



MARKT WOLNZACH

Bebauungsplan Nr. 72
„Schlagenhausermühle I“
5. Änderung und Erweiterung
Festsetzungen durch Text



Übersichtslageplan o. M.

(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Stand Entwurf vom 16.07.2026

Anlagen

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 07.05.2026 (IB Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB)
- Geotechnischer Bericht zu Bodenuntersuchungen vom 20.04.2021 (ALG Consulting)
- Voruntersuchung Entwässerungskonzept vom 24.01.2025 (Bauplanungs- u. Ing. Büro Breitner)
- Bedarfsplanung Abwasserbeseitigung vom 16.07.2026 (Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 16.07.2026

W. Eichenseher

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)

- 1.1. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Untergeordnete Verkaufsflächen, die einem dort ansässigen Betrieb zuzuordnen sind, sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Der untere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe und zulässige Firsthöhe bei Pultdächern ist der je Teilgebiet festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN).

- 2.2. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe bei Pultdächern wird definiert als firstseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

- 2.3. Die maximal zulässige Geschossigkeit wird über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt. In den Teilgebieten GE 3 ist das oberste zulässige Vollgeschoss an mind. zwei Seiten, inklusive der Hang abwärts gerichteten Gebäudeseite, um mind. 1,5 m gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurück zu versetzen. Die Grundfläche darf dabei 75 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

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 öffentlichen Verkehrsflächen haben Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von mind. 2 m einzuhalten.

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

Für die zulässige Gebäudestellung ist der in der Planzeichnung dargestellte Firstrichtungspfeil maßgebend. Die Gebäudestellung gilt noch als eingehalten, wenn von der festgesetzten Firstrichtung um bis zu 3° abgewichen wird.

Für Flachdächer sowie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten, angebaute Garagen, etc. gelten die Firstrichtungspfeile nicht.

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

5.1. Dachform

Gebäude mit Satteldach

Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 5° bis 15° zulässig.

Gebäude mit Pultdach

Es sind Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 15° zulässig.

Gebäude mit Flachdach

Es sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.

5.2. Dachdeckung

Für Sattel- und Pultdächer sind Ziegel- und Metalldeckungen in naturrot und hellgrau zulässig. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien wie glasierte Dachziegel sind unzulässig. Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden.

Flachdächer sind nur in begrünter Ausführung zulässig. Eine Kombination der begrünter Dachflächen mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig. Die Funktion der Begrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

5.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von technischen Anlagen (z. B. Aufzugüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kühlaggregate) bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Die Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurückzusetzen.

5.4. Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in dunkler, greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Dabei sind dunkle Fassadenmaterialien zur

Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Warmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird. Eine Fassadenbegrünung ist zulässig.

Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m müssen jeweils im Abstand von höchstens 20 m in ihrer Fassade eine Gliederung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, Toranlagen o. ä.).

5.5. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Steingabionen und Sichtschutzbekleidung aus Kunststoff sind ausgeschlossen.

5.6. Geländeänderungen

Abgrabungen sind bis zu 2,5 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 2 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

Zur Überwindung der Höhenunterschiede werden Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) sowie Stützmauern mit einer max. sichtbaren Höhe von 2 m zugelassen.

Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen und haben einen Abstand von mind. 1m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten. Sie sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen.

Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungsfuß bzw. ihrer Böschungsoberkante einen Abstand von mind. 1 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.

6. Werbeanlagen

- 6.1. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und bis insgesamt max. 15 m² oder in Form von einem Werbepylon je Ein-/Ausfahrt mit max. 5 m² Fläche und 4 m Höhe zulässig. Am Gebäude dürfen die Werbeanlagen die Traufe nicht überschreiten.
- 6.2. Je Grundstück sind bis zu drei Fahnen an Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 8 m zulässig.
- 6.3. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende und unruhig wirkende Werbeanlagen sowie Laseranlagen sind unzulässig. Bildschirme, Monitore, Screens, Displays und ähnliche Werbeanlagen sind unzulässig.

7. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

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. Eine Kombination aus begrüntem Dach und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist möglich.

8. Flächen für die Ver- und Entsorgung

8.1. Flächen für Regenrückhaltung und -ableitung

Öffentliche Grünfläche zur Regenrückhaltung und -ableitung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.1. 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, autochthonen Saatgutmischung für artenreiches Grünland einzusäen und extensiv zu pflegen (1-schürige Mahd jährlich ab Anfang September inkl. Mahdgutabfuhr und Verzicht auf Düngung).

Zulässig sind wiederbegrünte Geländesicherungsmaßnahmen zur Erfüllung der Zweckbestimmung (Bspw. Steinmatratzen, Wasserbausteine) sowie kleinflächige, abflusstechnische Bauteile.

Private Grünfläche zur Regenrückhaltung und -ableitung gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.5.2. 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, autochthonen 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).

Zulässig sind wiederbegrünte Geländesicherungsmaßnahmen zur Erfüllung der Zweckbestimmung (Bspw. Steinmatratzen, Wasserbausteine) sowie kleinflächige, abflusstechnische Bauteile.

8.2. Leitungsrechte

Innerhalb der als Flächen mit „Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger“ festgesetzten Flächen (Planzeichen B.6.4) haben die Versorgungsträger das Recht, die für die Versorgung erforderlichen Leitungen zu verlegen, zu unterhalten sowie zu erneuern und die Fläche zum Zwecke der Kontrolle, Erhaltung und Erneuerung der Leitungen zu betreten und zu befahren und durch von ihr beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen. Die Flächen sind von Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten.

8.3. Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Schallschutz

Innerhalb des GE-Gebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	Emittierende Fläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB	
		Tag	Nacht
GE Nord	3.486	65	50
GE Süd	3.493	64	49

Die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

10. Grünordnung

10.1. Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.3:

Diese Grünflächen sind mit heimischen und standortgerechten Feldgehölzen und flächendeckenden Strauchpflanzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenauswahl:

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehdorn)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Ausführung als 2-reihige Pflanzung, Pflanzraster 1,00 x 1,50 m, mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen.

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 60-100 cm

autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen / Alpenvorland, Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)

- 10.2. Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes – Wiese gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.4:

Diese Grünflächen sind mit einer extensiven Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Autochthones Saatgut (Produktionsraum 8 Alpen / Alpenvorland, Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)

- 10.3. Anpflanzung von Einzelbäumen

Je angefangener 300 m² Gewerbefläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum oder Klimabaum zu pflanzen. Bäume, die gemäß D.10.7 (Stellplatzbegrünung) gepflanzt werden, können angerechnet werden.

Zur Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (z. B.):

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Prunus avium (Süßkirsche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Nicht heimische, an den Standort angepasste Laubbaumarten („Klimabäume“) 1. oder 2. Wuchsordnung (z. B.):

Acer freemannii 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)

Alnus spaethii (Purpur-Erle)

Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Säulen-Hainbuche)

Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie)

Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' (Amberbaum)

Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)

Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)

Quercus cerris (Zerreiche)

Sophora japonica 'Regent' (Schnurbaum)

10.4. Anpflanzung von Sträuchern

Je angefangener 100 m² Grundstücksfläche ist ein Strauch zu pflanzen.

Zur Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden: Standortgerechte, heimische

Straucharten (Anteil mind. ca. 40 %), sowie Ziersträucher (Anteil max. ca. 60 %)

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

10.5. Anpflanzung von Strauchhecken nach Festsetzung durch Text Punkt D.5.5

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche zur Regenrückhaltung und -ableitung gemäß D.8.1 sind mind. 20% der Gesamtfläche mit standortgerechten, heimischen Strauchhecken zu bepflanzen.

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

10.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.6:

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist das vorhandene Feldgehölz mit Haseln, Hartriegeln und einzelnen Bäumen zu erhalten. Bei Ausfall sind Nachpflanzungen vorzunehmen, sodass je vier Laufmetern mind. ein heimischer Laubstrauch oder -baum vorhanden ist.

10.7. Stellplatzbegrünung

Nach jedem 4. Stellplatz ist ein standortgerechter, einheimischer Baum (2. Ordnung, StU 14 - 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Für Baumpflanzungen ist eine Pflanzgrube mit Mindestmaßen von je 2,50 m Breite und Länge und einer Mindestfläche von 8 m² nachzuweisen.

10.8. Nicht überbaute Flächen der privaten Baugrundstücke

Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten ist lediglich in Kombination mit flächendeckenden Staudenmischpflanzungen zulässig.

10.9. Zeitpunkt der Pflanzungen und Ansaaten

Die festgesetzten Pflanzungen und Saatarbeiten sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

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. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
8. Es wird auf die Möglichkeit von wild abfließendem Wasser hingewiesen. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass daraus Ober- oder Unterliegern Nachteile entstehen.
9. Im Planungsgebiet können Starkregenereignisse auftreten, die zu extrem abfließendem Oberflächenwasser führen können. Um Schäden durch bei Starkregen abfließendes Wasser zu vermeiden, wird empfohlen, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
10. Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien können zu den üblichen Öffnungszeiten beim Markt Wolnzach eingesehen werden.
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, Gesetze, Verordnungen und Erlasse können im Rathaus Markt Wolnzach, Marktplatz 1, 85283 Markt Wolnzach zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
11. 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.
12. Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 226043 / 2 vom 07.05.2026 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. Es wird empfohlen, im Zuge der Genehmigungsverfahren für anzusiedelnde Betriebe anhand von schalltechnischen Gutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. In

diesem Zuge werden die hierfür erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Betriebe ermittelt.

13. Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
14. Für Vögel gefährliche Glaskonstruktionen bei der Errichtung und Gestaltung von zu errichtenden Gebäuden sowie Anlagen gilt es zu vermeiden.
Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von $> 5 \text{ m}^2$ sollten durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft werden (vgl. <http://vogelglas.vogelwarte.ch>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.
15. Die direkte Einsicht auf die Strahlungsquellen der Werbeanlagen, von benachbarten Wohnungen aus, ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, usw. zu vermeiden.
16. Der konkrete Löschwasserbedarf ist gemäß dem Merkblatt DVGW Merkblatt W 405 im Rahmen der Einzelgenehmigung zu ermitteln. Reicht die öffentliche Wasserversorgung zur Deckung der erforderlichen Löschwassermenge nicht aus, ist die Deckung des Löschwasserbedarfs durch geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) vom Bauwerber im Rahmen der Einzelgenehmigung nachzuweisen und selbst herzustellen.
17. Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse und der erforderlichen Regenrückhaltevolumen vorzulegen.