



MARKT WOLNZACH

Bebauungsplan Nr. 173 „Am alten Sportplatz“ in Geroldshausen Festsetzungen durch Text



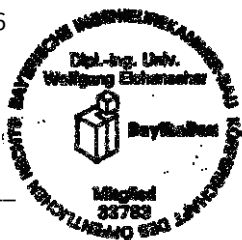
Planungsstand: Entwurf vom 21.05.2026

Anlagen

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 21.08.2025 (Natur Perspektiven GmbH)
- Geotechnischer Bericht vom 28.10.2025 (INGEOTEC)
- schalltechnische Untersuchung vom 17.04.2026 (Ingenierbüro Kottermair GmbH)
- Kampfmittelvorerkundung vom 27.05.2026 (LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH)
- Geländeschnitte vom 21.05.2026 (EICHENSEHER INGENIEURE GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 21.05.2026

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



D) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

MDW 1: - Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig

MDW 2: - Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
- Je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig

MDW 3: - Bei Einzelhausbebauung sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig
- Bei Reihenhausbauung (Hausgruppe) sind insgesamt maximal 4 Wohneinheiten zulässig

2.2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

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

2.3. Zahl der Vollgeschosse

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.

2.4. 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. Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend.

2.5. 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 50 cm über- oder unterschritten wird.

2.6. Tiefgaragen sind unzulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Nebenanlagen im Sinne des § 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.

4.2. Garagen und Carports

MDW 1 und MDW 2:

Garagen, Carports dürfen nur in den in der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

MDW 3:

Garagen, Carports sind im allgemein, somit auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

4.3. Stellplätze, Zufahrten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 5 BayBO)

Offene Stellplätze sind im Plangebiet allgemein, somit auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig. Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

4.4. Private Verkehrsfläche mit der Zulässigkeit von Stellplätzen

In den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze sind offene Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports)

zulässig. Carports sind überdachte Stellplätze ohne seitliche Umfassungswände oder mit höchstens zwei geschlossenen Seiten. Abweichend von den Vorschriften des Art. 6 der Bayerische Bauordnung (BayBO) sind Carports innerhalb dieser Flächen auch an den Grundstücksgrenzen ohne Einhaltung von Abstandsflächen zulässig. Die Längenbegrenzung von 9 m je Grundstücksgrenze findet keine Anwendung. Die mittlere Wandhöhe der Carports darf 3,00 m nicht überschreiten.

5. Gebäudestellung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend. Die Gebäudestellung gilt noch als eingehalten, wenn von der Darstellung in der Planzeichnung bis 5° abgewichen wird. Gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Querbauten, Anbauten, angebaute Garagen, etc. gelten die Firstrichtungspfeile nicht.

6. Örtliche Bauvorschriften, Außengestaltung (§9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)

6.1. 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 Dächer von Nebenanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Anbauten sind ausschließlich als begrünte Flachdächer sowie begrünte Pultdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 10° zulässig. Untergeordnete Dächer (z. B. Vordächer, Terrassenüberdachungen etc.) sind hiervon ausgenommen.

6.2. Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in dunkler, 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.).

6.3. 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.

6.4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Metallzäune oder Zäune mit senkrechter Holzlattung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Maschendrahtzäune als Einfriedungen sind nur zwischen den Grundstücken zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,5 m. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Draht- und Stabgitterzäune, Gabionen, Mauern und Sichtschutzmatten aus Kunststoff sind ausgeschlossen.

6.5. Geländeänderungen

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

MDW1 und MDW2:

Es sind Abgrabungen bis zu 2,0 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 2,0 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig. Stützwände zur Geländeabfangung bis zu einer Ansichtshöhe von 1 m sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen, Vorpflanzungen) zu begrünen.

MDW3 und der private Verkehrsfläche mit der Zulässigkeit von Stellplätzen:

Es sind Abgrabungen bis zu 3,5 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 3,5 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig. Es sind Stützwände zur Geländeabfangung bis zu einer Ansichtshöhe von 3 m zulässig. Ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m sind diese durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen.

6.6. Kinderspielplatz

Die Kinderspielplatzsatzung des Marktes Wolnzach findet keine Anwendung.

7. Werbeanlagen

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

8. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

9. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Schallschutz

- 10.1. An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).
- 10.2. Die maßgeblichen Außenlärmpegel liegen bei allen Gebäuden mit Berücksichtigung der Vorgaben zum Anlagenlärm nach Kapitel 4.4.5.6 der DIN 4190-2:2028 bei 63 dB(A).
- 10.3. Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen kälte-, wärme oder lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

11. Grünordnung

11.1. Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.1

Die Fläche ist als Freianlage mit Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Rosskastanien im Bereich des Spielplatzes sind zu erhalten. Der Erhaltungsumfang ergibt sich aus Punkt 11.4.

Wasserdurchlässige Wege, Fallschutzbeläge, Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Einbauten und Geländemodellierungen sind zulässig.

Die Eingrünung des Spielplatzes erfolgt gemäß den Festsetzungen unter Punkt 11.2.

11.2. Private Grundstücksfläche zur Ein- und Durchgrünung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.2

Die als „Private Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung“ festgesetzten Bereiche dienen der Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Herstellung strukturreicher Vegetationselemente. Sie sind dauerhaft als Wiesen-, Grünland- oder bodendeckende Pflanzflächen zu gestalten. Innerhalb dieser Flächen ist ein mindestens 3,0 m breiter, zusammenhängender Gehölz- und Strauchsaum herzustellen. Die Pflanzung erfolgt mit heimischen, standortgerechten Wildgehölzen, insbesondere:

- Crataegus spec. (Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa spec. (Wildrosen)
- Acer campestre (Feldahorn)
- sowie weiteren Straucharten der potenziell natürlichen Vegetation.

Die Pflanzungen sind in gestuftem Aufbau mit dichter Strauchschicht herzustellen.

11.3. Private Grundstücksflächen als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.3

Die Flächen sind als Hausgärten mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Terrassen und Gartenwege sind zulässig, sofern sie die Durchgrünung nicht wesentlich beeinträchtigen. Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Flächen von Zufahrten und Stellplätzen sind mit

wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum gemäß Punkt 11.5 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume gem. Festsetzung durch Planzeichen B.5.5 werden angerechnet. Unbegrünte Schotter-/Kiesflächen sind nur in untergeordnetem Umfang bis max. 5 m² je Bauparzelle zulässig.

11.4. Bestehende Bäume, zu erhalten gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.4

Die im zeichnerischen Teil als „zu erhalten“ festgesetzten sechs Rosskastanien sind dauerhaft zu erhalten. Eine Entfernung ist nur bei Gefährdung der Verkehrssicherheit, bei Krankheit oder Absterben zulässig. Bei Abgang ist ein gleichwertiger heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Ordnung nachzupflanzen.

11.5. Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.5

Auf den Baugrundstücken sind heimische, standortgerechte Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen, insbesondere:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
- Sorbus aucuparia (Eberesche).

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18–20 cm.

Die anzupflanzende Stückzahl ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung. Der genaue Pflanzstandort ist innerhalb des jeweiligen Grundstücks frei wählbar; die zeichnerische Darstellung dient lediglich der Anzahl.

11.6. Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.6

In den im zeichnerischen Teil dargestellten Bereichen der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere im Bereich der Wendeanlage, sind an den Klimawandel angepasste Laubbäume zu pflanzen, insbesondere:

- Acer freemannii ‘Autumn Blaze’ (Herbst-Flammen-Ahorn)

- *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)
- *Pyrus calleryana* ‘Chanticleer’ (Stadt-Birne)
- *Liquidambar styraciflua* ‘Worplesdon’ (Amberbaum)
- *Sophora japonica* ‘Regent’ (Schnurbaum)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18–20 cm.

Die genaue Pflanzlage ist innerhalb der öffentlichen Fläche frei wählbar. Die festgesetzten Baumpflanzungen können auf das Pflanzgebot nach Punkt 11. angerechnet werden.

11.7. Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.7

Die Strauchhecken sind innerhalb des unter Punkt 11.2 festgesetzten 3,0 m breiten Grünstreifens herzustellen. Die Pflanzung erfolgt mit heimischen, standortgerechten Straucharten, insbesondere:

- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Crataegus* (Weißdorne)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rhamnus frangula* (Faulbaum)
- *Sambucus nigra* (Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

Pflanzdichte: Raster 1,0 × 1,5 m; Gruppenpflanzung 3–5 je Art.

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2×v, Höhe 60–100 cm.

11.8. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nach den Punkten 11.2 bis 11.7 sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten herzustellen. Auf den privaten Baugrundstücken sind die festgesetzten Baumpflanzungen spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme auszuführen. Ersatzpflanzungen sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode vorzunehmen.

12. Artenschutz

12.1. Erhalt von Gehölzstrukturen und Ersatzpflanzungen (CEF-Maßnahme)

Der Verlust von ca. 800 m² Gehölzstrukturen wird durch den unter Punkt 11.2 festgesetzten 3,0 m breiten Grünstreifen vollständig kompensiert.

Die dort festgesetzten heimischen Strauchpflanzungen dienen zugleich der Sicherung der Habitatfunktion für gehölzbrütende Vogelarten (CEF-Maßnahme). Das in Punkt 11.3 Abs. 5 geregelte Pflanzgebot (1 Baum je 300 m²) trägt ebenfalls zur Habitatverbesserung bei.

12.2. Vogelschlagschutz an Glasflächen

Glasflächen sind so auszubilden, dass ein Kollisionsrisiko für Vögel wirksam vermieden wird. Vogelgefährdende Glasflächen wie große transparente oder stark spiegelnde Verglasungen, Eckverglasungen oder verglaste Durchgänge sind zu vermeiden oder vogelfreundlich auszubilden.

Zulässige vogelfreundliche Ausführungen sind insbesondere strukturiertes Glas, bedrucktes Glas, Siebdruckglas oder gleichwertige Konstruktionen.

12.3. Außenbeleuchtung – Schutz nachtaktiver Arten

Außenbeleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Es dürfen ausschließlich warmweiße Leuchtmittel ≤ 2700 Kelvin mit geringem UV-Anteil eingesetzt werden. Leuchten sind so auszurichten oder abzuschirmen, dass keine Abstrahlung in angrenzende Grün- oder Gehölzstrukturen erfolgt. Bereiche mit potenziellen Fledermaus-Ausflugöffnungen dürfen nicht beleuchtet werden. Lichtquellen dürfen nur in den Zeiten betrieben werden, in denen eine Beleuchtung aus Gründen der Verkehrssicherheit oder Nutzung erforderlich ist.

E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen 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 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. Artenschutz
 - a. Gehölzentfernungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit

Zum Schutz von Lebensstätten und zur Vermeidung von Verlusten bzw. Verletzung einzelner Individuen sind Gehölzentfernungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar (gemäß § 39 (5) BNatSchG bzw. Art. 16 (1) BayNatSchG) und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.10. bis 31.03.) zulässig (Marnell & Presetnik, 2010).

b. Schutz bestehender Gehölzbestände und Sicherung ihrer Habitatfunktion

Der vorhandene Gehölzbestand ist bei der weiteren Planung nach Möglichkeit zu erhalten und in die Gestaltung des Wohngebiets einzubinden. Sollten Eingriffe in Gehölzstrukturen unvermeidbar sein, ist eine funktional gleichwertige Kompensation durch Ersatzpflanzungen im Randbereich des Plangebiets sicherzustellen. Dabei sind standortgerechte, heimische Gehölzarten zu verwenden, die hinsichtlich Struktur, Artenzusammensetzung und räumlicher Anordnung eine vergleichbare Habitatfunktion (z. B. als Brut- und Nahrungsraum) übernehmen können (vgl. CEF1). Eingriffe sind so durchzuführen, dass das in § 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG verankerte Verbot, Lebensstätten wild lebender Tiere ohne vernünftigen Grund zu zerstören, eingehalten wird. Damit wird sichergestellt, dass bestehende Habitatfunktionen, insbesondere von gehölzbrütenden Vogelarten erhalten bleiben und die ökologische Funktionalität der betroffenen Strukturen gewahrt wird.

c. Ökologische Umweltbaubegleitung

Die ökologische Umweltbaubegleitung betreut, berät und dokumentiert die sachgemäße Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung (V 1-3) bzw. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF 1). Zudem sollte die ökologische Baubegleitung auch beratend zum Thema Baumschutz zur Verfügung stehen, da im Geltungsbereich Altbäume vorhanden sind. Es sollten Baumschutzzäune während der gesamten Bauphase im Bereich der Rosskastanien errichtet werden. Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden mit den zuständigen Fachbehörden und dem Vorhabenträger abgestimmt.