

Einbeziehungssatzung Nr. 24

"Feuerwehr Gebrontshausen-Larsbach"

zur Festlegung und Abrundung des bebauten Gebiets im Außenbereich
als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Präambel

Die Gemeinde Wolnzach beschließt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (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 die

Einbeziehungssatzung "Feuerwehr Gebrontshausen-Larsbach"
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- § 1 Gegenstand**
- § 2 Abrundung**
- § 3 Räumlicher Geltungsbereich**
- § 4 Bauliche Nutzung**
- § 5 Örtliche Bauvorschriften**
- § 6 Hinweise durch Planzeichen und Text**
- § 7 Ordnungswidrigkeiten**
- § 8 Inkrafttreten**

Der Satzung ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB und Eingriffsregelung
in der Bauleitplanung beigefügt.

§ 1 Gegenstand

Das im Außenbereich liegende Plangebiet „Feuerwehr Gebrontshausen-Larsbach“ im Ortsteil Gebrontshausen, wird als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Gebrontshausen wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück abgerundet: Fl.-Nr. 239/26 der Gemarkung Gebrontshausen. Die Erschließung erfolgt über Zufahrt von Gebehardstraße zu Ortverbindungsstraße Gebrontshausen nach Larsbach mit der Fl.-Nr. 271/5 der Gemarkung Gebrontshausen.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gebrontshausen (Gemeinde Wolnzach), sind im Lageplan vom 11.03.2025 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.



räumlicher Geltungsbereich der Satzung

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung, der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke, werden aufgrund von § 34 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende einzelne planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- | | | |
|-----|--------------|---|
| 1.1 | GRZ 0,3 | maximal zulässige Grundflächenzahl |
| 1.2 | WH 6,5 | Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt. Die Wandhöhe wird bei Sattel- und Pultdächern bis zur Traufe bzw. zur höheren Dachkante ermittelt, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika bzw. der Wand. |
| 1.3 | FD/PD/SD | Zulässig sind Flachdächer bis 6°, Pultdächer bis 10° und Satteldächer bis 20° |
| 1.4 | + 433,0
▽ | Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull |
| 1.5 | | 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 Rohfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird. |

2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB)

- | | | |
|-----|--|-----------|
| 2.1 | | Baugrenze |
|-----|--|-----------|

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

- | | | |
|-----|--------------|--|
| 3.1 | Nebenanlagen | Diese sind allgemein zulässig. Ihre Höhe darf max. 2,5 m betragen. |
| 3.2 | Stellplätze | sind außerhalb der Baugrenzen nur innerhalb der Flächen für offene Stellplätze nach § 4 dieser Satzung zulässig. |

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- | | | |
|-----|--|---|
| 4.1 | | Umgrenzungen von Flächen für offene Stellplätze |
| 4.2 | | private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Übungsfläche mit Zulässigkeit von offenen Stellplätzen |

5. Grünordnung

- | | | |
|-----|--|--|
| 5.1 | | Neupflanzung von Bäumen
Die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume richtet sich nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung. Abweichend von der Stellplatzsatzung sind die erforderlichen Baumpflanzungen zwar im Geltungsbereich, jedoch außerhalb der Übungsfläche nach § 4.2 nachzuweisen. Eine Gliederung von Stellplätzen im Bereich des Übungsplatzes ist nicht erforderlich. |
| 5.2 | | Bestehender Baum, zu erhalten |

§ 5 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs.1 BayBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind ausschließlich als begrünte Flachdächer zulässig. Für Pult- und Satteldächer gilt Ziegel- oder Metaldeckung zulässig. Für alle Dachformen sind ausschließlich Dacheindeckungen in den Farben Rot, Hellgrau oder Rotbraun erlaubt. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -deckungen zulässig.

2. Fassadengestaltung

Es sind nur helle Fassaden zulässig. Dunkle Fassadenmaterialien - ausgenommen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. zur Wärmegewinnung) - sind nicht zulässig.

3. Außengestaltung

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

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

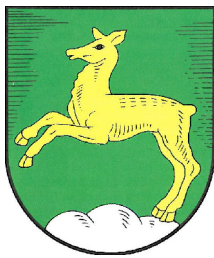
§ 6 Hinweise durch Planzeichen und Text

- | | | |
|-----|------------|---|
| 1. | | bestehende Grundstücksgrenzen |
| 2. | z.B. 279/4 | Flurstücksnummer |
| 3. | | Gebäudevorschlag |
| 4. | | bestehendes Gebäude |
| 5. | | bestehende Freileitung
Mittelspannung mit Schutzzonenbereich
(Freileitung ist künftig zu verlegen) |
| 6. | | Alternativer Stationsplatz für geplante Kompaktisation der Bayernwerk Netz GmbH |
| 7. | | Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. |
| 8. | | Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht. |
| 9. | | Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstoff-freies 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 Einbaort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F. |
| 10. | | Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen. |
| 11. | | Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu informieren. |

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am _____ den Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Feuerwehr Gebrontshausen-Larsbach" in Gebrontshausen im vereinfachten Verfahren (§ 34 Abs. 6 i.V.m § 13 BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 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 vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).
- Zum Entwurf der Satzung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Die Gemeinde Wolnzach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Gemeinde Wolnzach, _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss vom _____ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung 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. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Wolnzach, _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)



Markt Wolnzach

Einbeziehungssatzung Nr. 24

"Feuerwehr Gebrontshausen-Larsbach"



ENTWURF

ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 29.07.2025

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



Lageplan, M 1:1.000 vom 11.03.2025
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

