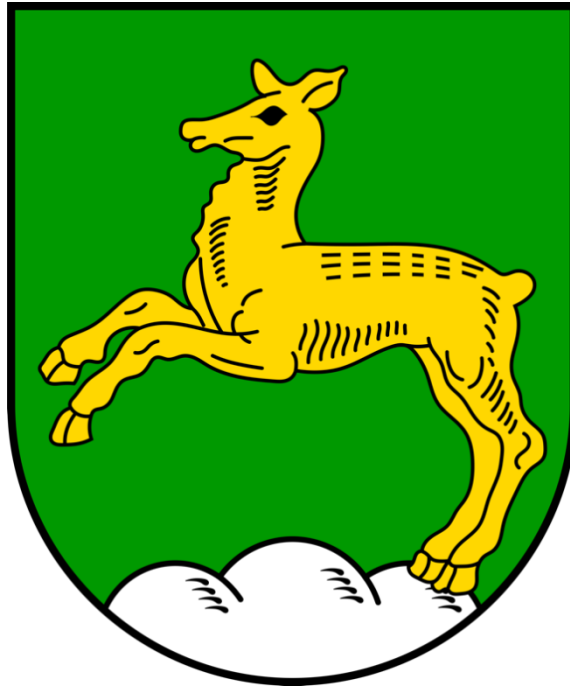


Markt Wolnzach



Bebauungsplan mit Grünordnung

Nr. 136

„An der Glandergassleiten“

für den Bereich östlich der Oberen Lindenstraße und nördlich der Glandergasse (St 2049)

Festsetzungen durch Text

Verfahren nach [§ 4a Abs. 3](#) BauGB

Fassung vom [24.02.2026](#)

Stadtplanung Breunig

Helmut Breunig

Architekt + Stadtplaner

Seitzstrasse 19

80538 München

Tel. 089 / 46 138 238

liebald + aufermann

Katja Aufermann

Landschaftsarchitektin

Manzingerweg 11

81241 München

Tel. 089 / 540 4990-0

Inhaltsverzeichnis

1 Festsetzungen durch Text.....	3
§ 1 Art der Nutzung	3
§ 2 Maß der baulichen Nutzung, über- und unterbaubare Grundstücksflächen	3
§ 3 Höhenlage	3
§ 4 Bauweise.....	43
§ 5 Dächer	4
§ 6 Abstandsflächen	4
§ 7 Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen,	4
§ 8 Festsetzungen zum Immissionsschutz	5
§ 9 Ver- und Entsorgungsanlagen	5
§ 10 Grünordnung allgemein	5
§ 11 Grünordnung Allgemeine Wohngebiete	6
§ 12 Grünordnung Verkehrsflächen.....	76
§ 13 Grünordnung öffentliche Grünflächen.....	76
§ 14 Einfriedungen, Hecken, Stützmauern, Sichtschutz	87
§ 15 Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenmodellierungen	8
§ 16 Werbeanlagen, Gestaltung.....	98
§ 17 Wasserwirtschaft, Grundwasser, Niederschlagswasser, Hochwasserschutz.....	98
§ 18 Sichtfelder	9
§ 19 Natur- und Artenschutz.....	9
Hinweise durch Text.....	109

1 Festsetzungen durch Text

§ 1 Art der Nutzung

- 1) Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
- 2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 11 ist im südöstlichen Teilbereich des Bauraums, der durch Signatur festgesetzt ist, auf Ebene der festgesetzten FOK und darunter keine Wohnnutzung zulässig. Die Festsetzungen gem. § 3 dieser Satzung bleiben davon unberührt.
- 3) Nicht zulässig folgende Nutzungen:
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, über- und unterbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die im Plan festgesetzten Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO dürfen durch Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wie folgt bis zu einer Gesamt-GRZ überschritten werden:
 - Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6: 0,65
 - Im WA 7, WA 8, WA 9, WA 10: 0,55
 - Im WA 11: 0,80
- ~~2) Die Anlagen nach § 2 Abs. 2 bis Abs. 4 dieser Satzung dürfen die im Plan festgesetzte Grundfläche überschreiten, die Gesamt-GRZ gemäß § 2 Abs. 1 dieser Satzung muss aber eingehalten werden.~~
- ~~2)3)~~ In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 und WA 11 dürfen an den in Anlage 1 farblich markierten Bereichen die Baugrenzen auf 1/3 ihrer jeweiligen Länge durch Balkone um bis zu 2,0 m und durch Terrassen um bis zu 2,5 m überschritten werden. Abweichend hiervon dürfen im Geschosswohnungsbau Balkone auf 50 % der Fassadenlänge errichtet werden.
- ~~3)4)~~ In den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 bis WA 10 dürfen die Baugrenzen auf 1/3 ihrer jeweiligen Länge durch Balkone um bis zu 1,5 m und durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- ~~4)5)~~ Lichtschächte dürfen die Baugrenzen um maximal 1,2 m überschreiten.
- ~~5)6)~~ Balkone und Terrassen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Flächen und zu Grenzen einhalten.
- ~~6)1) Die Anlagen nach § 2 Abs. 2 bis Abs. 4 dieser Satzung dürfen die im Plan festgesetzte Grundfläche überschreiten, die Gesamt-GRZ gemäß § 2 Abs. 1 dieser Satzung muss aber eingehalten werden.~~
- 7) Von der Lage der im Plan festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung darf in horizontaler Richtung um maximal 1,0 m abgewichen werden

§ 3 Höhenlage

- 1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 und im WA 11 sind die jeweils in den Bauräumen festgesetzten Fußbodenoberkanten (FOK) der untere Höhenbezugspunkt für die in diesen Bauräumen festgesetzten, maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen.
- ~~2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8, WA 9 und WA 10 ist der untere Höhenbezugspunkt für die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen die mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße.~~

- 2) Die im Plan festgesetzten Fußbodenoberkanten (FOK) dürfen um maximal 0,5 m über- oder unterschritten werden.
- 3) Abweichend von Abs. 2 dürfen in begründeten Ausnahmefällen die festgesetzten Fußbodenoberkanten um bis zu 1,0 m über- oder unterschritten werden. Die technische Umsetzung, in erster Linie die Entwässerung der Baugrundstücke, muss gesichert sein.

§ 4 Bauweise

- 1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 8, WA 9 und WA 10 ist eine offene und eine abweichende Bauweise in Form einer halboffenen Bauweise (einseitiger Grenzsanbau der Hauptgebäude) zulässig.

§ 5 Dächer

- 1) Auf den Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 40° zulässig, falls keine anderweitigen Festsetzungen getroffen werden.
- 2) Satteldächer sind mittensymmetrisch auszuführen. Hiervon kann abgewichen werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 in den östlichen Bauräumen entlang des östlichen Ortsrands.
- 3) Dacheinschnitte sind nur im Geschosswohnungsbau und mit einer maximalen Grundfläche von 3 x 3 m zulässig. Sie müssen zum Ortgang mindestens 3 m Abstand einhalten.
- 4) Zwerchgiebel sind nur im Geschosswohnungsbau in einer Breite von maximal 2,5 m und einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig. Sie müssen zum Ortgang mindestens 3 m Abstand einhalten. Sie dürfen die realisierte Wandhöhe um maximal 3,5 m überschreiten und müssen mindestens 1,0 m unterhalb der realisierten Firsthöhe bleiben. Als Dachform ist ein abgeschlepptes Flachdach mit maximal 7° Neigung zulässig.
- 5) Dachgauben sind unzulässig.
- 6) Dachüberstände sind mit Ausnahme von Regenrinnen nicht zulässig.
- 7) Auf baulichen Nebenanlagen sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.

§ 6 Abstandsflächen

- 1) Die Abstandsflächen bemessen sich nach der festgesetzten Baugrenze i.V.m. der festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe, bei Hanggeschossen zuzüglich der unter der festgesetzten FOK in Erscheinung tretenden Wandhöhe.
- 2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 bis WA 10 müssen Hauptgebäude innerhalb von Bauräumen einen Mindestabstand von 6 m einhalten.

§ 7 Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen,

- 1) Der Nachweis der pflichtigen Kfz-Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Markt Wolnzach in der jeweils gültigen Fassung.
- 2) Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3) Tiefgaragenzu- und -ausgänge, Treppen und Aufzüge, Tiefgaragenbe- und -entlüftungseinrichtungen, Kinderspielflächen und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind innerhalb und außerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4) Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden gemäß §10, Abs.7 unter Oberkante Gelände abzusenken und zu überdecken. Für Baumpflanzungen im unterbauten Bereich gilt §10, Abs.7 Satz 3.

- 5) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 und im WA 11 sind keine oberirdischen Kfz-Stellplätze zulässig.
- 6) In den zulässigen Bereichen für Tiefgaragen sind auch Keller-, Technik-, Müll- und Fahrradabstellräume zulässig.
- 7) Sind im Plan Zufahrtsbereiche festgesetzt, sind nur in diesen Bereichen Zu- und Ausfahrten in die jeweiligen Baugebiete zulässig.
- 8) Nicht eingehauste und nicht überdachte oberirdische Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im räumlichen Zusammenhang mit Hauszugängen zulässig.
- 9) Gartenhäuschen sind je Grundstück bis zu einer Größe von max. 3 m x 3 m und einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

§ 8 Festsetzungen zum Immissionsschutz

- 1) Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).
- 2) Soweit eine Grundrissorientierung [nach Abs. 1](#) nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster [an den mit](#) Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten etc.) zulässig.
- ~~3) An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).~~
- 4) Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich auch aus der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer 8943.1 / 2025 - FB, vom [04.12.2025](#), wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

§ 9 Ver- und Entsorgungsanlagen

- 1) Anlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität sind in öffentlichen Flächen generell zulässig.
- 2) Leitungsführungen jeglicher Art sind ausschließlich unterirdisch zulässig.
- 3) Freistehende oder auf Dächern und Fassaden montierte Empfangsanlagen für Mobilfunk, Fernsehen und Radio sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

§ 10 Grünordnung allgemein

- 1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze

sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten zu baulichen Anlagen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- 2) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- 4) Die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind auf die Nutzung abgestimmt als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen zu gestalten und mit standortgerechten klimaresilienten Baum- und Strauchpflanzungen zu begrünen.
- 5) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
 - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10–20 m) 18 - 20 cm Stammumfang
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16 - 18 cm Stammumfang
 - für Obstbäume, Hochstamm, 3xv, 14 - 16 cm Stammumfang.
- 6) Bei Pflanzungen von Bäumen ist eine offen, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 16 m² vorzusehen. Leitungen, die sich mit festgesetzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.
- 7) Die Decke von baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche ist im Bereich von Vegetationsflächen mit mindestens 0,60 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Wenn auf den baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche eine Niederschlagsretentionsschicht eingebaut wird, kann die Mindestüberdeckung mit fachgerechtem Bodenaufbau entsprechend der Schichtdicke des Retentionsvolumens reduziert werden. Bei Pflanzung von großen und mittelgroßen Bäumen auf baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² um mindestens 1,20 m, bei kleinen Bäumen, um mindestens 0,80 m abzusenken oder aufzuschütten und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- 8) ~~Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich, sind diese Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken, einschließlich Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen und Wegen, sind auf das für die jeweilige Nutzung erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen o. Ä.) herzustellen, sofern keine technischen oder sicherheitsbedingten Gründe entgegenstehen.~~

§ 11 Grünordnung Allgemeine Wohngebiete

- 1) In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Parzelle ab einer Parzellengröße von 300 m² mindestens ein kleiner Baum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Abweichend von Satz 1 ist bei Parzellengrößen ab 500 m² je Parzelle mindestens ein großer oder mittelgroßer Baum zu pflanzen. Pflanzqualität gemäß § 11 Abs.5. Die im Plan in den Allgemeinen Wohngebieten als zu Pflanzen festgesetzten Bäume sind darauf nicht anzurechnen.
- 2) Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA 7 und im WA 11 als „Hof“ bezeichneten Bereiche dienen als Erschließungsflächen, Wasserspeicher- und Verdunstungsflächen sowie dem Aufenthalt der Anwohnerschaft. Sie sind unter Beachtung funktionaler Erfordernisse als gemeinschaftlich nutzbare Platzfläche mit mittelgroßen oder großen Laubbäumen entsprechen den planlichen Festsetzungen zu gestalten. Mindestens 50

% der Fläche sind mit Pflanzflächen oder wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu gestalten.

§ 12 Grünordnung Verkehrsflächen

- 1) Für die im Plan innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche als zu pflanzen festgesetzten Baumpflanzungen sind große oder mittelgroße, standortgerechte und klimaresiliente Bäume zu verwenden. Um einen ausreichenden Wurzelraum zu gewährleisten, ist ein Baumgraben mit einer Mindestbreite von 2,50 m vorzusehen.

§ 13 Grünordnung öffentliche Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushalts

- 1) Die als öffentliche Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushalts festgesetzten Flächen sind landschaftsgerecht als extensives Grünland und mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten. Innerhalb dieser Flächen sind naturnah gestaltete, offene Rasenmulden mit flachem Längsgefälle zur oberirdischen Sammlung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser der öffentlichen Grünflächen, sowie der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete anzulegen. Das gesammelte Wasser ist über oberirdische Entwässerungsmulden und -gräben dem öffentlichen Niederschlagswassersystem zuzuführen.

- 2) Für die Anlage von extensiven Grünländer auf den im Plan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus der Unterbayerischen Hügel- und Plattenregion zu verwenden.

- 2)3) Die im Plan mit Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen A 1 und A 2 sind naturschutzfachliche Ausgleichsflächen für die Eingriffe des Plangebiets. Sie sind als artenreiches Extensivgrünland frischer bis nasser Standorte und mit Baumpflanzungen gemäß Planzeichnung zu gestalten. Für die in der Planzeichnung als zu pflanzen festgesetzten Bäume sind große oder mittelgroße standortgerechte, heimische Bäume zu verwenden. Pflanzqualität gemäß § 11 Abs.5. Entwicklungsziel ist ein artenreiches Extensivgrünland im Übergang zu artenreichen, seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiesen.

Die Flächen dienen der Bearbeitung und Zwischenspeichern des Niederschlagswassers des Plangebiets gemäß § 17 Abs. 3

- 3)4) Die im Plan mit Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche A 3 ist naturschutzfachliche Ausgleichsflächen für die Eingriffe des Plangebiets. Sie ist landschaftsgerecht als artenreiches Extensivgrünland frischer bis trockener Standorte zu gestalten. Sie teilt sich in die Teilflächen A 3.1, A 3.2 und A 3.3.

- Die Teilfläche A 3.1, die zusätzlich durch die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt ist, ist in ihrem Bestand zu erhalten und als Eidechsenhabitat zu entwickeln.
- Die auf der Teilfläche A 3.2 als zu Pflanzen festgesetzten sonstigen Bepflanzungen sind als lockere Heckenstruktur zu entwickeln. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher zu verwenden.
Pflanzqualität der Sträucher ist mindestens 3 xv, Pflanzhöhe mind. 2,00 m.
Durch eine entsprechende Artenauswahl bzw. durch regelmäßige Pflegemaßnahmen, wie das abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen, ist die Heckenstruktur auf eine Höhe von max. 3 m zu begrenzen. Die Heckenstruktur ist auf der Südseite durch einen mindestens 1,5 m breiten Krautsaum zu ergänzen, der maximal einmal im Jahr gemäht wird.

- Die Teilfläche A 3.3 ist zusätzlich mit Baumpflanzungen zu gestalten. Es sind Obstbaum-Hochstämme der Pflanzqualität gemäß § 11 Abs. 5 zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt ca. 10 m. In der Teilfläche sind mindestens 9 Bäume zu pflanzen. Das Entwicklungsziel ist ein Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland.
- 4)5) Die im Plan mit Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzte Fläche A 4 ist landschaftsgerecht als artenreiches Extensivgrünland und mit Baumpflanzungen zu gestalten. Als Bäume sind Obstbaum-Hochstämmen der Pflanzqualität gemäß § 11 Abs.5. zu verwenden. Es sind mindestens 35 Bäume (zu pflanzen, der Pflanzabstand beträgt ca. 10 m. Entwicklungsziel ist ein Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland.

§ 14 Einfriedungen, Hecken, Stützmauern, Sichtschutz

- 1) Einfriedungen und Einzäunungen sind im Planungsgebiet nicht zulässig.
- 2) Abweichend zu Abs. 1 sind in den allgemeinen Wohngebieten zur Abgrenzung der einzelnen Parzellen offenen Einfriedungen mit einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig. Angrenzend an öffentliche Flächen sind die zulässigen Einfriedungen nur als Holzlattenzäune oder Maschendrahtzäune, diese jedoch nur in Kombination mit Schnitthecken aus Laubgehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,00 m und einer Maximalhöhe von 1,50 m zulässig. Zur Abgrenzung zwischen privaten Grundstücken und Parzellen sind Maschendrahtzäune zulässig. Die zulässigen Einfriedungen sind offen, ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen.
- 3) Abweichend zu Abs. 1 sind zur Abgrenzung von Kinderspielflächen offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 4) Abweichend zu Abs. 1 sind in den öffentlichen Grünflächen notwendige Schutzzäune der mit Umgrenzung von Flächen für die Wasservirtschaft festgesetzten Flächen bis zu einer Maximalhöhe von 1,80 m zulässig. Sie sind offen, ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen und mit freiwachsenden Sträuchern einzugrünen.
- 5) Zum Abfangen der Topografie, Überwindung von Geländesprüngen und zur Anpassung an das Niveau der angrenzenden Grundstücke sind Stützmauern und Treppenanlagen zulässig. Hangseitig darf dabei die Mauerkrone maximal 10 cm über die angrenzende Geländeoberkante hinausragen. Freistehende Mauern sind nicht zulässig. Die zulässigen Stützmauern sind angrenzend an Gebäude als Gebäudeteil, verputzt oder als Betonmauer, in einheitlichem Erscheinungsbild mit dem Gebäude, an welches es grenzt, zulässig. Angrenzend an öffentliche Flächen sind zulässigen Stützmauern nur als Natursteinmauern bzw. Gabionen mit Natursteinfüllung zulässig. Die zulässigen Stützmauern sind je Allgemeinem Wohngebiet einheitlich zu gestalten.
- 6) Sichtschutzelemente sind nur innerhalb des Bauraums, im Anschluss an die Gebäude und mit einer Höhe bis zu 2,00 m und einer Tiefe von maximal 2,50 m zulässig. Sie sind je Allgemeinem Wohngebiet einheitlich zu gestalten.

§ 15 Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenmodellierungen

- 1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig,
 - um das Gelände an die festgesetzten Fußbodenoberkanten (FOK), bzw. bei Hanggeschossen, an das „Hang-aufwärts“ darüber liegende und „Hang-abwärts“ darunter liegende Geschoss anzuschließen.
 - um im unterbauten Bereich ausreichend Wurzelraum für Baumpflanzungen herzustellen. Die für Baumpflanzungen zulässigen Aufschüttungen sind bis max. 60 cm über die Geländehöhe des umliegenden Geländes zulässig.

- ~~2) In den öffentlichen Grünflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig zur Geländemodellierung, um Niederschlags- und Hangwasser oberflächlich abzufangen, zu sammeln und abzuleiten.~~

§ 16 Werbeanlagen, Gestaltung

- 1) Werbeanlagen sind
 - nur an der Stätte der Leistung des Beworbenen,
 - nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen,
 - mit einer Höhe von höchstens 0,50 m und einer Länge von höchstens 2,00 m,
 - je Stätte einer Leistung nur in der Einzahl,
 - nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses,
 - nur außerhalb von Fensterflächen,
 - nicht in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbeanlagen oder sich bewogender Werbeanlagen und
 - nicht freistehend zulässig.
- 2) ~~Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Hinsichtlich der Beleuchtung der Werbeanlagen ist § 19 Abs. 2 dieser Satzung zu beachten.~~

§ 17 Wasserwirtschaft, Grundwasser, Niederschlagswasser, Hochwasserschutz

- ~~1) Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten. Niederschlagswasser, welches nicht auf dem eigenen Grundstück behandelt werden kann, ist gedrosselt in das Niederschlagswasser-Entwässerungssystem auf öffentlichem Grund einzuleiten.~~
- ~~2) 1) Niederschlagswasser der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 ist in offenen, landschaftlich gestalteten Kanälen in den öffentlichen Grünflächen zu sammeln und gedrosselt an den Regenwasserkanal einzuleiten.~~
- ~~3) 1) Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen des Gebiets ist in den mit Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzten Flächen zu sammeln und gedrosselt an das öffentliche Entwässerungssystem zur Regenwasserbeseitigung abzugeben.~~
- 4) 1) Unterirdische Zisternen zur Regenwasserrückhaltung und unterirdische Löschwasserbehälter sind auf öffentlichen und privaten Flächen, auch außerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen, generell zulässig.

§ 18 Sichtfelder

- 1) Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtfelder sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

§ 19 Natur- und Artenschutz

- ~~1) Für die Begleitung aller Baumaßnahmen muss eine Umweltbaubegleitung beauftragt werden.~~

- 2)1) Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung darf nur eine nach unten gerichtete, abgeschirmte Lichtabstrahlung aufweisen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteile, wie beispielsweise Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin, zu verwenden. Die Leuchten sind staub- und insektendicht (geschlossene Gehäuse) auszuführen. Die Montagehöhe darf 4 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Außenbeleuchtungen, die nicht der Verkehrssicherheit oder dem Betriebsschutz dienen, sind mit Dämmerungsschaltern, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmeldern zu betreiben.
- 3)2) Baumaßnahmen (Lärm, Beleuchtung etc.) sind im Sommerhalbjahr (März-November) nur tagsüber zwischen 7 und 21 Uhr zulässig.
- 4)3) Vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen sind nur zulässig, wenn die Gefahr des Vogelschlags durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu reduziert werden kann.
- 5)4) Schutzzäune, die der Zauneidechsenpopulation Schutz bieten, sind bis zum Abschluss aller Baumaßnahmen aufrechtzuerhalten und instand zu halten.
- 6)5) Der durch die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist während Baumaßnahmen durch einen fest verankerten Schutzzaun außerhalb des Wurzelbereichs (projizierte Baumkrone + 1,50 m) zu schützen.

Hinweise durch Text

1) DIN Normen

Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen und technischen Regelwerke können bei der Marktgemeinde Wolnzach, Bauamt, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind ergänzend dazu archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

2) Bodendenkmale

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

3) Natur- und Artenschutz

Für alle Baumaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich. Dies beinhaltet auch, dass alle Eingriffe in den vorhandenen und als zu erhalten festgesetzten Baumbestand, die Baufeldfreimachung sowie Maßnahmen, die sich aus dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG ergeben.

Bei Gehölzbeseitigungen ist der gesetzliche Verbotszeitraum gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten.#

Die Maßnahmen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind einzuhalten

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, dürfen lärmintensive oder stark beleuchtete Bauarbeiten im Zeitraum von März bis November nur tagsüber durchgeführt werden.

Zur Förderung der Artenvielfalt wird im Rahmen der Bauausführung die Anbringung bzw. Integration von Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten (z. B. Mauersegler, Haussperling, Fledermäuse) befürwortet. Geeignete Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.“

4) **Leitungsschutz**

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 Bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

5) **Schallschutz**

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).

Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt.

Der Beurteilungspegel der von der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenen Immissionsorten die reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (s. TA Lärm Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. TA Lärm Nr. 7.3 und Anhang A.1.5 sowie DIN 45680 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

Konkrete Auflagen zum Immissionsschutz werden zum Bauantrag festgesetzt.

Auf Lärm- und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft - vor allem zur Erntezeit - wird hingewiesen.

6) **Altlasten, Auffüllungen**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw.

werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n.F).

Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV. Sollte RW1 bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden "Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken" vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

7) Grundwasser

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, mögliche Keller und Tiefgaragenwasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

8) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer Es wird eine Kombination von begrünten Flachdächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie empfohlen.

9) Freiflächengestaltungsplan

Bei der Einreichung des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Der Plan muss die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen, einschließlich Stellplätze, Zufahrten, Wege, Einfriedungen sowie Retentions- und Grünflächen darstellen.

10) Entwässerungskonzept

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 sowie WA 11 ist bei der Einreichung des Bauantrags ein Entwässerungskonzept für das auf dem Gebiet anfallende Niederschlagswasser vorzulegen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dabei auf dem eigenen Grundstück zurückzuführen und nach Möglichkeit zu verwenden. Niederschlagswasser, welches nicht auf dem eigenen Grundstück behandelt werden kann, ist gedrosselt in das öffentliche Niederschlagswasser-Entwässerungssystem auf öffentlichem Grund einzuleiten. Dieses besteht aus den offenen Regenwassermulden in den öffentlichen Grünflächen zwischen den Gehöften, den Regenwasserkanälen und den Regenrückhaltebecken im Süden.

Dabei ist das Niederschlagswasser der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 bevorzugt in die offenen, landschaftlich gestalteten Kanälen in den angrenzenden

öffentlichen Grünflächen zu sammeln und gedrosselt an den Regenwasserkanal einzuleiten. Der direkte Anschluss an den Regenwasserkanal dient in diesen Baugebieten als Notwasserweg für das Wasser, welches nicht in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen eingeleitet werden kann.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen des Gebiets ist in den mit Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzten Flächen zu sammeln und gedrosselt an das öffentliche Entwässerungssystem zur Regenwasserbeseitigung abzugeben.

Anlage 1
zu §2 Abs.3
der Satzung BP 136



M: 1:1500