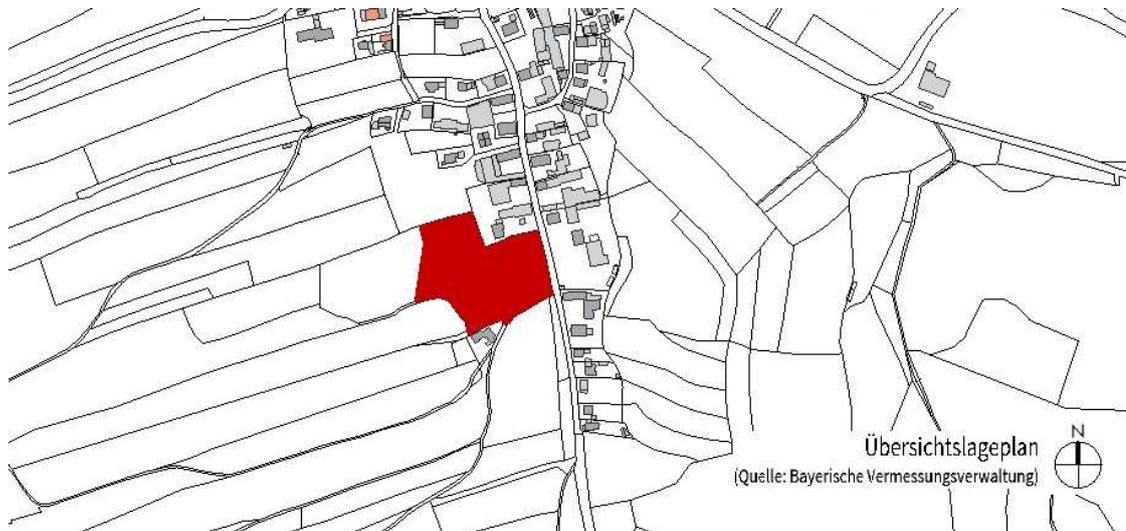




Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 156 „Pflugmacher“ mit Teiländerung der Innenbereichssatzung Nr. 16 „An der Dekan-Hofmeier-Straße II“

Festsetzungen und Hinweise durch Text



Stand Vorentwurf jeweils vom 17.12.2024

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 11.10.2024

(Wolfgang Strobel, Team 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH)

Anlagen:

- Entwässerungskonzept vom 04.09.2023 (Bauplanungs- und Ing. Büro Stefanie Maier)
- Baugrunderkundung / Baugrundgutachten vom 24.06.2024 (Crystal Geotechnik GmbH)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 17.05.2024 (Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB)
- Kampfmittelvorerkundung – Auswertungsprotokoll vom 18.03.2024 (LUFTBILDDATENBANK Dr. CARLS GmbH)
- Artenschutzbeitrag (ASB) zur spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 12.01.2024 (Natur Perspektiven GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 17.12.2024

W. Eichenseher

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



TEAM 4

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

i. A.

W. Strobel

Wolfgang Strobel
Team 4
Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner GmbH
Oedenberger Straße 65
90491 Nürnberg

D) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebäuden der Parzellen 1 bis 15 sowie 22 bis 24 ist je Parzelle maximal 1 Wohneinheit zulässig. In den Wohngebäuden der Parzellen 16 bis 20 sind je Parzelle maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In den Wohngebäuden der Parzelle 21 sind gesamt maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

2.2. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Fertigfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 25 cm über- oder unterschritten wird.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern.

2.4. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.5. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Für Mittelhäuser bei Hausgruppen ist eine GRZ bis 0,6 zulässig. Ein Mittelhaus ist ein Gebäude mit beidseitiger Grenzbebauung.

2.6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.7. Die maximal zulässige Geschossigkeit wird über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt.

Definition Dachgeschoss (D): Ein Dachgeschoss stellt das oberste Geschoss eines Gebäudes dar und ist mit einem Steildach auszubilden.

Definition Hanggeschoss (H): Ein Hanggeschoss stellt das unterste Geschoss eines Gebäudes dar, dass teilweise unter Gelände liegt.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 3.1. Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind allgemein zulässig. Von Verkehrsflächen haben Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von min. 2 m einzuhalten.
- 3.2. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Flächen für Stellplätze nach Festsetzungen durch Planzeichnung B.6.1.1 (Zulässigkeit von überdachten und nicht überdachten Stellplätzen) und B.6.1.2 (Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen) und innerhalb der Baugrenzen und -linien errichtet werden. Auf den Parzellen 5 bis 12 ist der Stauraum vor der Garage als nicht überdachter Stellplatz zulässig. Abweichend von der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach gilt für die Parzelle 21 das Hanggeschoss als Garagengeschoss. Im Übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach inkl. der darin enthaltenen Regelung zu Fahrradabstellanlagen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

4. Baukörper und Gebäudestellung

- 4.1. Die Firstrichtung der Baukörper gemäß Planzeichnung ist einzuhalten. Für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten und angebaute Garagen, etc. gelten die Firstrichtungen nicht.
- 4.2. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Sie sind bei demselben Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhen profilgleich zu planen. Der Bauantrag je zugehöriger Einzelparzelle ist beim Markt Wolnzach gleichzeitig einzureichen und die Bauausführung hat zeitgleich zu erfolgen.

5. Örtliche Bauvorschriften

- 5.1. Dachform

Gebäude mit Satteldach

Bei Wohngebäuden der Parzellen 1 bis 20 sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Bei Wohngebäuden der Parzellen 21 bis 24 sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 40° zulässig.

Dachdeckung

Es sind Dachziegel in naturrot und begrünte Dächer zulässig. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien wie glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig. Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer

Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden.

Die Dachdeckungen von Nebenanlagen, Garagen, überdachter Stellplätze und Anbauten sind nur als begrünte Flachdächer zulässig.

5.2. Dachüberstände

Dachüberstände sind bis 50 cm zulässig.

5.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig und dürfen maximal 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

5.4. Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig.

Gebäude mit einer Länge von mehr als 20 m müssen jeweils im Abstand von höchstens 15 m in ihrer Fassade eine Gliederung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, Toranlagen o. ä.).

5.5. Außengestaltung

Geländeveränderungen

Abgrabungen sind bis zu 3 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 2 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von min. 1 m aufweisen.

Stützwände zur Geländeabfangung bis zu einer Ansichtshöhe von 3 m sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,2 m. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Steingabionen und Sichtschutzmatten aus Kunststoff sind ausgeschlossen.

5.6. Terrassen und Balkone

Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten. Die Gesamtlänge von Balkonen darf 40% der Breite der Außenwand nicht überschreiten.

5.7. Kinderspielplatz

Die Kinderspielplatzsatzung des Marktes Wolnzach findet keine Anwendung.

6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen. Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind je Gebäude mindestens 20% und bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind je Haushälfte bzw. Haus mindestens 15% der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu versehen.

7. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Werbeanlagen

WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach den Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO.

9. Grünordnung

- 9.1. Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.1. Diese Fläche ist als Freianlage mit Rasenfläche zu gestalten. Der Zweckbestimmung entsprechende Einrichtungen (Bspw. wasserdurchlässige Wege, Fallschutzbeläge, Spielgeräte und Geländemodellierungen) sind zulässig. Ergänzend sind die Flächen, entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen B.5.6 und durch Text unter Punkt D.10.1, mit Bäumen zu bepflanzen.
- 9.2. Private Grundstücksfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Regenrückhalt und -ableitung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.3. Diese Fläche ist als extensiv genutzte Wiese mit naturnah gestalteten Erdmulden zum Regenrückhalt und zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers zu gestalten. Die Fläche ist mit einer standortgeeigneten Saatgutmischung für artenreiches Grünland einzusäen und extensiv zu pflegen (1-schürige Mahd jährlich ab Anfang Sept. inkl. Mahdgutabfuhr und Verzicht auf Düngung, Vermeidung von Gehölzaufwuchs). Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig.
Zulässig sind wiederbegrünte Geländesicherungsmaßnahmen zur Erfüllung der Zweckbestimmung (Bspw. Steinmatratzen, Wasserbausteine) sowie kleinflächige, abflusstechnische Bauteile.
- 9.3. Private Grundstücksflächen als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.4. Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Beet- und Pflanzflächen anzulegen und durch Baum-

/Strauchpflanzungen strukturreich zu bepflanzen. Stellplätze und Garagen gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.6.1.1 und B.6.1.2 sind zulässig. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Die Anlage von Steingärten ist auf insgesamt 10% der jeweiligen Grundstücksfläche begrenzt und nur in strukturreicher Ausführung zulässig. Ergänzend sind die Flächen, entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen B.5.6 und durch Text unter Punkt D.10.1, mit Bäumen zu bepflanzen.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen und -maßnahmen

- 10.1. Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art heimische Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.6 heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung, z.B.
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
 - Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm soweit verfügbar autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland). Stückzahlen jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung. Der planzeichnerisch dargestellte Standort ist nicht bindend.
- 10.2. Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches.
- Dem Vorhaben wird als interne Ausgleichsfläche ein Teilbereich der Fl.Nrn. 43 und 343 (Gmkg. Oberlauterbach) mit insg. 1.940 m² zugeordnet. Entwicklungsziel ist artenreiches Grünland sowie eine naturnahe Baum-/Strauchhecke inkl. Saumbereiche. Die Geländemodellierung zur temporären Nutzung als Regenrückhaltefläche ist zulässig. Ergänzend ist die Fläche, entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen B.5.7 und durch Text unter Punkt D.10.3, mit einer Baum-/Strauchhecke zu bepflanzen.
- 10.3. Anpflanzung von Baum-/Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.7. Artenauswahl in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, z.B.

Corylus avellana (Haselnuss)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehndorn)

Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Sambucus nigra (Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzdichte: 3-reihiges Pflanzraster mit 1 m Reihenabstand und 1,5 m Pflanzabstand, Gruppen von 3-5 Stück einer Art sind im Wechsel zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xy, 60-100cm autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland)
Flächengröße gemäß zeichnerischer Festsetzung (ca.), Standort variabel entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft. Ergänzend sind innerhalb der Heckenpflanzung vereinzelte hochstämmige Laubbaum gem. Festsetzung durch Text unter Punkt D.10.1 zu pflanzen und als Überhälter zu entwickeln.

Eine Einzäunung der Fläche ist bzgl. der Biotopvernetzung unzulässig.

10.4. Zeitpunkt der Begrünung

Die festgesetzten Begrünungsbindungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme spätestens im Laufe der ersten Pflanzperiode nach Abnahme der hergestellten Straßen und Wege durchzuführen. Die festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode durch Neupflanzungen in festgesetzter Mindestpflanzqualität zu ersetzen.

11. Artenschutz

11.1. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

(gemäß Pkt. 3.1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP):

Vermeidungsmaßnahme V1 und V2:

Abbruch von Bestandsgebäuden und die Entfernung von Bestandsgehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (ab Anfang Okt. bis Ende Februar) zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V3:

An das Baufeld angrenzende Gehölzstrukturen sind während der Bauausführung durch Schutzeinrichtungen (Bauzäune o.Ä.) zu schützen.

Vermeidungsmaßnahme V4:

Großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (>3 m² Fläche) sind mittels vollflächig verteilter Muster/Markierungen mit einer Gesamtabdeckung der Fläche von 20-25 % zu versehen, um Vogelschlag zu reduzieren. Dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme stellen eine Alternative hierzu dar. Spiegelfassaden sind allg. unzulässig.

Vermeidungsmaßnahme V5:

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Vermeidungsmaßnahme V6:

Die CEF-Maßnahmen sind durch eine fachkundige Umweltbaubegleitung zu begleiten.

CEF-Maßnahme 1

Im Vorfeld von Gebäudeabbrüchen sind insg. 6 Einzelnistkästen bzw. 2 Kammernistkästen für Halbhöhlen-/Höhlenbrüter im räumlichen Zusammenhang bzw. an bestehenden und nicht vom Vorhaben betroffene Gebädefassaden anzubringen. Eine Verlagerung von Nistkästen (im Winterhalbjahr) auf neu errichtete Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches ist zulässig.

CEF-Maßnahme 2

Im Vorfeld von Gebäudeabbrüchen sind mindestens 5 Fledermaus-Nistkästen (3 Flachkasten mit Sommerquartierseignung und 2 Groöhlenkästen) im räumlichen Zusammenhang bzw. an bestehenden und nicht vom Vorhaben betroffene Gebädefassaden anzubringen. Eine Verlagerung von Nistkästen (im Winterhalbjahr) auf neu errichtete Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches ist zulässig. Im Rahmen der Bauausführung sind insg. weitere 5 Fledermaus-Nistkästen (3 Fledermaus Ganzjahres Fassadenkästen und 2 Fledermauseinbausteine) fassadenintegriert in der Planung zu berücksichtigen.

E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.
3. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (Z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.
4. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
5. Bedingt durch die Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
6. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten und einzuhalten.
7. Die genannten Normen und Richtlinien sowie die Verkehrsuntersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten beim Markt Wolnzach eingesehen werden.
8. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
9. Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.