

MARKT WOLNZACH, BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 128 'SCHLACHTERSTRASSE-SÜD' IN WOLNZACH M 1:1000



A. PLANZEICHNUNG M 1:1000

MARKT WOLNZACH, BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 128 'SCHLACHTERSTRASSE - SÜD' IN WOLNZACH

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wolnzach erlässt aufgrund  
- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)  
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)  
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Nr. 128 "Schlachterstrasse - Süd" in Wolnzach, in der Fassung vom ..... als Satzung.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 0,3** Grundflächenzahl
- 0,5** Geschossflächenzahl
- HD** 1 Vollgeschoss zulässig, das Dachgeschoss darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss in Sinne der BayBO werden.
- U** Untergeschoss als Hanggeschoss (Das Untergeschoss kann ein Vollgesch. im Sinne der BayBO werden.)
- nur Einzelhäuser sind zulässig
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Doppelhäuser sind in der Bauweise, Lage, Höhenlage, Gebäudeprofil etc. einander anzupassen und gleichzeitig zu errichten.
- Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 6 Satz 2 BayBO ist zulässig.
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Einfahrt/Ausfahrt

- Ungrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- Hauptfahrsrichtung
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentlicher Feld- und Waldweg
- öffentlicher Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- verbindliche Maße
- Öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes und als Trenngrün zu angrenzenden Baugebieten
- Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft "Ausgleichsfläche"
- Private Grünfläche zur Gliederung des Baugebietes
- Private Grünfläche als Hausgarten
- vorhandene Gehölzbestände: zu erhalten / zu entwickeln
- Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art
- Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art
- Anpflanzung von Strauchhecken
- Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Zahl der Wohneinheiten, Abstandsflächen

- 11 Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und eine Wohneinheit je Einzelhaus begrenzt.
- 12 Die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO Art.6 sind bindend.

2. Baukörper

21 Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper, deren Gebäudelänge (Fahrsrichtung) gegenüber der Gebäudebreite um mind. 20% überwiegt.

3. Dächer

31 Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern und mittigen First zu versehen. Die Neigung beider Dachflächen desselben Daches muß gleich sein.  
Auf Garagen und Nebengebäuden sind auch begrunte Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Dies ist bereits bei Stahl- und Konstruktion zu berücksichtigen.

32 Die Dachneigung beträgt 38 - 45 Grad.

33 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in der Farbe ziegelrot oder naturrot zu decken.

34 Dachenschräge Dachtraassen sind unzulässig.

35 Auf jeder Dachseite sind maximal 2 stehende Dachgauben zulässig. Die maximale Breite je Gaube darf 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand von Giebeln zum Giebel ist mindestens 2,00 m betragen.  
36 Zwerchhäuser und Zwerchgebäl werden zugelassen, wenn die maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleibt. Die Gesamtbreite von Dachbauten darf max. 1/3 der Hauslänge betragen.

37 Auf Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

38 Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm und an Giebeln bis max. 25 cm zulässig. Über der Giebelwand auskragende Pfetten sind unzulässig.

4. Fassaden

41 Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen und hell zu streichen. Zulässig sind weiße oder gebrochene weiße/gestellfarbene Anstriche. Graue und leuchtende Farben werden ausgeschlossen.

42 Als Wandverkleidungen sind nur naturbelassene oder hell lasierte Holzverkleidungen zulässig.

5. Höhenlage, Höhen

51 Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Straßenbezugs punkt.  
52 Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauvorlagen, in den Ansichten, und in den Schnitten mit Kolierung darzustellen.

53 Die zulässige Wandhöhe über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf bergseitig 4,20 m und talseitig über Oberkante Rohfußboden Untergeschoss 6,80 m nicht überschreiten.

54 Kniestocke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Fußplatte gemessen 50 cm nicht überschreiten.

6. Garagen und Nebengebäude

61 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

62 Die Höhe Oberkante Rohboden Garage ist auf max. 20 cm über der Straßenhöhe in Zukunftsbereich festgesetzt.

63 Die Garagenlänge darf bei Grenzbebauung max. 7,00 m sein. Die Wandhöhe ab Oberkante des festgesetzten Rohfußbodens darf max. 3,00 m nicht überschreiten (siehe Festsetzungen durch Planzeichen).

64 Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hinsichtlich Höhenlage, Dachform und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.

65 Der Abstand zwischen den Garagen und der Grundstücksgrenze an der Straße im Bereich der Einfahrt muß 5,00 m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

7. Geländeänderungen, Stützmauern

71 Nicht allgemein gültigen Planungsgrundsätzen sind Geländeänderungen zu initiieren und den Geländeerhalt der Umgebung angepasst. Dies ist mit einem Böschungsverhältnis von max. 1 : 2 - auszuführen. Der Mindestabstand des Böschungskammes bzw. Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze soll mindestens einen Meter betragen, um Erosionen bzw. Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstück zu halten.

72 Stützmauern sind unzulässig. Ausnahmen sind ausschließlich im Bereich der Garagen zur Zufahrtssicherung zulässig und müssen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

8. Grünflächen

81 Öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes und als Trenngrün zu angrenzenden Baugebieten. Diese Flächen sind mit Rasen-, Wiesen-, und Pflanzflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen anzulegen.  
Die Errichtung von Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung (Gräben, Sickerkäden, Regenrückhaltebecken). Die Errichtung von Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung (Gräben, Sickerkäden) in notwendigen Umfang und in naturnaher Bauweise, sowie von Fußwegen in wasserdurchlässiger Bauweise ist zulässig im notwendigen Umfang und in naturnaher Bauweise, sowie von Fußwegen in wasserdurchlässiger Bauweise ist zulässig im notwendigen Umfang und in naturnaher Bauweise ist zulässig.

82 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche  
Der vorhandene Gehölzbestand am Straßrand ist zu erhalten, bzw. zu entwickeln (Umwandlung von Fichtenbeständen zu standortgerechten Laubgehölzen).  
Baum- und Strauchpflanzungen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen (Lage ca.). Die verbindlichen Böschungsfächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.  
Flächen außerhalb von Böschungen und Gehölzen sind als extensive Wiesen anzulegen und zu pflegen (max. zweijährige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte).  
Auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten.  
Die Errichtung von Anlagen Regenwasserbewirtschaftung (Gräben, Sickerkäden) in notwendigen Umfang und in naturnaher Bauweise ist zulässig.  
Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

83 Private Grünfläche als Hausgarten  
Diese Flächen sind als Freizeitanlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen.  
Beistellige Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.  
Je 300 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum I oder 2, Wuchshöhe max. 12 m).  
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angeordnet.  
Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.  
Zwischen Hausgartenflächen und angrenzenden naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen ist zur Abgrenzung ein Zaun zu errichten.

84 Private Grünfläche als Hausgarten  
Diese Flächen sind als Freizeitanlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen.  
Beistellige Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.  
Je 300 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum I oder 2, Wuchshöhe max. 12 m).  
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angeordnet.  
Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.  
Zwischen Hausgartenflächen und angrenzenden naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen ist zur Abgrenzung ein Zaun zu errichten.

85 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art  
Festgesetzte Baumarten  
heimische Laubbäume 1 oder 2, Wuchshöhe max. 12 m.  
sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand  
Mindestpflanzqualität: H, 2xv, SU 10-12 cm  
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

86 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art  
Festgesetzte Baumarten  
A = Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Mindestpflanzqualität: H, 4xv, SU 10-20 cm  
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

87 Anpflanzung von Strauchhecken  
Auswahl in Anlehnung an Arten der potentiell natürlichen Vegetation  
Corylus avellana (Heselnuß)  
Cornus mas (Kornelrösche)  
Cornus sanguinea (Hortweisel)  
Eucryphia europaea (Pfeifenhülchchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckerkirsche)  
Rhamnus cathartica (Krauzorn)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Sambucus nigra (Höhlender)  
Viburnum lantana (Wolger Schmeißel)  
Im Bereich der Privaten Grünflächen sind zusätzlich zulässig:  
Zier- und Blütensträucher (keine Nadelgehölze, max. Anteil 50% der Gesamtstückzahl)  
Pflanzliche Lichenschildkröten je nach Art mindestens 1-2 Stück je 150 m<sup>2</sup>, min. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen, Mindestpflanzqualität Str, 2xv, 60-100 cm  
Pflanzgröße ca. gemäß zeichnerischer Festsetzung, Standort variabel

88 Zeitpunkt der Pflanzung  
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind im privaten Baugrundstück sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen sind in Zuge der Erschließungsmaßnahmen auszuführen und abzuschließen.

8.3 Private Grünfläche zur Gliederung des Baugebietes  
Diese Flächen sind mit Rasen-, Wiesen-, und Pflanzflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen.

8.4 Private Grünfläche als Hausgarten  
Diese Flächen sind als Freizeitanlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen.  
Beistellige Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.  
Je 300 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum I oder 2, Wuchshöhe max. 12 m).  
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angeordnet.  
Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.  
Zwischen Hausgartenflächen und angrenzenden naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen ist zur Abgrenzung ein Zaun zu errichten.

8.5 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art  
Festgesetzte Baumarten  
heimische Laubbäume 1 oder 2, Wuchshöhe max. 12 m.  
sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand  
Mindestpflanzqualität: H, 2xv, SU 10-12 cm  
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

8.6 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art  
Festgesetzte Baumarten  
A = Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Mindestpflanzqualität: H, 4xv, SU 10-20 cm  
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

8.7 Anpflanzung von Strauchhecken  
Auswahl in Anlehnung an Arten der potentiell natürlichen Vegetation  
Corylus avellana (Heselnuß)  
Cornus mas (Kornelrösche)  
Cornus sanguinea (Hortweisel)  
Eucryphia europaea (Pfeifenhülchchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckerkirsche)  
Rhamnus cathartica (Krauzorn)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Sambucus nigra (Höhlender)  
Viburnum lantana (Wolger Schmeißel)  
Im Bereich der Privaten Grünflächen sind zusätzlich zulässig:  
Zier- und Blütensträucher (keine Nadelgehölze, max. Anteil 50% der Gesamtstückzahl)  
Pflanzliche Lichenschildkröten je nach Art mindestens 1-2 Stück je 150 m<sup>2</sup>, min. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen, Mindestpflanzqualität Str, 2xv, 60-100 cm  
Pflanzgröße ca. gemäß zeichnerischer Festsetzung, Standort variabel

8.8 Zeitpunkt der Pflanzung  
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen sind in Zuge der Erschließungsmaßnahmen auszuführen und abzuschließen.

8.9 Freizeitanlagen  
Die festgesetzten Freizeitanlagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsverfahren ein Bauplanungsgebiet einzuzeichnen.

9. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

9.1 Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Bebauungsplangebietes auf der festgesetzten "Öffentlichen Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche".  
Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Enttragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern.  
Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

10. Verkehrsflächen

10.1 Eine Versegelung der Geländeoberfläche ist zu vermeiden.  
Weg genutzte Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterdecke, Rasengitterpflaster, Rasengittersteine, Kies-Splitt-Decken oder Porenpflaster).

11. Einfriedungen

11.1 Straßen- oder wegseitige Einfriedungen sind nur als Halbtastzäune zulässig.  
Mischendahlzäune sind zwischen den bebauten Grundstücken und zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zulässig.  
Sie dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden. Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,20 m festgesetzt. Die Zaunankerlänge muß mindestens 10 cm über den Boden liegen. Zaunsockel sind unzulässig.

11.2 Die Einfriedungs- und Engpass Tore sind so zu errichten, daß sie nur nach innen geöffnet werden können.

12. Sonstiges

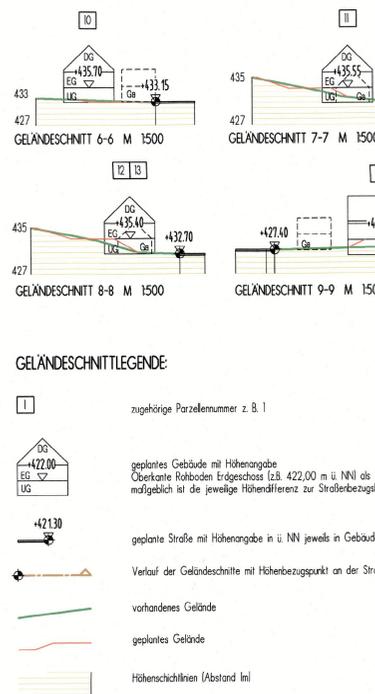
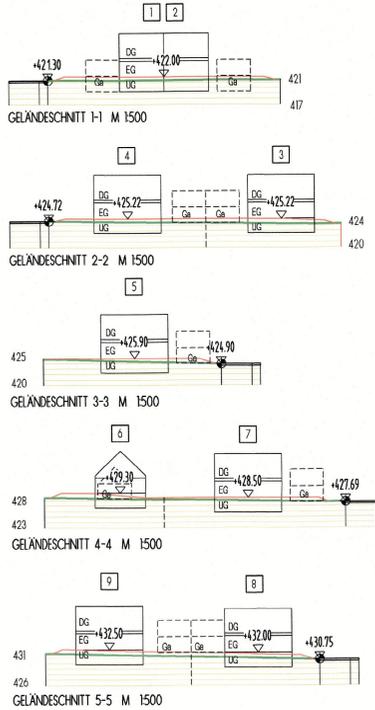
12.1 Hausdrängeln (Sickerwasserentwässerleitungen) dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

12.2 Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsetzung der Merkgemeinde Wolnzach zu errichten.

12.3 Keller sind wasserdicht auszuführen.

12.4 Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und keine Lärmbeeinträchtigung in der Nachbarschaft führt.  
Der Bau sind ausgelegt der von Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem schichtgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.  
Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaft (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequenz (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 80 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997) und das zugehörige Beiblatt 1 sein.

D. GELÄNDESCHNITTE 1 - 9 ALS FESTSETZUNGEN



E. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Form des Baukörpers
- Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- Regenmulden naturnah ausgebildet
- Höhenlinie UNN
- Böschung
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

F. HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung/Stromversorgung/Erdeversorgung  
Alle Bauvorhaben sind vor Baubeginn an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenstellen sind nicht möglich.  
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschreibe an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandanschlüssen an der Straßenseite zugewandt Hausanschlüssen, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschreibe wird zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.  
Energieerzeuger Bayern beschließt das Planungsgelände mit Erdgas zu erschließen.

2. Regenwasserbehandlung  
Eine Versegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekannmachung in MABL Nr. 10/1985, S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" sowie wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserundurchlässige Bodenbeläge zu vermeiden.

3. Immissionsschutz/Abfallbeseitigung  
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.  
Die Abfallmehlbehälter der Parzellen 3,4,6,8,9,10,11 und 12 sind an der geplanten Erschließungsstraße bzw. am geplanten Wendehammer zur Abholung bereitzustellen.

Die schalltechnische Untersuchung von A. Kollermeier vom 27.05.2014 mit der Bericht-Nr. : 6035/0/2014-B ist Bestandteil der Satzung.

4. Wärmeschutz, Bauökologie und Solarenergie  
Bom Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung noch zu über treffen (z.B. KfW-Effizienzhäuser 55 Passivhaus).  
Besonders effiziente Energieerzeugungs- und verbrauchsanlagen (z.B. KfW-Wärmepumpen) sind anzustreben.  
Eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren und regenerativen Energiequellen (z.B. Holzschlitzel, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sind besonders wünschenswert.

5. Regenwasser- und Bodenschutz, Altsiedler, Oberflächenwasser  
Sollen in Zuge von Bauarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes Altsiedlerverdrängungen bzw. konkreter Altsiedlerverdrängung oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.  
Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle an Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.  
Bedingt durch die Hanglage ist bei Starkniederschlägen ein Eindringen von Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsbereich möglich.  
Bei den Gebäuden sind Bauwerksabdichtungen im Sockelbereich der Außenwände und bei den Kellerwänden entsprechend der Technischen DIN-Vorschriften (DIN 18195) durchzuführen. Keller sind wasserdicht auszuführen.  
Sickerwasserentwässerungen (Hausdrängeln) dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.  
Geplante Hausdrängeln sind vor Aufschwimmen zu sichern.  
Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser zugeführt werden.  
Von den Zufahrten und den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Auf der Grundstücksgrenze ist eine Entwässerungsrinne mit Einlaufrost über die gesamte Zufahrtbreite anzubringen, wenn dies Zufahrts- und Grundstücksgelände den Ablauf des Oberflächenwassers zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bedingt.

6. Bodenkennlinie  
Art. 8 Abs. 1 DSchG  
Wer Bodenkennlinie auftrifft ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder den Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bedingt die übrigen. Nämlich der Finder, an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Anpflanzungen und Grünflächen  
Anpflanzungen (Bäume, Hecken und Sträucher) müssen mindestens die in Bayerischen Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) enthaltenen Grenzabstände (z.B. Mindestabstand zum Nachbargrundstück von 2 m bei einer Höhe von mehr als 2 m) einhalten.  
Um naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Fällung und die auf den Stock setzen von Gehölzen generell nur außerhalb der Vegetationszeit erfolgen. Notwendige Maßnahmen an Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.  
8. Maßnahmen  
Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit  
Flächen- u. Höhenprofile  
Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

G. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Markt hat in der Sitzung vom 23.01.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung in der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2014 hat in der Zeit vom 15.05.2014 bis 16.06.2014 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2014 hat in der Zeit vom 18.05.2014 bis 16.06.2014 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2016 bis 27.01.2017 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.12.2016 bis 27.01.2017 öffentlich ausgestellt.
- 6. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktrats vom 06.04.2014 den Bebauungsplan gem § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.03.2014 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den 07.04.2014 Siegel J.ou 1. Bürgermeister

Wolnzach, den 07.04.2014 Siegel J.ou 1. Bürgermeister

Wolnzach, den 13.11.2014 Siegel J.ou 1. Bürgermeister

MARKT WOLNZACH  
BEBAUUNGS- UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 128  
'SCHLACHTERSTRASSE - SÜD'  
IN WOLNZACH

VERFASSER:  
HANS KOCH  
ARCHITEKT DPL.-ING. FH  
SCHNEITATTWEG 5  
85 283 WOLNZACH  
T. 08442-4201, F. 08442-46168  
HANS-KOCH@FONLINE  
DE

GEZ. AM 15.04.2014  
GEZ. AM 29.11.2016  
GEZ. AM 28.03.2017

VERZEICHNIS DER VERZEICHNISFÜHRER:  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER  
MAREINSTRASSE 7  
85238 SCHNEITATTWEG  
T. 08441-82480, F. 08441-82470  
INFO@GENDESCHNEITATTWEG