

Bebauungsplan Nr. 93

"An der Siedlung" - 1. Änderung

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. 93 "An der Siedlung" - 1. Änderung
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) Planzeichnung
- B.) Festsetzungen durch Text
- C.) Festsetzungen durch Planzeichen
- D.) Übernahmen
- E.) Verfahrensvermerke

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigelegt.

(Nummerierung analog zu rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 93 "An der Siedlung")

B.) Festsetzungen durch Text

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 "An der Siedlung" ändern sich die nachfolgenden Festsetzungen durch Text bzw. werden ergänzt:

1. Zahl der Wohneinheiten, Abstandsflächen

- 1.1 Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf **eine zwei Wohneinheiten** je Einzelhaus begrenzt.

3. Dächer

- 3.1 **Alle Hauptgebäude, auch Nebengebäude und Garagen, sind mit Satteldächern und mittigem First zu versehen. Die Neigung beider Dachflächen desselben Daches muss gleich sein. Die Dachdeckungen von Nebenanlagen, Garagen, überdachter Stellplätze und Anbauten sind auch in anderer Form und Neigung zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.**
- 3.2 Die Dachneigung beträgt **15 - 20** Grad.

5. Höhenlage, Höhen

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 30 cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen (gemessen in Gebäudemitte).**
- 5.3 Die zulässige Wandhöhe über OK. Keller-Rohdecke bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf **6,5 m** nicht überschreiten.
- 5.4 **Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Fußpfette gemessen 40 cm nicht überschreiten.**

6. Garagen und Nebengebäude

- 6.1 **Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig. Kellergaragen und Tiefgaragen sind unzulässig. Garagenlängen bei Grenzbebauung max. 6,50 m.**

10. Sonstiges

- 10.8 **Nutzungsbeschränkungen**
Innerhalb der in der Planzeichnung mit „NB“ gekennzeichneten Fläche sind Garten- und Aufenthaltsnutzungen unzulässig. Dies umfasst insbesondere die Anlage und Nutzung von Terrassen, Sitz- und Spielbereichen sowie sonstigen dem regelmäßigen Aufenthalt von Personen dienenden Freiflächen. Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen sowie die hierfür erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen bleiben unberührt.

C.) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Hauptfirststrichtung
- offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- 2 Vollgeschosse zulässig**
- Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO. **Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden**
- nur Einzelhäuser sind zulässig
- verbindliche Maße
- Umgrenzungen von Flächen für Garagen
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche als Ortsrandbepflanzung mit Feldgehölzen, Hecken und Baumgruppen
- Fläche mit Nutzungsbeschränkungen aufgrund angrenzender Hopfenanbauflächen**

D.) Übernahmen

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 93 "An der Siedlung" gelten unverändert fort.

E.) Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.06.2026 bis 09.07.2026 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 03.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2026 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2026 bis 09.07.2026 beteiligt.
- Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

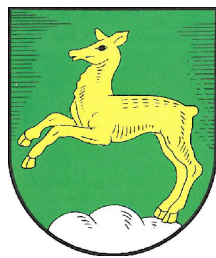
Markt Wolnzach, den _____ (Simon Zimmermann, 1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Markt Wolnzach, den _____ (Simon Zimmermann, 1. Bürgermeister)

6. 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 _____ (Simon Zimmermann, 1. Bürgermeister)

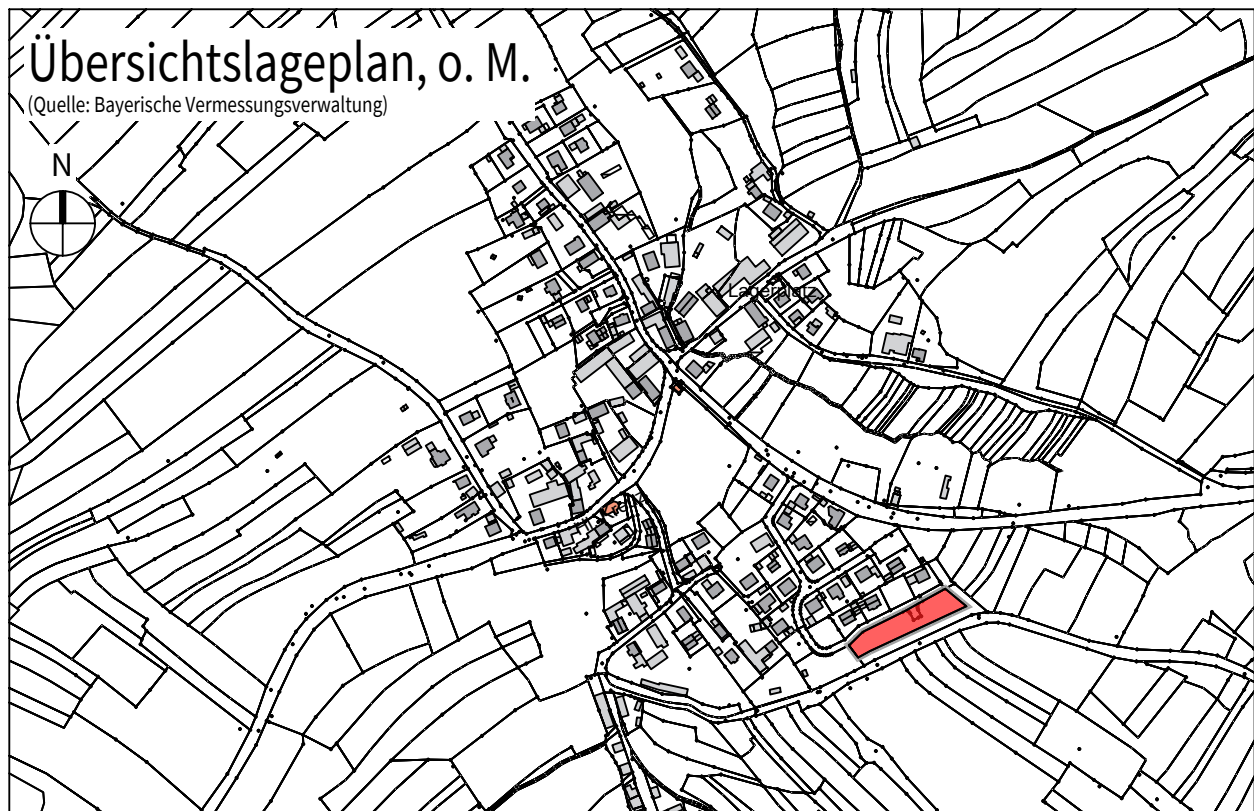


Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 93

"An der Siedlung in Larsbach"

- 1. Änderung -



ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 27.10.2026

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

