

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

Vorhabenbezogenen 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** (wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt)

Stand: Vorentwurf vom 23.07.2024

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 23.07.2024
(Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- schalltechnische Untersuchung vom ____2024 (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 ____2024 (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

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	Emissionskontingent
Bauweise	abw.	61/46	

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

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)

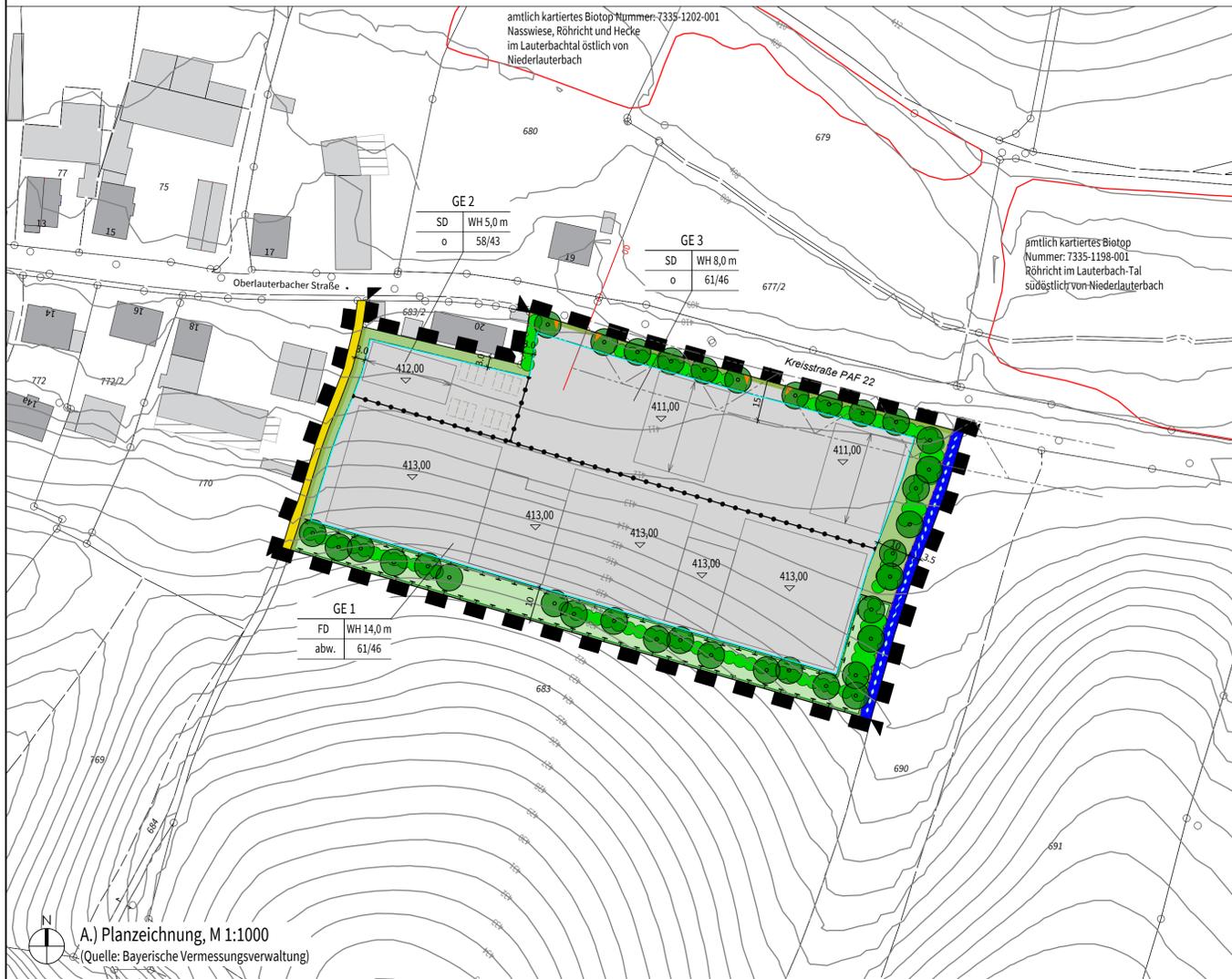
8.  amtlich kartiertes Biotop mit Biotop-Nummer (Beschreibung siehe Plan)

9.  Ortsdurchfahrtsgrenze

F.) Verfahrensvermerke

- Der Markt Wolnzach hat in seiner Sitzung am 18.01.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 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.
- 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 wird hingewiesen.

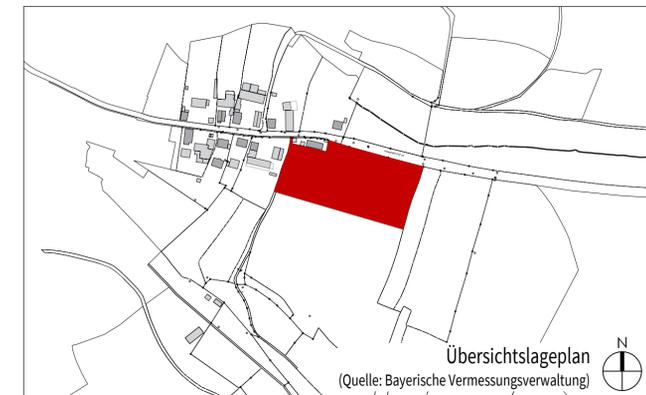
Wolnzach, _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)



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



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



VORENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 23.07.2024

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

W. Eichenseher
Mitarbeiter
1978/83

GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITECT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN

N. Einödshofer
Mitarbeiter
1972/80