Bebauungsplan Nr. 155
"Josef-Scheibenbogen-Straße"

A.2) Nutzungsschablone

HAUSTYP	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5
HAUSFORM	E	E	D	ED	D
GESCHOSS-ENTWICKLUNG	E+I	E+I E (Altbau)	E+I	E+I	H+I
DACHFORM	SD	SD FD (Altbau)	SD	SD	SD
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	0,35	0,4			
BAUWEISE	o				
DACHNEIGUNG	20° - 30°	20° - 30° max. 6° (Altbau)	20° - 30°	20° - 30°	20° - 30°
WANDHÖHE	WH 6,5 m	WH 6,5 m WH 3,5 m (Altbau)	WH 6,5 m	WH 6,5 m	WH 6,5 m
BEZUGSPUNKT	Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss (E) bzw. Hanggeschoss (H) in Meter über Normalhöhennull für die jeweilige Parzelle				

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. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

A.1)	**Planzeichnung**	
A.2)	**Nutzungsschablone**	
B.)	**Festsetzungen durch Planzeichen**	
C.)	**Hinweise durch Planzeichen**	
D.)	**Festsetzungen durch Text**	**(siehe Anlage Festsetzungen und Hinweise durch Text)**
E.)	**Hinweise durch Text**	**(siehe Anlage Festsetzungen und Hinweise durch Text)**
F.)	**Verfahrensvermerke**	

Stand: Entwurf vom 29.07.2025
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Gesonderter Teil der Begründung:
Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 29.07.2025
(Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:
- Verkehrsuntersuchung vom 04.04.2024 (INOVAPLAN GmbH)
- Baugrundgutachten vom 30.07.2024 (Crystal Geotechnik GmbH)
- Kampfmittelvorerkundung - Auswertungsprotokoll vom 23.08.2024 (B-MOS GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Dezember 2023 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)
- Entwässerungskonzept vom 29.07.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)

Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt dieser Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 "Am Strassergrund" sowie dessen Änderungen vollständig.

A.1) Planzeichnung, M 1:1000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 z. B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.2.1 E — Erdgeschoss als Vollgeschoss zulässig

2.2.2 E+I — Erdgeschoss als Vollgeschoss mit zusätzlich einem Vollgeschoss zulässig (insgesamt zwei Vollgeschosse zulässig)

2.2.3 H+I — Hanggeschoss als Vollgeschoss mit zusätzlich einem Vollgeschoss zulässig (insgesamt zwei Vollgeschosse zulässig)

2.3 z. B. WH 6,5 — Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt

2.4 z. B. 443,5 — Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Fertigfußboden Erdgeschoss (E) bzw. Hanggeschoss (H)

2.5 Dachform

SD — Satteldach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 o — offene Bauweise

3.2 E — nur Einzelhäuser zulässig

3.3 D — nur Doppelhäuser zulässig

3.4 ED — Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.5 Baugrenze

3.6 Baulinie

4. Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

4.3 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen, Bäume, Sträucher

5.1 Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.1

5.2 Öffentliche Grünfläche als Begleitgrün von Verkehrsflächen gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.2

5.3 Öffentliche Grünfläche zur fußläufigen Erschließung des Baugebietes gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.3

5.4 Private Grundstücksfläche zur Ortsrandeingrünung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.4

5.5 Private Grundstücksflächen als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.5

5.6 pH — Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art heimische Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.6

5.7 pK — Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art an den Klimawandel angepasste Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.7

5.8 Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.8

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze

6.1.1 GA — Zulässigkeit von überdachten und nicht überdachten Stellplätzen

6.1.2 St — Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen

6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

6.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung

6.4 Firstverlauf

6.5 Bereitstellungsfläche Mülltonnen

C.) Hinweise durch Planzeichen

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. geplante Grundstücksgrenzen
3. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
4. 513 — Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
5. *480/1* — Flurstücksnummer
6. Gebäudevorschlag
7. z.B. 20 — Parzellennummerierung
8. z.B. WA 1 — Zuordnung Haustyp Nutzungsschablone
9. bestehendes Gebäude
10. 15 — Maßangaben in Meter (ca.-Angaben)
11. Gehweg — geplanter Gehweg
12. amtlich kartiertes Biotop mit Biotopnummer: Nr. 7335-1246-003 Gehölze westlich von Wolnzach
13. vorhandener Baum- und Gehözbestand außerhalb des Plangebietes
14. im Bebauungsplan Nr. 114 "Am Strassergrund" i.d.F. vom 15.09.2016 festgesetzte "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche" Diese Flächen werden gem. E.8.3 an anderer Stelle ersetzt.

F.) Verfahrensvermerke

1. Der Markt Wolnzach hat in der Sitzung vom __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____bis __.__.____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

6. 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 ____.____._____ _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)

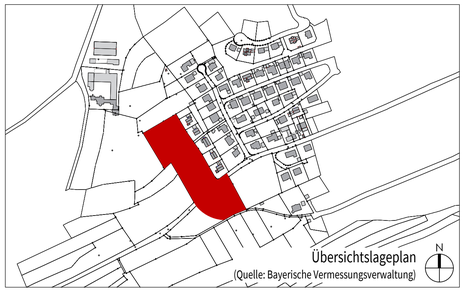
7. Ausgefertigt

Markt Wolnzach, den ____.____._____ _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____.____._____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2BauGB 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 ____.____._____ _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)

Markt Wolnzach
Bebauungsplan Nr. 155
"Josef-Scheibenbogen-Straße"



Übersichtslageplan
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

ENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 29.07.2025

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

GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN