



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

Präambel  
 Der Markt Wolzach im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 12 und 13a 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“ - 3. Änderung und Erweiterung als Satzung.

- Bestandteile der Satzung:
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 „Schlagenhausermühle I“ - 3. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 25.07.2023

Mit beigefügt sind

- die Begründung der Fassung vom 25.07.2023
- die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Nr. 223079 / 2 vom 29.06.2023
- der Erläuterungsbericht Voruntersuchung Entwässerung vom 09.06.2021
- die fachliche Stellungnahme zur Erschließung des Grundstücks vom 18.11.2021

Bestandteile des Bebauungsplans

- Planzeichnung M 1:1000
- Vorhaben- und Erschließungsplanung, Grundrisse, Schnitte, M/100 vom 22.05.2023
- Vorhaben- und Erschließungsplanung, Lageplan, M 1:500 vom 22.05.2023

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 72 des Marktes Wolzach „Schlagenhausermühle I“ vom 16.12.1999 sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 14.10.2014 und dessen 2. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom .....

### A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Gewerbegebiet
- Baugrenze
- Baulinie
- Nutzungsschablone: Grundfläche (GR) = 2.550, Anzahl der Vollgeschosse, z.B. II, Wandhöhe (WH) = 10,0 m, geschlossene Bauweise (g)
- 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
- private Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung (Randeingrünung)
- Baum, zwingend zu Pflanzen
- Bemaßung, z.B. 10,0 m

### B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- 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 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 doch der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag sich verpflichtet hat.
- Maß der baulichen Nutzung
- Das Maß der baulichen Nutzung ist definiert durch die in der Größe maßlich bestimmten Bauräume und der max. zulässigen GR, in Verbindung mit der festgesetzten Wandhöhe der baulichen Anlagen.
- 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
- Die Gebäude sind mit Satteldächern (symmetrisch oder asymmetrisch) mit max. 10° Neigung zu errichten. Sämtliche Dachflächen, die nicht mit PV-Modulen belegt werden, sind 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 folgende Materialien zulässig: Aluminium (Sandwichplatten und Alu-Profil) 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
- Einfahrtbereich: 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 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 abweichend von C.5.1 in der privaten Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung zulässig.
- Mind. 50 % der Dachfläche sind mit einer PV-Anlage auszustatten, wobei bei 40 % die genutzte Gesamtfäche inkl. der Zwischenräume zur Belichtung der Modulreihen berechnet werden.
- 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, Fugenanteil > 10 %).
- Grünordnung
- In der privaten Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung („Randeingrünung“) sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zugängen unzulässig. Die privaten Grundstücksflächen mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung sind am zur bebaubaren Fläche hin orientierten Rand einzuzäunen, wobei der Zaun bis zu 1 m Abstand von der befestigten oder anderweitig genutzten Fläche einnehmen darf. Diese Flächen sind folgendermaßen zu begrünen:

- Die Fläche ist als arten- und blütenreiche Wiese anzuzüden, die max. dreischürig (1. Schnitt nicht vor dem 1.6. eines Jahres) gemäht werden darf. Eine Mulchmäh 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.

- 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 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. Wuchsordnung, 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.
- Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht bebaut oder als Geh-, Fahr- oder Stellplatzflächen genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insekenschutzes sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen 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 (insektenlichte, 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 (vgl. saP).

- Hinweise
- Freiflächengestaltung:  
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich ist:  
- Höhenlage der Gebäude,  
- befestigte und zu begründende 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
  - Fraxinus excelsior- Esche
  - Quercus robur- Stiel-Eiche
  - Ulmus glabra- Berg-Ulme

- Bäume zweiter Wuchsordnung:
- Acer campestre - Feld-Ahorn
  - Betula pendula - Hänge-Birke
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Corylus colurna - Baum-Hasel
  - Prunus avium - Vogelkirsche
  - Prunus padus - Traubenkirsche
  - Pyrus pyrastrer - Holzbirne
  - Sorbus aria - Mehlbeere
  - Sorbus aucuparia - Ebersche
  - Sorbus torminalis - Eisbeere

- Bäume dritter Ordnung (Großsträucher):
- Amelanchier ovalis - Felsenbirne
  - Corylus avellana - Gemeine Hasel
  - Crataegus momomyta - Eingriffli. Weißdorn
  - Crataegus laevigata - Zweigriffli. Weißdorn
  - Malus sylvestris - Holzapfel
  - Sambucus nigra - Holunder
  - Prunus spinosa - Schlehe

- Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Tatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 in Verbindung mit § 5 BNatSchG (i. 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
- Die Versickerungsfähigkeit der Grundstücksfläche ist vor allem auf privatem Grund so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden oder gedrosselt abzuleiten. Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen.
- Die Gebäude sind vor Bezugstauglichkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Vermeidung 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 Starkregenereignisse 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 Kellerbereiche 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, ausgefüllt werden. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
- Immissionsschutz
- Die schalltechnische Verträglichkeit des Betriebs der Firma PlusEnergie in Bezug auf die umliegende Bebauung wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 223079 / 2 vom 29.06.2023 des Ingenieurbüros Greiner entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die in der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen (nächtliche Betriebsruhe, Mindestschalldämmung der Lagerhallen) sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

### E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Baubauungsplans Nr. 72 - 3. Änderung und Erweiterung / Markt Wolzach für ein Teilgebiet zwischen Ingolstädter Straße und Schlagenhausermühle wurde vom Marktgemeinderat am 15.07.2021 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 72 - 3. Änderung und Erweiterung / Markt Wolzach in der Fassung vom xx.xx.2023 einschließlich Begründung in der Fassung vom xx.xx.2023 wurde in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
  - Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 72 - 3. Änderung und Erweiterung / Markt Wolzach in der Fassung vom xx.xx.2023 einschließlich Begründung in der Fassung vom xx.xx.2023 wurde in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 erneut im Rathaus öffentlich ausgelegt (§ 4 Abs. 3 BauGB).
  - Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 72 - 3. Änderung und Erweiterung / Markt Wolzach in der Fassung vom xx.xx.2023 einschließlich Begründung in der Fassung vom xx.xx.2023 wurde in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 erneut im Rathaus öffentlich ausgelegt (§ 4 Abs. 3 BauGB).
  - Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 72 - 3. Änderung und Erweiterung / Markt Wolzach in der Fassung vom xx.xx.2023 einschließlich Begründung in der Fassung vom xx.xx.2021 wurde in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 erneut im Rathaus öffentlich ausgelegt (§ 4 Abs. 3 BauGB).
  - Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 72 - 3. Änderung und Erweiterung / Markt Wolzach in der Fassung vom xx.xx.2023 einschließlich Begründung in der Fassung vom xx.xx.2023 wurde in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 erneut im Rathaus öffentlich ausgelegt (§ 4 Abs. 3 BauGB).
  - Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 72 - 3. Änderung und Erweiterung / Markt Wolzach in der Fassung vom xx.xx.2023 einschließlich Begründung in der Fassung vom xx.xx.2023 wurde vom Bauausschuss am xx.xx.2023 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Markt Wolzach, .....
- .....
- Jens Machold 1. Bürgermeister
- .....
- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 72 - 3. Änderung und Erweiterung / Markt Wolzach wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4, § 214 und § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans wurde hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. xxx / Markt Wolzach in der Fassung vom xxx.xx.2021 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- Markt Wolzach, .....
- .....
- Jens Machold 1. Bürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 72 "Schlagenhausermühle I"

### 3. Änderung und Erweiterung als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan

**Markt Wolzach**

Entwurf zur Auslegung	
Maßstab	M 1/1.000
Datum	25.07.2023
gezeichnet	P. Kunze

Für die Teilflächen Flst.-Nrn. 347/4, 959 u d 959/2 zwischen Ingolstädter Straße und Schlagenhausermühle

**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH

Bebauung  
kunze seeholzer architekten GmbH  
Fleischerstraße 16  
089 - 22844810

08337 München  
info@kunze-seeholzer.de

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
Tel.: 08951-97 999 30  
Fax: 08951-97 999 49  
info@terrabiota.de