

# Bebauungsplan Nr. 173 "Am alten Sportplatz"

## A.2) NUTZUNGSSCHABLONE

HAUSTYP	MDW 1	MDW 2	MDW 3
HAUSFORM	E	E/D	E/H
GESCHOSSENTWICKLUNG (maximal)	E+1	E+1	E+1+D
DACHFORM	SD	SD	SD
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	0,4	0,4	0,4
BAUWEISE	o	o	o
DACHNEIGUNG	20-30°	20-30°	30-42°
WANDHÖHE (maximal)	WH 6,5 m	WH 6,5 m	WH 7,5 m
BEZUGSPUNKT	Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull für das jeweilige Baufeld		

## 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. 173 „Am alten Sportplatz“**  
als

## SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

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

Stand: Entwurf vom 21.05.2026

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

### Anlagen:

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

## A.1) Planzeichnung, M 1:1.000

(Quellen: Bayerische Vermessungsverwaltung)



## B.) Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung
  - MDW Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text
- Maß der baulichen Nutzung
  - z.B. 0,4 Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - E+1 zwei Vollgeschosse zulässig
    - E+1+D zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
  - z.B. WH 6,5 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
  - z.B. 443,0 Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Fertigfußboden Erdgeschoss
  - SD Satteldach
  - z.B. 20-35° zulässige Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - o offene Bauweise
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - E/D Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - E/H Einzelhaus oder Hausgruppe zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen
  - z.B. 4,0 öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangabe der Breite in Meter
  - Straßenbegrenzungslinie
  - private Verkehrsfläche mit der Zulässigkeit von Stellplätzen
- Grünflächen, Bäume, Sträucher
  - Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.11.1
  - Private Grundstücksfläche zur Ein- und Durchgrünung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.11.2
  - Private Grundstücksflächen als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.11.3
  - bestehender Baumbestand, zu erhalten gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.11.4
  - Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art heimische Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.11.5
  - Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art an den Klimawandel angepasste Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.11.6
  - Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.11.7
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Carports
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## C.) Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- mögliche künftige Grundstücksteilung
- Höhensichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- 480/1 Flurstücksnummer
- Gebäudevorschlag mit Firstrichtung und Garagen bzw. Carports
- Zuordnung Haustyp Nutzungsschablone
- bestehendes Hauptgebäude
- Maßangaben in Meter

## F.) Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.12.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates 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. 173 "Am alten Sportplatz"



Übersichtslageplan  
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

DER ENTWURFSVERFASSER  
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 21.05.2026

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

W. Eichenseher  
Mitglied 33783