

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 "IGN Kühlhallen und Kommissionierung"

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) **Planzeichnung**
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**
G.) **Vorhaben- und Erschließungsplan**

Stand: 17.07.2025

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

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 17.07.2025
(Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödschofer)

Anlagen:

- schalltechnische Untersuchung vom 14.02.2025 (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH)
- Bodengutachten vom 30.11.2023 (NICKOL & PARTNER AG)
- Kampfmittelvorkundung - Auswertungsprotokoll vom 07.08.2023 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 27.11.2023 (FNB, Faunistik - Naturschutz - Biostatistik)
- Entwässerungskonzept vom 24.01.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,6 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- 2.2 z.B. WH 8,0 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- 2.3 z.B. 413,00 Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Fertigfußboden Erdgeschoss
- 2.4 Dachform
- 2.5.1 FD Flachdach
- 2.5.2 SD Satteldach

2.5 Nutzungsschablone:

z.B.:	Art der baulichen Nutzung	GE 1	Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt
	Dachform	SD/FD WH 6,0 m	
	Bauweise	abw. 61/46	Emissionskontingent

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2 abw. abweichende Bauweise: Es sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig. (§ 22 BauNVO)
- 3.3  Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1  öffentliche Verkehrsfläche: Feldweg
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  Einfahrtbereich (nur Zufahrt)
- 4.4  Einfahrtbereich (Zu- und Abfahrt)

5. Grünflächen, Bäume, Sträucher

- 5.1  Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.10.1
- 5.2  Private Grundstücksfläche zur Regenrückhaltung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.10.2
- 5.3  Private Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzfachliche Ausgleichsfläche gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.10.3
- 5.4  Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.10.4
- 5.5  Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.10.5

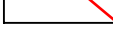
6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.2  Firstverlauf
- 6.3  Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
- 6.4  Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedlicher Festsetzungen

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.  Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
4. 683 Flurstücksnummer
5.  Gebäudevorschlag
6.  bestehendes Gebäude
7.  Maßangaben in Meter (ca.-Angaben)
8.  amtlich kartiertes Biotop mit Biotop-Nummer (Beschreibung siehe Plan)
9.  Ortsdurchfahrtsgrenze

F.) Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 18.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.

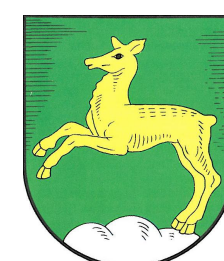
Markt Wolnzach, den _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

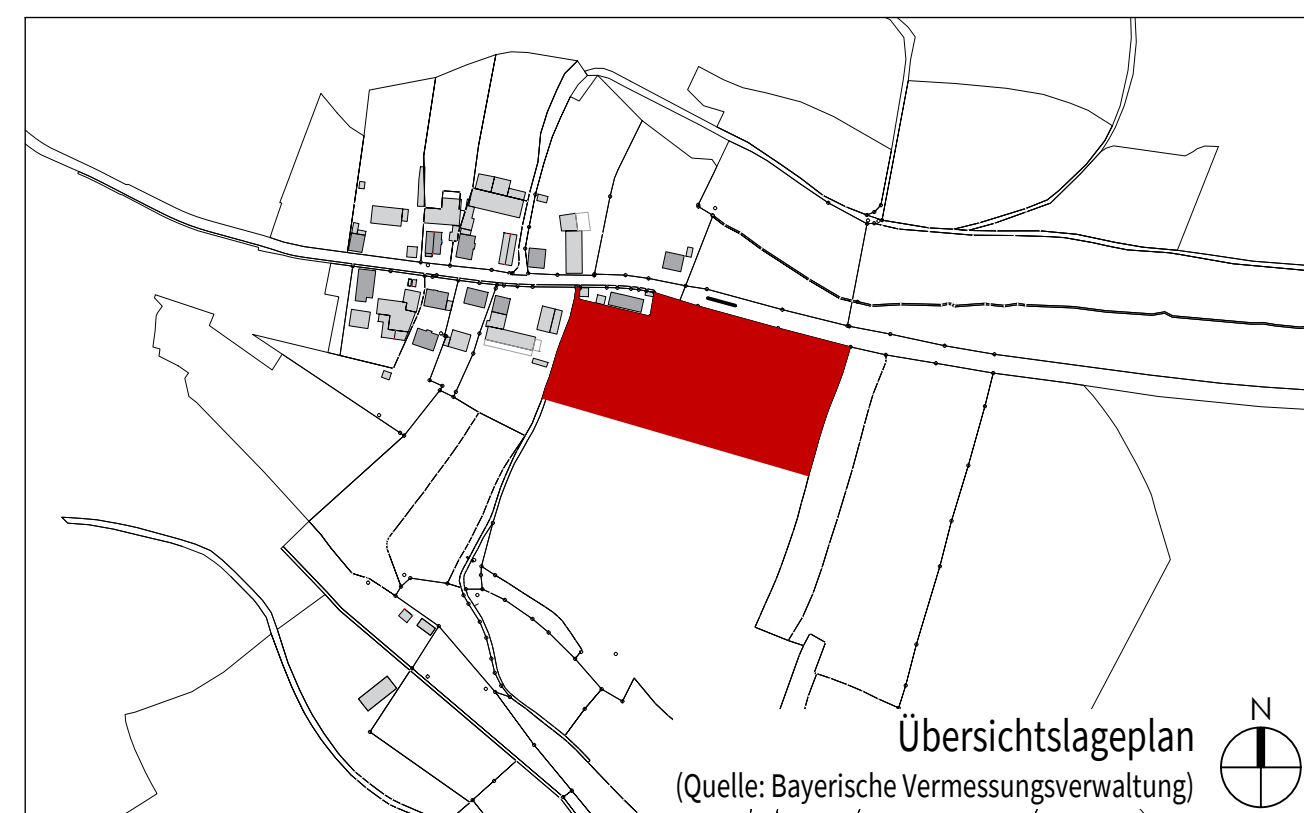
Markt Wolnzach, den _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)

- 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 Wolnzach 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 _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)



Markt Wolnzach Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 "IGN Kühlhallen und Kommissionierung"



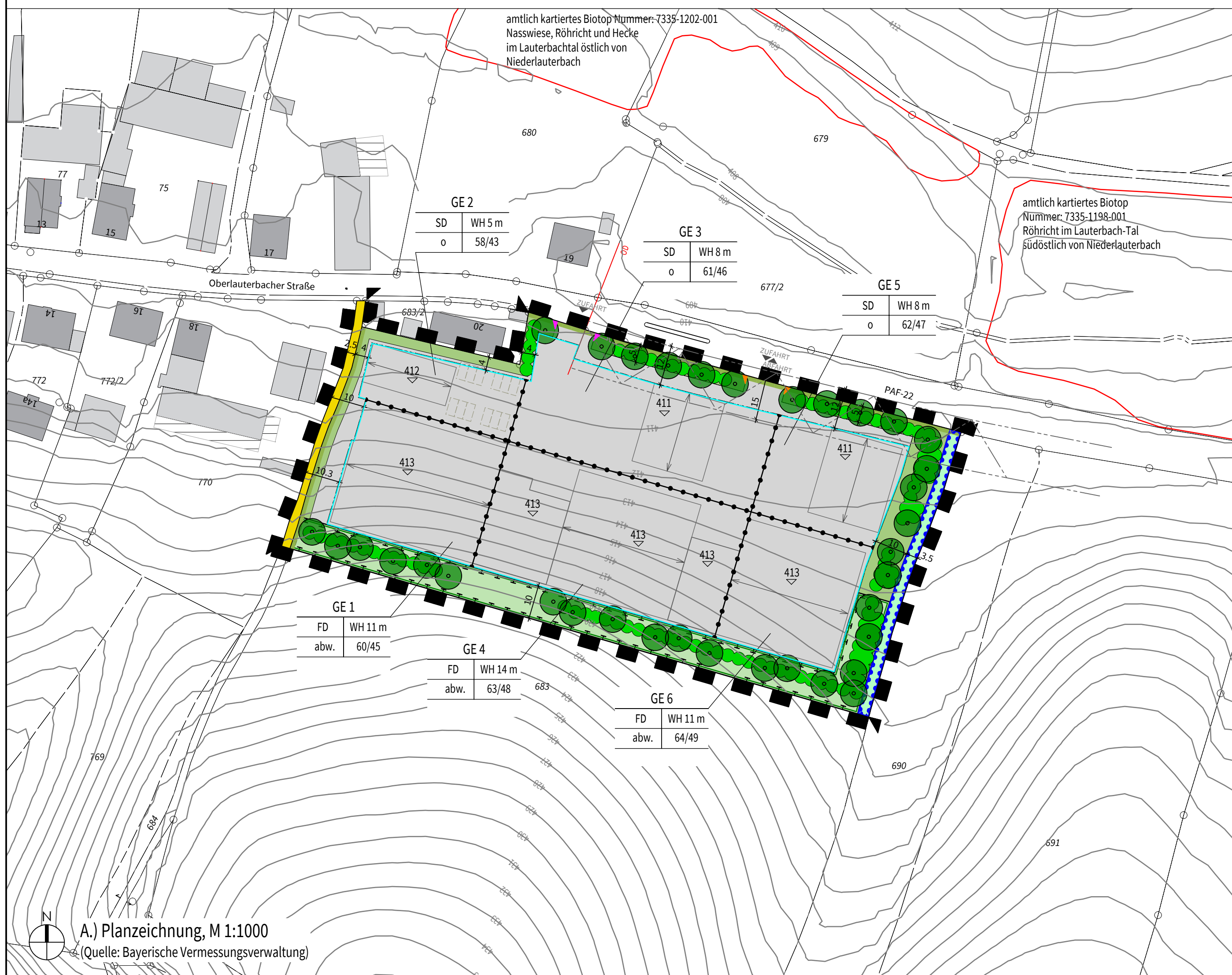
DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 17.07.2025

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


Wolfgang Eichenseher
BaylkaBau

GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSCHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN


Norbert Einödschofer
Bayerische Architektenkammer
172 890



A.) Planzeichnung, M 1:1000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)