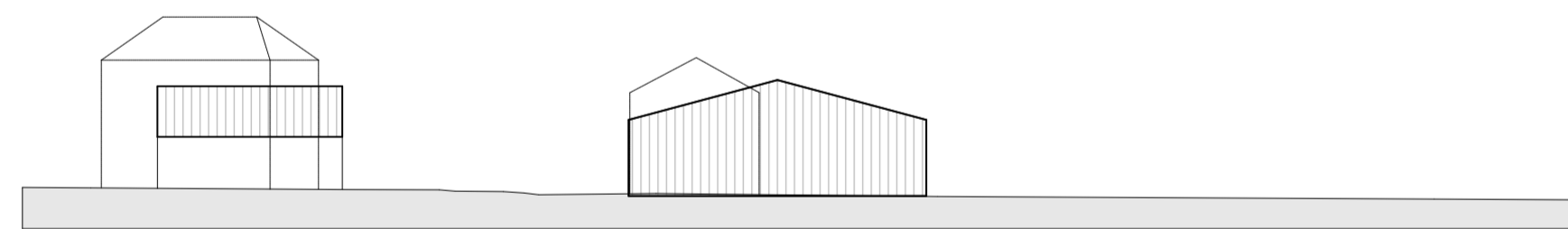
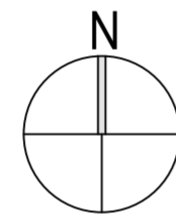




A.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG 1:1000

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



FEUERWEHRGERÄTEHAUS-BESTAND
NACHBARGEBÄUDE FLURNR. 3422
REITHALLE
NACHBARGEBÄUDE FLURNR. 3161

E.1 ERLÄUTERNDER SCHEMASCHNITT 1:500

MARKT WOLNZACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 148

'KÖNIGSFELD FEUERWEHRHAUS UND REITHALLE'

Die Gemeinde Wolnzach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie der Bauutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichnerverordnung (PlanZV) den Bebauungsplan Nr. 148 "Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle" als

SATZUNG

Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bestandteile der Satzung:

-Der Bebauungsplan Nr. 148 "Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle" in der Fassung vom

Mit beigelegt sind:

- Die Begründung in der Fassung vom
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom
- Schalltechnische Untersuchung IB Greiner Bericht-Nr. Z21060/2 vom 06.08.2021
- Baugrunduntersuchung IB Deller vom 13.04.2021

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

B.1.01 SO Sondergebiet mit Zweckbestimmung z.B. Reit- und Sportanlage und Vereinsheim

Maß der baulichen Nutzung

B.1.02 maximal 1 Vollgeschoss zulässig
B.1.03 z.B. 218 maximal zulässige Grundfläche in m²

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

B.1.04 Baugrenze
B.1.05 Fläche für Sportanlagen – Reitplatz
B.1.06 festgesetzte Rohfußbodenhöhe

Verkehrsflächen

B.1.07 Öffentliche Verkehrsfläche
B.1.08 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

B.1.09 Öffentliche Grünflächen
B.1.10 Grünfläche für Sport- und Spielanlagen
B.1.11 Private Flächen mit Pflanzbindungen und -geböten
B.1.12 Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landwirtschaft - Ausgleichsflächen
B.1.13 Private Grünflächen für die Regenwasserbewirtschaftung

Planung zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Natur

B.1.14 Anpflanzung von Einzelbäumen
B.1.15 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung

Sonstige Planzeichen

B.1.16 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
B.1.17 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
B.1.18 Zweckbestimmung: Stellplätze
B.1.19 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B.2 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Art der baulichen Nutzung

B.2.01 SO Reit- und Sportanlagen und Vereinsheim
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Reit- und Sportanlagen und Vereinsheim.
Zulässig sind
1. Reithalle
2. Sportanlage - Reitplatz
3. Vereinsheim
B.2.02 SO Feuerwehrgerätehaus
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses und für Sport- und Spielanlagen.
Zulässig sind
1. Feuerwehrgerätehaus
2. Sport- und Spielanlagen

Maß der baulichen Nutzung

B.2.03 Die Wandhöhe und die Firsthöhe ist in der Nutzungsschablone in jedem Sondergebiet festgesetzt. Die Wandhöhe ist traufseitig vom OK Rohfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu messen. Die Firsthöhe ist vom OK Rohfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der beiden Dachflächen bei der Oberkante Dachhaut zu messen. Die Rohbodenhöhe der Reithalle wird auf 392,50 m +NN festgesetzt. Die Rohbodenhöhe des Feuerwehrgerätehauses wird auf 393,00 m +NN festgesetzt. Die Rohbodenhöhe gilt noch als eingehalten, wenn diese um maximal 30 cm über- oder unterschritten wird.

B.2.04 Im SO Reit- und Sportanlagen und Vereinsheim und in SO Feuerwehrgerätehaus darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Abstandsflächen

B.2.05 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

Gestaltung der Gebäude

B.2.06 Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße und hellfarbige Anstriche. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem Holzbelegungen, naturbelassenes oder braun lasiertes, Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig. Die Dachdeckung ist in roter oder rotbrauner Farbe zulässig.

Gestaltung der Dächer

B.2.07 SO Reit- und Sportanlagen und Vereinsheim
Dächer sind als Satteldächer herzustellen. Die Dachneigung beträgt zwischen 12° und 15°.
B.2.08 SO Feuerwehrgerätehaus
Dächer sind als Satteldächer oder Pultdächer herzustellen. Die Dachneigung beträgt zwischen 10° und 45°.
B.2.09 Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dachneubauten (negative Dachgauben) sind unzulässig.
B.2.10 Auf den Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig.

Stellplätze, Nebenanlagen und Flächenbefestigungen

B.2.11 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m ab natürlichem Gelände zulässig. Geländeaufbauten sind so anzulegen, dass sich Nachbargelände nicht gegenständig mit Oberflächenwasser belasten. Der maximale Böschungswinkel für Abgrabungen und Aufschüttungen beträgt mindestens 1:1. Der Abstand des Böschungskammes bzw. Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,0 m betragen.

Grünordnung

B.2.12 Öffentliche Grünflächen nach Planzeichen B.1.09
Diese Grünflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Grünflächen sind als Rasenfläche, bzw. soweit die Nutzung es zulässt als extensive Wiesenfläche zu gestalten. Verwendung von Schotterrasen oder eine bodendeckende Bepflanzung ist zulässig. Untergeordnete Wege- und Platzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise sowie Sport- und Spielflächen sind zulässig.
B.2.13 Private Flächen mit Pflanzbindungen und -geböten nach Planzeichen B.1.11
Diese Grundstücksflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Oberflächen von Stellplatzanlagen, Wegen und Platz- sowie Reitsportflächen sind versickerungsfähig auszuführen.
B.2.14 Private Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen nach Planzeichen B.1.12
Entwicklungsziel: Baum-/Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, artenreiche Krautsäume und extensive Wiesenflächen. Diese Flächen sind entsprechend dem vorgenannten Entwicklungsziel zu entwickeln und zu pflegen. Dauerhafte Einfridung zur angrenzenden freien Landschaft sind unzulässig (mit Ausnahme von Wildschutzpflanzungen für einen Zeitraum von bis zu 5 Jahren nach Durchführung der Pflanzarbeiten). Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten.
B.2.15 Private Grünflächen für die Regenwasserbewirtschaftung nach Planzeichen B.1.13
Diese Flächen sind entsprechend der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse als Regenrückhalte-/Sickerbecken herzustellen. Abgrabungen sind unter Einhaltung des erforderlichen Schutzabstandes zum Grundwasser zulässig. Soweit möglich ist das Becken naturnah mit möglichst flach geneigten Böschungen und in freien Formen zu gestalten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche bauliche Einrichtungen (Steinschüttungen etc.) sind zulässig. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenfläche zu gestalten (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor dem 30. Juni erfolgen darf. Mähgut ist abzutransportieren). Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten.

B.2.16 Bei der Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Planzeichen B.1.14 sind heimische standortgerechte Laubbäume 1. + 2. Wuchsordnung zu verwenden. Dabei sind ausschließlich die folgenden Baumarten zu verwenden:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Ulmus laevis (Fäule-Ulme)
Ulmus minor (Feld-Ulme)
Diese müssen folgende Pflanzqualität aufweisen:
mindestens dreimal verpflanzt,
Stammumfang mindestens 14-16 cm (auf einer Höhe von 1,0 m über dem Boden gemessen)
Die Stückzahlen und der Standort ergeben sich jeweils aus der zeichnerischen Festsetzung, wobei vom festgesetzten Standort bis zu 5 m abgewichen werden kann.

B.2.17 Bei der Anpflanzung gemäß Planzeichen B.1.15 sind heimische, standortgerechte Sträucher zu verwenden. Dabei sind ausschließlich folgende Straucharten zu verwenden:
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Harttriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaeus (Pflaferhüchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Diese müssen folgende Pflanzqualität aufweisen:
Strauch, mindestens zweimal verpflanzt,
Höhe mindestens 60-100 cm
Die Flächengröße und der Standort ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung. Anordnung mindestens als 2-3-reihige Pflanzung im Pflanzraster 1,00 x 1,50 m, mindestens 3-5 Stück einer Art sind zusammen zu pflanzen.

B.2.18 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

C.1 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

C.1.01 bestehende Gebäude
C.1.02 bestehende Grundstücksgrenzen
C.1.03 Flummur z.B. 316
C.1.04 Böschung
C.1.05 Schnittlinie
C.1.06 Vermaßung
C.1.07 Bezugshöhe
C.1.08 Gehölzbestand zu beseitigen
C.1.09 Malbaum

C.2 HINWEISE DURCH TEXT

C.2.01 Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht.
C.2.02 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
C.2.03 Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist breitflächig über die geplante Mulde zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die wasserrechtlichen Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Pfaffenhofen so rechtzeitig vorzulegen, dass vor der geplanten Einleitung das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Die Planunterlagen sind gemäß WPSV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) vorzulegen. Außerdem ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zu Umgang mit Regenwasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.
C.2.04 Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.
C.2.05 Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
C.2.06 Die Ausgleichsflächen sind gemäß der Festsetzung spätestens im Lauf der Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Anlage umzusetzen.
C.2.07 Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeindeverwaltung unverzüglich nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans an das ÖFK des Landesamts für Umwelt weiterzuleiten. Der elektronische Meldebogen kann unter www.oefk.bayern.de/eko/ abgerufen werden.
C.2.08 Gehölzenerfahrungen sind gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG außerhalb der gesetzlichen Schonzeit, also nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02., durchzuführen.
C.2.09 Die Baufeldfreimachung muss zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, also außerhalb des Zeitraums vom 15.03 bis 15.09. erfolgen.
C.2.10 Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. Z21060/2 vom 06.08.2021 des Ingenieurbüros Greiner wurde die Verträglichkeit der geräuschrelevanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Reithalle, Vereine, Feuerwehr, Spiel- und Bolzplatz) in Bezug auf dieumliegende schutzbedürftige Wohnbebauung entsprechend den einschlägigen Anforderungen der TA Lärm und der 18. BImSchV nachgewiesen.
C.2.11 Eine Versorgung mit regenerativen Energien, insbesondere eine aktive solare Nutzung der Dachfläche, soll angestrebt werden.

D VERFAHRENSVERMERKE

D.01 Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach hat in der Sitzung vom 12.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 "Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ersichtlich bekanntgemacht.
D.02 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2020 hat in der Zeit vom 03.12.2020 bis 29.01.2021 stattgefunden.
D.03 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2020 hat in der Zeit vom 03.12.2020 bis 29.01.2021 stattgefunden.
D.04 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
D.05 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
D.06 Die Gemeinde Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Markt Wolnzach, den
.....
Jens Machold
Erster Bürgermeister
.....
D.07 Ausgefertigt
Markt Wolnzach, den
.....
Jens Machold
Erster Bürgermeister
.....
D.08 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 wird hingewiesen.
Markt Wolnzach, den
.....
Jens Machold
Erster Bürgermeister
.....

VORABZUG

MARKT WOLNZACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 148
'KÖNIGSFELD FEUERWEHRHAUS UND REITHALLE'

Planungsstand: 24.02.2026 intern
Entwurf - § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB / Beteiligung



BAULEITPLAUNG:
Architekturbüro Obereisenbuchner
Schulstraße 13 - 85276 Pfaffenhofen
T: 08441 78999 0
F: 08441 78999 29
INFO@ARCHITEKTURBUERO-OBEREISENBUCHNER.DE

GRÜNORDNUNGSPLAN:

Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt
Mairienstrasse 7 - 85296 Scheyern
t: 08441 - 824 90
f: 08441 - 824 70
INFO@ENOEDSHOFER.DE