder zurückspringende Bauteile oder Anbauten verbunden werden.

2.3.3 Die Wandhöhe ab Erdgeschossrohfußboden, gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut an der Traufseite oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand, darf 15,0 m nicht überschreiten.

Für untergeordnete Bauteile können Befreiungen erteilt werden, sofern sie städtebaulich vertretbar sind.

2.3.4 Auf alle Gebäude sind symmetrische Satteldächer oder Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 15° oder Flachdächer aufzubringen.

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3.0.3 abw. abweichende Bauweise – Gebäudelänge bis 60 m zulässig

3.0.6 III+T Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:

Es sind drei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Terrassengeschoss als Vollgeschoss zulässig. Das Terrassengeschoss ist umlaufend um mind. 0,5 m von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen; ausgenommen hiervon sind durchgehende Außenbauteile vertikaler Erschließungen. Die Grundfläche des Terrassengeschosses darf 75 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Wolnzach, den ____ . ____ . ____

Jens Machold, 1. Bürgermeister

C.) Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____._____. ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß §§ 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom _____._____._____. bis _____._____._____. öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am _____._____._____. ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
3. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2023 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____. bis _____._____._____. beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____._____. wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom _____._____._____. bis _____._____._____. erneut im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Die Internetseite sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden am _____._____._____. ortsüblich bekanntgemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____._____. einschließlich der Begründung wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____. bis _____._____._____. erneut beteiligt.
6. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom _____._____._____. den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____._____. als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Wolnzach, den _____._____._____

Jens Machold
1. Bürgermeister

7. 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 in der Gemeinde 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 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Wolnzach, den _____._____._____

Jens Machold
1. Bürgermeister