

# MARKT WOLNZACH



---

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 113

---

## SCHLAGENHAUSER MÜHLE II

---

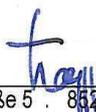
(einschl. Teiländerung des  
Bebauungsplanes Nr. 72)

---

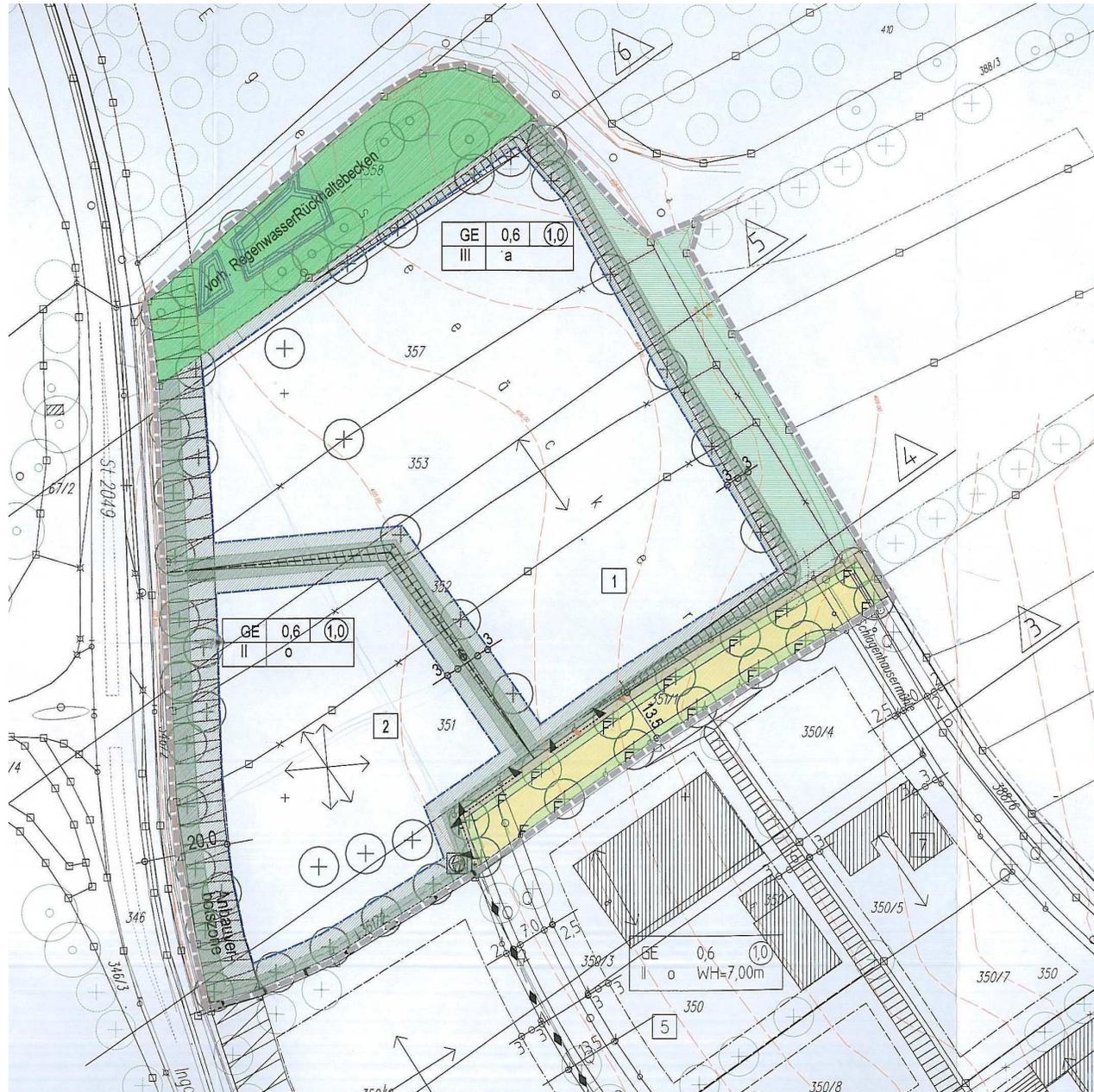
## Bebauungsplan

---

Wolnzach, 14.2.2006  
geändert: 4.4.2006

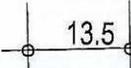
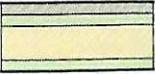
Entwurfsverfasser:   
Dipl.-Ing. Gernot Trapp . Architekt . Erlenstraße 5 . 85283 Wolnzach

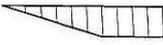
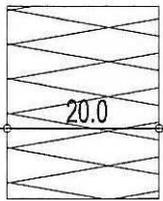




## ZEICHENERKLÄRUNG :

### 1.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

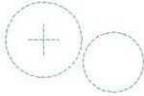
- 1.0.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.0.2 GE Gewerbegebiet (Siehe auch 2.1.0)
- 1.0.3 o offene Bauweise
- 1.0.4 a abweichende Bauweise  
(Gebäuelänge max. 110m, sonst wie offene Bauweise)
- 1.0.5 0,6 Grundflächenzahl z.B. 0,6
- 1.0.6  Geschoßflächenzahl z.B. 1,0
- 1.0.7 III Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze z.B. III
- 1.0.8  Hauptfistrichtung, teilw. freigestellt wie dargestellt.
- 1.0.9  Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO  
Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art.6 Abs.3 Satz 7 BayBO ist zulässig.
- 1.0.10  Maßangabe in Metern z.B. 13,50m
- 1.1.1  öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 1.1.2  Flächen für den Fahrverkehr
- 1.1.3  Gehweg bzw. Geh- und Radweg
- 1.1.4  Grundstücks-Einfahrtbereich

- 1.2.1  öffentliche Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand und vorh. Regenwasserrückhaltebecken, zu erhalten
- 1.2.2  öffentliche Grünfläche
- 1.2.3  öffentliche Grünfläche als Begleitgrün von Verkehrsflächen mit Zulässigkeit von Kfz-Stellplätzen (Längsparker)
- 1.2.4  private Grünfläche als Eingrünung von einzelnen Baugrundstücken
- 1.2.5  private Grünfläche mit Zulässigkeit von privaten Verkehrsflä. und Kfz-Stellpl.
- 1.3.1  Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art:  
Festgesetzte Baumart:  
F = Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" (Straßen-Esche)  
Pflanzqualität: Hochstamm, Alleebäume, Stammumfang mind. 18-20 cm.
- 1.3.2  Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art:  
Artenauswahl: Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
Pflanzqualität: Hochstamm, Alleebäume Stammumfang mind. 18-20cm.
- 1.4.1  geplante Böschungflächen
- 1.4.2  Trafostation des EVU
- 1.4.3  Kabelleitung zur Anbindung der Trafostation
- 1.4.4  Anbauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG mit Maßangabe vom äußeren Rand der Fahrbahndecke der St2049. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2049 im Bereich der Anbauverbotszone sind nicht zulässig. Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden. Siehe auch 2.3.7

=====

## 2.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

=====

- 2.0.1  vorhandene Hauptgebäude
- 2.0.2  vorhandene Nebengebäude
- 2.0.3  bestehende Grundstücksgrenze
- 2.0.4  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2.0.5  geplante Grundstücksteilung
- 2.0.6  Flurstücksnummer z.B. 352
- 2.0.7  Höhengichtlinien des vorh. Geländes mit Höhenangabe in m ü.NN
- 2.0.8  Geländeschnitte mit Nummer z.B. 4
- 
- 2.0.11  geplante Baumpflanzung außerhalb des Geltungsbereichs
- 2.0.12  Nummerierung der Parzellen z.B. 2



=====

## 1.0.0 SATZUNG

=====

Der Markt Wolnzach erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 und 4, 2a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO);
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),

den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 113 "Schlagenhauser Mühle II"  
(einschließlich Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 72)  
als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

1. Die von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigte Planzeichnung  
mit Zeichenerklärung und Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_.
2. Die von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigten Geländeschnitte in  
der Fassung vom \_\_\_\_\_.
3. Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen

=====

## 2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

=====

### 2.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1.1 Das Bauland ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 2.1.2 Verkaufsflächen dürfen nur einen untergeordneten Flächenanteil einnehmen.
- 2.1.3 Wohnungen sind nur innerhalb der Betriebsgebäude zulässig.

### 2.2.0 ABSTANDSFLÄCHEN

Die allgemein gültigen Abstandsflächen gem. Art.6 Abs. 4 und 5 BayBO  
sind einzuhalten.

### 2.3.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

- 2.3.1 Die Gebäude sind rechteckig zu planen.  
Gebäude die länger als 40m sind, sind durch geeignete Architekturelemente  
zu gliedern z.B. durch Vor- oder Rücksprünge, vorgestellte Stützen,  
Anbauten, Fassadengliederung, etc.  
Die Gebäudelänge (Firstlänge) muss gegenüber der Gebäudebreite  
deutlich überwiegen.
- 2.3.2 Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens wird festgesetzt  
für Parzelle 1: max. 0,30m über oder unter Oberkante Erschließungsstraße  
an der Grundstückszufahrt (=406,00 NN) ;  
für Parzelle 2: max 0,30m über oder unter Oberkante Erschließungsstraße  
an der Grundstückszufahrt (=405,50 NN) .
- 2.3.3 Die Wandhöhe ab Erdgeschoßrohfußboden, gemessen an der Schnittlinie  
zwischen Außenwand und Dachhaut an der Traufseite oder bei Flachdächern  
bis zum oberen Abschluss der Wand darf 9,00 m nicht überschreiten.  
Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppenhaus, Anbauten, etc) kann die  
Wandhöhe bis zu 11,0m betragen, soweit sie städtebaulich vertretbar ist.

- 2.3.4 Auf Parzelle 1 sind Dachneigungen von 0° bis 5° zugelassen.  
Auf Parzelle 2 sind auf alle Hauptbaukörper Satteldächer oder Pultdächer mit einer Neigung von 8 - 15° aufzubringen.  
Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppenhaus, Anbauten, etc.) können auch Flachdächer bis zu 3° vorgesehen werden.
- 2.3.5 Zur Dachdeckung sind Blechdeckungen in Blechfarben (z.B. Titanzink, Kupferfarben) aber nicht mit glänzenden Oberflächen zugelassen.  
Flachdächer s. Pkt 2.6.0. Dachbegrünung.
- 2.3.6 Für alle sichtbaren Außenwandflächen sind Putz oder Holzverschalungen oder Blechverkleidungen zu verwenden.  
Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.
- 2.3.7 Werbe- und sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.  
Werbeanlagen sind Grundsätzlich nur an den Gebäudefassaden bis jeweils 1m unterhalb der jeweiligen Wandoberkante und auf max. 10% der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.  
Ansonsten ist nach je 20m Straßenfrontlänge des jeweiligen Grundstücks 1 Fahne zulässig. Die zulässige Gesamtzahl an Fahnen kann auch in Gruppen zusammengefasst werden.

## 2.4.0 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

---

Auffüllungen und Abtragungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen. Die Böschungsneigung darf maximal 1:2 betragen. Der Böschungsfuß muss einen Grenzabstand von mind. 1,00m aufweisen.  
Die Geländegestaltung benachbarter Grundstücke ist entlang der Grundstücksgrenze aufeinander abzustimmen.  
Wird bei Vorlage der Eingabeplanung konkret die Erfordernis einer größeren Auffüllung oder Abtragung nachgewiesen, so kann diese im Einzelfall im Rahmen einer Ausnahme zugelassen werden.

Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen und bis 1,50m Höhe ab natürlichem Gelände zulässig.

## 2.5.0 GRÜNFLÄCHEN

---

- 2.5.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE nach Planzeichen 1.2.2:  
Diese Flächen sind ausschließlich mit Wiese anzulegen.  
Die Flächen werden bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes in öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün umgewandelt.
- 2.5.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE nach Planzeichen 1.2.3:  
Diese Flächen sind einheitlich zu gestalten und zu begrünen.  
Unter Berücksichtigung der mit Planzeichen 1.3.1 festgesetzten Pflanzung von Einzelbäumen und der erforderlichen Grundstückszufahrten ist die Anlage von offenen Kfz-Stellplätzen in der jeweils gesamten Breite des Grünstreifens zulässig.  
Für die Befestigung der Stellplätze gilt die textliche Festsetzung 2.8.2.  
Sämtliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit einheitlichem Belag herzustellen.  
Die Bepflanzung der verbleibenden Vegetationsflächen ist weitgehend einheitlich und flächendeckend mit dauerhaften, bodendeckenden Gehölzen nach freier Wahl, maximale Wuchshöhe 40 - 60 cm durchzuführen.

### 2.5.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHE nach Planzeichen 1.2.4:

Diese Flächen sind neben der mit Planzeichen 1.3.2 festgesetzten Einzelbaumpflanzung mit 50% Wiese und 50% Strauchpflanzung anzulegen. Mit Ausnahme der ev. erforderlichen Grundstückszufahrten sind in diesen Flächen keine Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen zulässig. Für die Strauchpflanzung sind ausschließlich Arten der potenziell natürlichen Vegetationsgesellschaften des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchen-waldes (*Galio-Carpinetum typicum*) zulässig, z.B.

*Corylus avellana* (Wald-Hasel)  
*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)  
*Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)  
*Rosa arvensis* (Feld-Rose)  
*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball).

Pflanzdichten:

flächendeckend, je nach Art mind. 1-2 Stück je 1,5 m<sup>2</sup>;

es sind mind. 3 bis 5 Stück einer Art zusammenzupflanzen; gestufter Aufbau

Pflanzqualität:

mind. 2x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm.

### 2.5.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHE nach Planzeichen 1.2.5:

Diese Flächen sind neben den mit Planzeichen 1.3.2 festgesetzten Einzelbaumpflanzungen und den zulässigen Verkehrsflächen und Stellplätzen sowie erforderlichen Grundstückszufahrten flächendeckend mit Strauchpflanzung anzulegen. Artenauswahl: wie textl. Festsetzungen 2.5.3

### 2.5.5 SONSTIGE PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Einschließlich der bereits zeichnerisch oder anderweitig textlich festgesetzten Bäume ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Bruttogrundstücksfläche ein Baum 1. Wuchsklasse mit Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen. Artenauswahl wie Planzeichen 1.3.2.

### 2.5.6 GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN UND -VERSCHIEBUNGEN

Bei der Teilung der überbaubaren Grundstücksflächen in mehrere Grundstücke ist entlang der entstehenden Grundstücksgrenze beidseitig ein mind. 3 m breiter Streifen als private Grünfläche entsprechend textlicher Festsetzung 2.5.3 anzulegen.

Bei Verschiebungen von Grundstücksgrenzen sind diese Grünflächen mit den Grundstücksgrenzen mit zu verschieben.

### 2.5.7 AUFLÖSUNG VON GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Bei der Auflösung von Grundstücksgrenzen dürfen die Grünflächen entlang benachbarter Grundstücke nach textl. Festsetzung 2.5.3 bzw. 2.5.6 entfernt werden wenn der Nachweis für Ersatzflächen und Ersatzpflanzungen erbracht wird.

## 2.5.8 NICHT GENUTZTE FLÄCHEN

Alle Flächen, die nicht bebaut und nicht befestigt werden, sind als private Grünfläche mit 60% Rasen und 40% Anpflanzung entsprechend Planzeichen 1.2.4 in Verbindung mit textl. Festsetzung 2.5.3 anzulegen.

## 2.5.9 ZEITPUNKT DER PFLANZUNGEN

Die Fertigstellung der Außenanlagen und die festgesetzten Pflanzungen und Einsaaten müssen spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude erfolgen.

## 2.5.10 AUSGLEICHSMASSNAHMEN BEI ÜBERMÄSSIGER BAULICHER NUTZUNG

Gemäß Paragraph 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden, und zwar:

- Als extensive Dachbegrünung; die Anrechnung erfolgt mit dem Faktor 1 : 2 (Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche) oder
- als Fassadenbegrünung, wenn ein zuverlässiger, flächendeckender Bewuchs in absehbarer Zeit wahrscheinlich ist; die Anrechnung erfolgt mit dem Faktor 1 : 4 (Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche) bis zu einer Fassadenhöhe von 9,00 m.

## 2.6.0 DACHBEGRÜNUNG

---

Flechddächer sind extensiv zu begrünen.

## 2.7.0 ZUORDNUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSFLÄCHE

---

Die für den Eingriff des Gewerbegebiets erforderlichen Ausgleichsflächen von 7.117m<sup>2</sup> werden vom Markt Wolnzach mit dem Grundstück F.-nr. 1597 der Gemarkung Niederlauterbach aus dem Ökokonto der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Diese Fläche wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde notariell gesichert.

## 2.8.0 STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN

---

2.8.1 Die erforderlichen Stellplätze können innerhalb der jeweils festgesetzten, überbaubaren Flächen als offene und gedeckte Stellplätze, als oberirdische und unterirdische Garagen und Garagenanlagen nachgewiesen werden. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur offene Stellplätze auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Planzeichen 1.2.3 und 1.2.5).

2.8.2 Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden; zulässig sind wasser-durchlässige Beläge, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine und Schotterrassen, soweit nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erfordern.

2.8.3 Neu zu errichtende offene Stellplätze sind so zu gliedern, dass nach max. 5 Stellplätzen eine Pflanzfläche von mind. 2,50 m Breite zur Pflanzung eines Baumes entsteht.  
Festgesetzte Baumart: Straßen-Esche (*Fraxinus excelsior* Westhof's Glorie)  
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind 16-18 cm.

2.8.4 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Rampen sind zu überdecken oder in Gebäude zu integrieren. Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mind. 0,80 m unter das fertige Geländeniveau abzusenken. Nicht für Verkehrsflächen notwendige Bereiche sind mit einer entsprechend hohen Oberbodenschicht abzudecken und zu begrünen.

2.8.5 Offene Parkdecks sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind mit Rankgerüsten und Rankdrähten allseitig flächenhaft vertikal zu begrünen.

## 2.9.0 EINFRIEDUNGEN

---

2.9.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m als Zäune aus Maschendraht oder Stabgitter zulässig. Zäune über 1,20m Höhe sind mindestens 3,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze abzurücken.

2.9.2 Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

## 2.10.0 RESTSTOFFBEHÄLTER

---

Behälter für Abfall- und Reststoffe sind grundsätzlich straßennah in die Gebäude bzw. in die gleichhohe Einfriedung zu integrieren, zusammenzufassen und gegen Einblick zu schützen. Freistehende Behälter, Tonnen oder Container sind nicht zulässig.

Die Anlagen für die Abfall- und Reststoffaufbewahrung sind so groß zu dimensionieren, dass eine Stoffsammlung nach dem Trennprinzip möglich ist.

## 2.11.0 BEFESTIGTE FLÄCHEN

---

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr.10/1985 Seite 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit möglich zu vermeiden.

Zulässig sind für sämtliche befestigten Flächen -mit Ausnahme der Flächen für den öffentlichen und betriebsbedingten Fahrverkehr- nur wasserdurchlässige Beläge (Abflussbeiwert  $\leq 0,6$ ). Asphaltierungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Summe des Abflussbeiwerts aller befestigten Flächen auf dem Baugrundstück 0,6 nicht überschreitet.

## 2.12.0 ENTWÄSSERUNG

---

Bei Einreichung des jeweiligen Bauantrags ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen das anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation des Marktes Wolnzach eingeleitet werden kann. Diese Voraussetzungen sind dann im Zuge der weiteren Planung detailliert zu ermitteln und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahme abzustimmen. Notwendige Rückhaltemaßnahmen sind vom Bauwerber auf dem Betriebsgrundstück zu errichten.

## **2.13.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

---

- 2.13.1** Einrichtungen zur Wärmeversorgung, zur Energiegewinnung und Energierückgewinnung sowie die Errichtung von Sonnenkollektoren über den jeweiligen Obergeschossen der Gebäude sind zulässig, sofern sie in der Gesamtansicht nicht störend wirken.
- 2.13.2** Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke (IAW) angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- 2.13.3** Die Grundstücke sind an die Abwasserkanalisation des Marktes Wofnzach anzuschließen.
- 2.13.4** Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 2.13.5** Alle Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

---

---

## **3.0.0 HINWEISE DURCH TEXT**

---

---

### **3.1.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE**

Zum jeweiligen Bauantrag wird regelmäßig von der Genehmigungsbehörde gem. Art 5 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan verlangt werden. In diesem sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung - insbesondere die Vegetationsplanung - darzustellen. Es wird daher empfohlen, mit dem Bauantrag bereits einen Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

### **3.2.0 FASSADENBEGRÜNUNG**

Es wird empfohlen, Außenflächen von Gebäuden mit einer Fassadenlänge über 45 m sowie fensterlose Fassaden und Giebelflächen mit rankenden und schlingenden Gewächsen zu begrünen.

=====  
4.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN  
=====

4.0.1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2006 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 21.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

4.0.2 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Geländeschnitten, Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 19.04.2006 bis 18.05.2006 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

4.0.3 Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2006 beteiligt.

4.0.4 Der Gemeinderat hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Geländeschnitten, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 04.04.2006 am 04.06.2006 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den 02.06.2006

  
\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister



4.0.5 Die Übereinstimmung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit dem am 04.06.2006 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Wolnzach, den 02.06.2006

  
\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister



4.0.6 Der Satzungsbeschluss wurde am 22.06.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.

Wolnzach, den 23.06.2006

  
\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

