

Bebauungsplan Nr. 160
"Kinder- und Therapiereitschule am Bahndamm"

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. 160 „Kinder- und Therapiereitschule am Bahndamm“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) Planzeichnung
- B.) Festsetzungen durch Planzeichen
- C.) Hinweise durch Planzeichen
- D.) Festsetzungen durch Text
- E.) Hinweise durch Text
- F.) Verfahrensvermerke

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

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach §2a BauGB ohne Eingriffsermittlung vom __, __, 2024
(Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer, Scheyern)

Anlagen:

- Geotechnischer Bericht vom 15.05.2024 (INGEOTEC)
- Vorhabens- und Erschließungsplan vom 23.07.2024 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
- Vorhabens- und Betriebsbeschreibung vom 08.07.2024 (Frau Cornelia Schäch)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

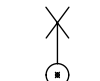
2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Grundflächenzahl
- 2.2 z.B. TH 413.5 Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull

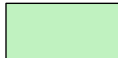
3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1  Einfahrtsbereich
- 4.2  Sichtdreiecke der deutschen Bahn
- 4.3  Andreaskreuz

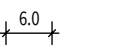
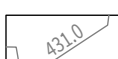
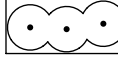
5. Grünordnung, Pflanzgebot

- 5.1  Private Grundstücksflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.6.1
- 5.2  Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art heimische Bäume oder an den Klimawandel angepasste Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.6.2

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.3  Private Verkehrsfläche

C.) Hinweise durch Planzeichen

1. z.B.  Maßlinie
2. z.B.  Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
3.  Flurstücksnummer
4.  Gebäudevorschlag
5.  bestehendes Gebäude
6.  Firstrichtung
7. Nutzungsschablone:
z.B.:
Art der baulichen Nutzung, Teilgebiet _____ SO
Grundflächenzahl _____ 0,6 TH: 413.5 FH: 416.5 Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull
8.  amtlich kartiertes Biotop mit Biotop-Nummer: Nr. 7335-1245-003 Röhrichte an der Wolnzach im Nordwesten von Wolnzach
9.  vorhandene Einzelbäume, Feldgehölze und Feldhecken (schematische, lageunscharfe Darstellung) nach Möglichkeit zu erhalten
10.  Entfernung von vorhandenen Einzelbäumen (schematische, lageunscharfe Darstellung)
11.  vorhandener Baum- und Gehölzbestand außerhalb des Plangebietes

F.) Verfahrensvermerke

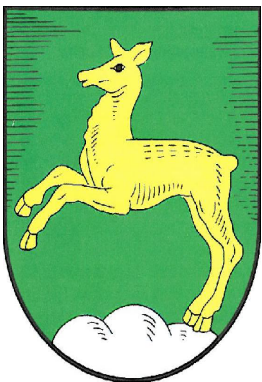
1. Der Markt Wolnzach hat in der Sitzung vom 04.05.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13a i.V.m. § 13b BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2024 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2024 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Wolnzach hat mit dem Beschluss des marktgemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

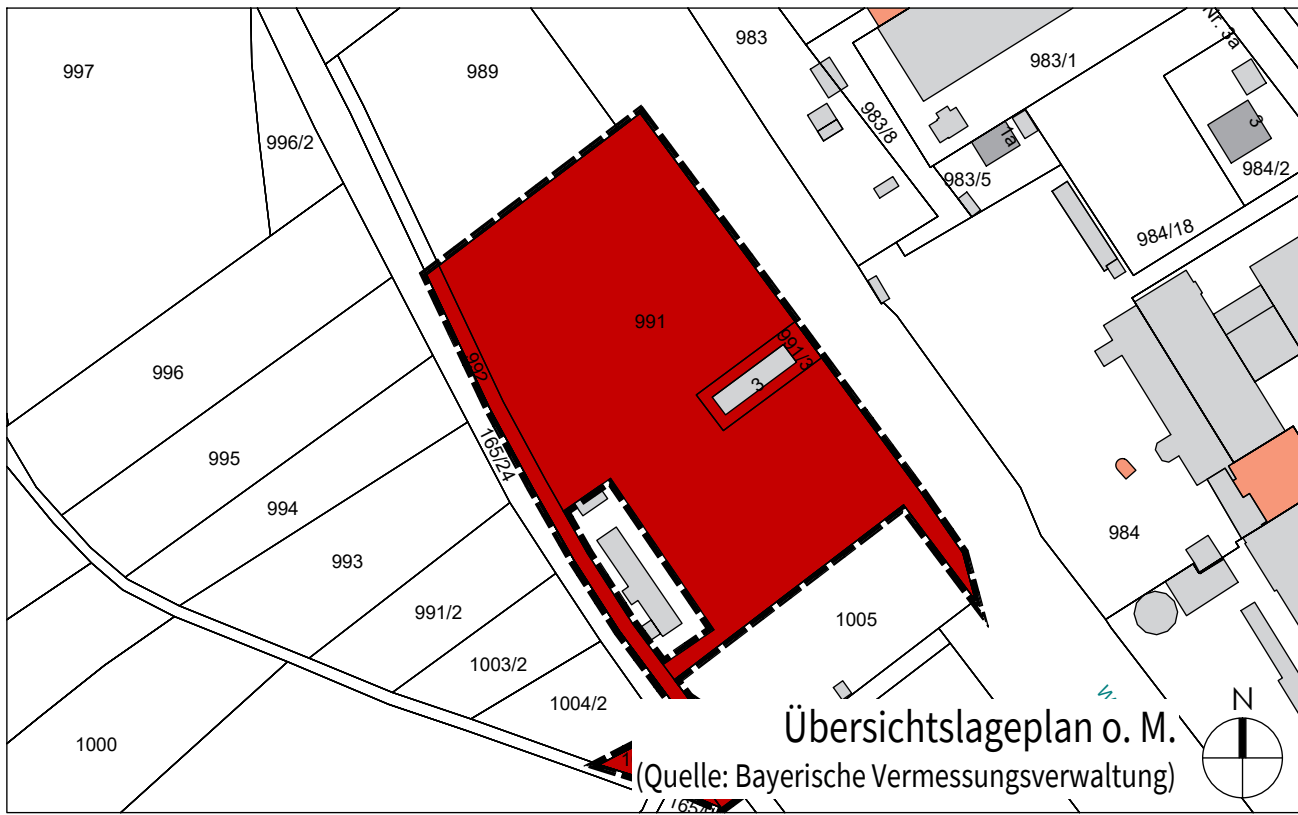
Wolnzach, _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss vom _____ 2024 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)



Markt Wolnzach
Bebauungsplan Nr. 160
"Kinder- und Therapiereitschule
am Bahndamm"



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



H. #wien



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