

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

A.2) Nutzungsschablone

HAUSTYP	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6	WA 7
HAUSFORM							
GESCHOSS-ENTWICKLUNG	E+H	E+H	E+H	H+E+H	E+H+D	H+E+D (Hohl)	E+H+D
DACHFORM	SD						
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	0,4 <small>(Hohlhaus)</small>	0,4		0,4 <small>(Hohlhaus)</small>	0,4		
BAUWEISE	o						
DACHNEIGUNG	20° - 30°			35° - 40°			
WANDHÖHE	WH 6,5 m		WH 7 m	WH 3 m <small>(Hohl)</small>	WH 3,5 m <small>(Hohl)</small>	WH 6,5 m	
BEZUGSPUNKT	Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss 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. 156 „Pflugmacher“
mit Teiländerung der Innenbereichssatzung Nr. 16 "An der Dekan-Hofmeier-Straße II"**
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.1) **Planzeichnung**
- A.2) **Nutzungsschablone**
- B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) **Hinweise durch Planzeichen**
- D.) **Festsetzungen durch Text**
- E.) **Hinweise durch Text**
- F.) **Verfahrensvermerke**

Stand: Vorentwurf vom 17.12.2024

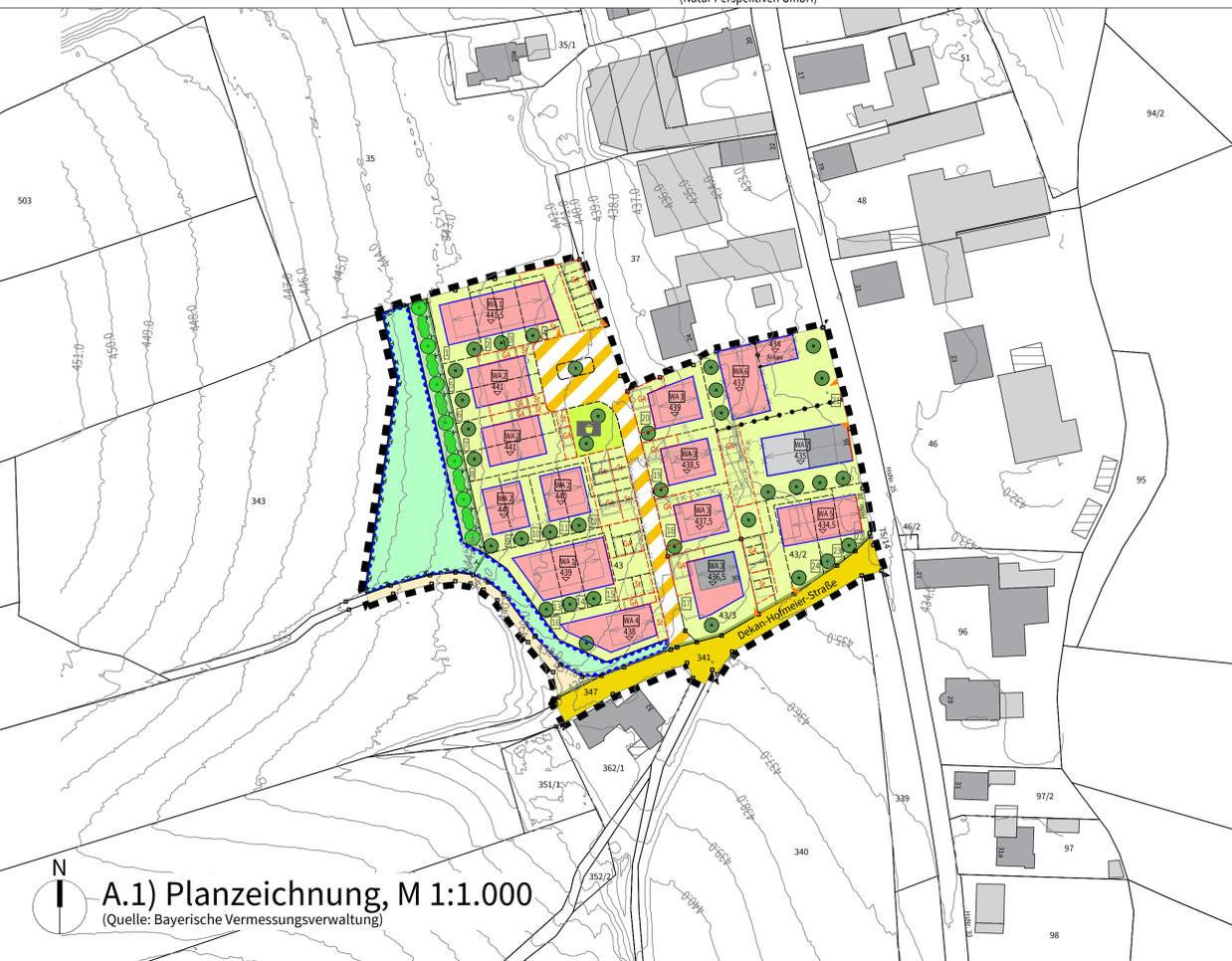
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 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 artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 12.01.2024 (Natur Perspektiven GmbH)



B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.2.1 E+D ein Vollgeschoss mit zusätzlich einem Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt zwei Vollgeschosse)
- 2.2.2 E+H zwei Vollgeschosse ein Vollgeschoss mit zusätzlich einem Hanggeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
- 2.2.3 H+E+D zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Hanggeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
- 2.2.4 H+E+H zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Hanggeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
- 2.2.5 E+H+D zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
- 2.3 z.B. WH 6,5 Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt
- 2.4 z.B. 443,50 Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Fertigfußboden Erdgeschoss
- 2.5 Dachform
- 2.5.1 SD Satteldach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 offene Bauweise
- 3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 nur Doppelhäuser zulässig
- 3.4 nur Hausgruppen zulässig
- 3.5 Baugrenze
- 3.6 Baulinie

4. Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsflächen, Begleitgrün und Zuwegungen
- 4.3 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- 4.5 Einfahrtsbereich

5. Grünflächen, Bäume, Sträucher

- 5.1 Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.1
- 5.2 Private Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.10.
- 5.3 Private Grundstücksfläche zur Regenrückhaltung und -ableitung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.2
- 5.4 Private Grundstücksflächen als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.3
- 5.5 Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.10.2
- 5.6 Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.10.1
- 5.7 Anpflanzung von Baum- und Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.10.3

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze
- 6.1.1 Zulässigkeit von überdachten und nicht überdachten Stellplätzen
- 6.1.2 Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen
- 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 6.4 Firstverlauf

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

C.) Hinweise durch Planzeichen

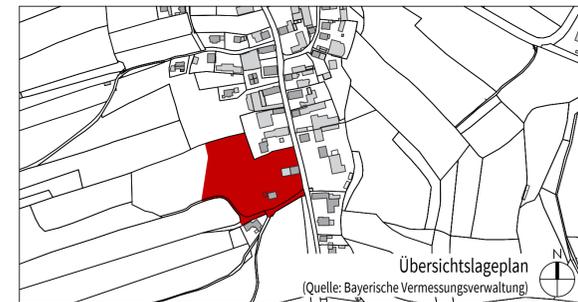
1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. geplante Grundstücksgrenzen
3. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
4. Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
5. Flurstücksnummer
6. Gebäudevorschlag
7. z.B. Parzellenummerierung
8. z.B. Zuordnung Haustyp Nutzungsschablone
9. bestehendes Gebäude
10. abzubrechender Gebäudebestand
11. Maßangaben in Meter (ca.-Angaben)

F.) Verfahrensvermerke

- Der Markt Wolnzach hat in seiner Sitzung am _____ den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 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.
- 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.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Wolnzach, _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss vom _____ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Wolnzach, _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)



Markt Wolnzach Bebauungsplan Nr. 156 "Pflugmacher" mit Teiländerung der Innenbereichssatzung Nr. 16 "An der Dekan-Hofmeier-Straße II"



VORENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 17.12.2024

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

W. Eichenseher

GRÜNORDNUNGSPLAN
WOLFGANG STROBEL
TEAM 4 Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GMBH
OEDEBERGER STR. 65
90491 NÜRNBERG

i. A. W. Strobel