

## A.2) Nutzungsschablone

|                                           |                       |      |         |
|-------------------------------------------|-----------------------|------|---------|
| ART DER BAULICHEN<br>NUTZUNG / TEILGEBIET | GE 1                  | GE 2 | GE 3    |
| GESCHOSS-<br>ENTWICKLUNG                  | III                   |      | IV      |
| DACHFORM                                  | SD/PD<br>FD           |      |         |
| GRUNDFLÄCHENZAHL<br>GRZ                   | 0,6                   |      |         |
| BAUWEISE                                  | abw.                  | o    |         |
| DACHNEIGUNG                               | 5° - 15°<br>FD bis 5° |      |         |
| WANDHÖHE                                  | WH 9 m                |      | WH 12 m |
| FIRSTHÖHE BEI<br>PULTDÄCHERN              | FH 12 m               |      | FH 14 m |

Bebauungsplan Nr. 72  
"Schlagenhausermühle I"  
5. Änderung und Erweiterung

## 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. 72 „Schlagenhausermühle I“ 5. Änderung und Erweiterung**  
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              |                                                      |

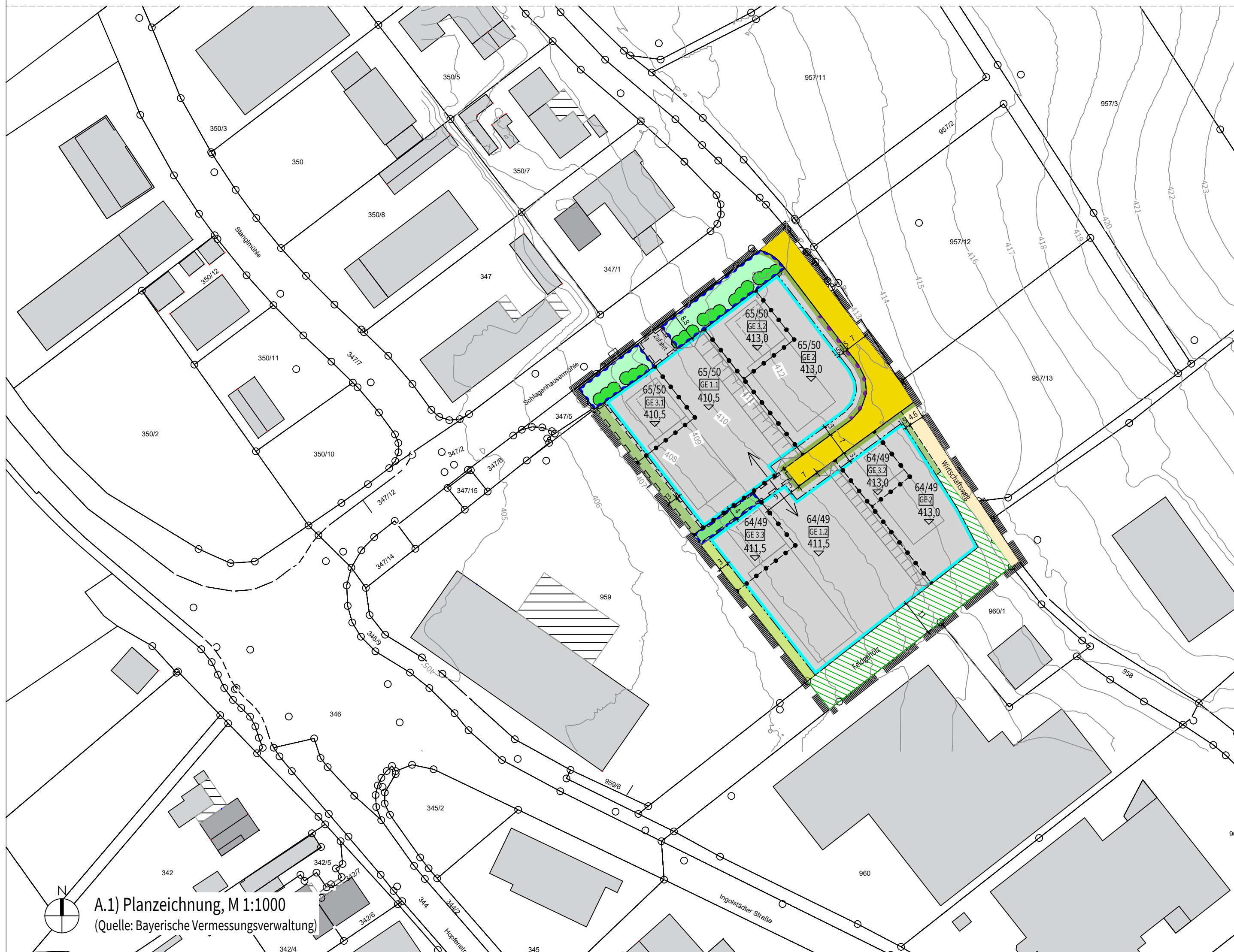
Stand: Entwurf 16.07.2026

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

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 09.06.2021 (Bauplanungs- u. Ing. Büro Breitner)
- Bedarfsplanung Abwasserbeseitigung vom 12.05.2026 (Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB)

Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt dieser Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72 "Schlagenhausermühle I" sowie dessen Änderungen vollständig.



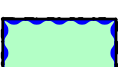
### B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 

GE

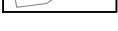
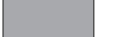
 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 0,6 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
  - 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - 2.2.1 III bis zu drei Vollgeschosse zulässig
    - 2.2.2 IV bis zu vier Vollgeschosse zulässig
  - 2.3 z.B. WH 9 Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt
  - 2.4 z.B. 411,5  Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe bei Pultdächern baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull
  - 2.5 Dachform
    - 2.5.1 FD Flachdach
    - 2.5.2 SD Satteldach
    - 2.5.3 PD Pultdach

- ### 3. Bauweise, Baugrenzen
- |     |                                                                                     |                                                                                                                  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 | o                                                                                   | offene Bauweise                                                                                                  |
| 3.2 | abw.                                                                                | abweichende Bauweise: Es sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis 80 m zulässig, (§ 22 BauNVO) |
| 3.3 |  | Baugrenze (§ 23 BauNVO)                                                                                          |

- #### 4. Verkehrsflächen
- |     |                                                                                       |                                                                          |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 |  | öffentliche Straßenverkehrsfläche                                        |
| 4.2 |  | öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:<br>Wirtschaftsweg |
| 4.3 |  | Straßenbegrenzungslinie                                                  |
| 4.4 |  | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt                                          |
- #### 5. Grünflächen, Bäume, Sträucher
- |     |                                                                                       |                                                                                                                                        |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1 |  | Öffentliche Grünfläche zur Regenrückhaltung und -ableitung<br>gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.8.1                                 |
| 5.2 |  | Private Grünfläche zur Regenrückhaltung und -ableitung<br>gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.8.1                                     |
| 5.3 |  | Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes<br>gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.10.1                                  |
| 5.4 |  | Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes - Wiese<br>gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.10.2                          |
| 5.5 |  | Anpflanzung von Strauchhecken<br>gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.10.5                                                             |
| 5.6 |  | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von<br>Bäumen und Sträuchern gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.10.6 |

- ## 6. Sonstige Planzeichen
- |     |                                                                                     |                                                                                         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans                               |
| 6.2 |  | Firstverlauf (Hauptfirstrichtung)                                                       |
| 6.3 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen                                              |
| 6.4 |  | mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger |
| 6.5 | z.B. 65/50                                                                          | Emissionskontingent $L_{\text{ex}}$ [dB] Tag/Nacht                                      |

### C.) Hinweise durch Planzeichen

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  geplante Grundstücksgrenzen
-  Höhengichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
-  Flurstücksnummer
-  Gebäudevorschlag
-  bestehendes Gebäude
-  Maßangaben in Meter (ca.-Angaben)
-  geplante Böschungsflächen

## F.) Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13a Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt. 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).
3. 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.
4. Der Markt Wolzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

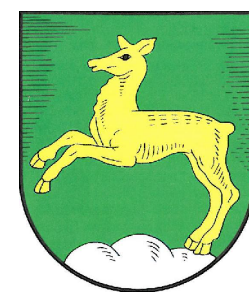
Markt Wolnzach, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

(Simon Zimmermann, 1. Bürgermeister)

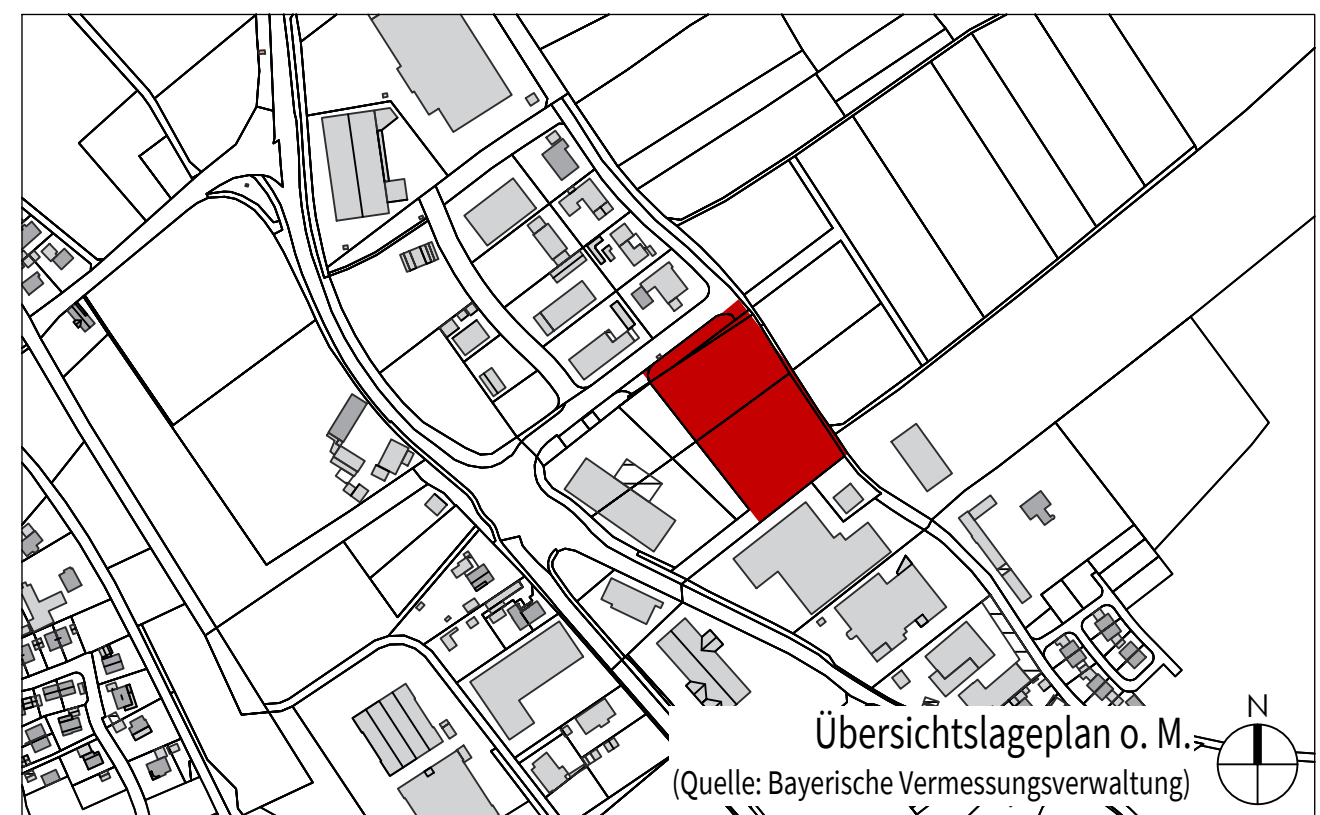
5. Ausgefertigt
- Markt Wolzach, den \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_  
(Simon Zimmermann, 1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt Wollnach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Markt Wolnzach, den \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_  
(Simon Zimmermann, 1. Bürgermeister)



Markt Wolnzach  
Bebauungsplan Nr. 72  
"Schlagenhausermühle I"  
5. Änderung und Erweiterung



ENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER  
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 16.07.2026

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

