

# Bebauungsplan Nr. 151 "Kindergarten am Wiesensteig"

## 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 (BauNV0)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 151 „Kindergarten am Wiesensteig“  
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.

### Anlagen:

- Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP“ vom 13.02.2020 (Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Norbert Einödshofer)
- Baugrunduntersuchung vom 08.09.2018 (Geotechnisches Büro Klaus Deller)
- schalltechnische Untersuchung vom 26.09.2018 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)

## B.) Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 GR 2.300 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 1.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.3 WH 8,5 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- 1.4 410,8 Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Rohfußboden Erdgeschoss
- 1.5 Nutzungsschablone  
z.B.



### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

### 3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) gemäß Festsetzungen durch Text

### 4. Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Geh-/Radweg
- 4.4 private Straßenverkehrsfläche

## 5. Grünflächen

- 5.1 Private Grundstücksfläche als Freianlage
- 5.2 Öffentliche Grünfläche bestehende Deichanlage einschließlich Zufahrt
- 5.3 Öffentliche Grünfläche als Begleitgrün von Verkehrsflächen
- 5.4 Anpflanzung von Einzelbäumen von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann abgewichen werden
- 5.5 Erhalt von vorhandenen Gehölzbeständen

## 6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Umgrenzung von Flächen mit der Zulässigkeit von Stellplätzen
- 6.2 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Grundstücke FL-Nr. 1043 und 1043/1, Gemarkung Wolnzach
- 6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- 3. 480/1 Flurstücksnummer
- 4. Gebäudevorschlag
- 5. bestehende Gebäude
- 6. Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs
- 7. Maßangaben in Meter (ca.-Angaben)

## D.) Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung festgesetzt. Es sind Gebäude und Einrichtungen, die der Kinderbetreuung (Kindertagesstätte/-garten) sowie kirchlichen, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienen, zulässig.
- 1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14, sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, sind im Plangebiet allgemein zulässig (z. B. Spielflächen, Spielgeräte, Einhausungen für Müllsammelbehälter, Fahrradabstellplätze, etc.).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Höhenlage der Gebäude  
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 überschritten oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und als Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen  
Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Rohfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend.
- 2.3 Abstandsflächen  
Abstandsflächen müssen eine Tiefe von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, einhalten. Die Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt zum geplanten Gelände.

### 3. Baukörper/Gestaltung

- 3.1 Zur Fassadengestaltung sind nur weiße oder pastellfarbene Anstriche bzw. Bekleidungen sowie naturbelassene oder braun lasierte Holzverschalungen zulässig.
- 3.2 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Glasfassaden sind zulässig.
- 3.3 Bei Gebäudelängen von über 30 m sind Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern, etwa durch Gebäudeöffnungen, Fassadenversatz oder Absetzungen durch Farbe und Material.

### 4. Dächer

- 4.1 Dachform Hauptgebäude  
Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 25° sowie Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° zulässig. Dächer von Nebenanlagen sind in anderen Dachform zulässig.

- 4.2 Dachdeckung Hauptgebäude  
Als Dachdeckung sind Ziegeldeckungen, beschichtete Metalldäckungen sowie begrünte Dächer zulässig. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Dächer von Nebenanlagen sind in anderen Dachdeckung zulässig.
- 4.3 Dachaufbauten sind unzulässig.
- 4.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

## 5. Geländeveränderungen

- 5.1 Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 3,0 m vom natürlichen Gelände zulässig.
- 5.2 Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von 1 m aufweisen.

## 6. Einfriedungen

Es sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

## 7. Stellplätze

Abweichend zur Stellplatzsatzung des Markt Wolnzach wird folgende Festsetzung getroffen: Es sind 9 Stellplätze zzgl. 1 behindertengerechter Stellplatz zu errichten.

## 8. Grünordnung

- 8.1 Private Grundstücksfläche als Freianlage  
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Spielflächen (Sandspiel-, Fallschutzflächen, Sitzgelegenheiten, Verschattungselemente etc.) und Spielgeräte sind zulässig. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und (soweit es die Funktion der Fläche entspricht) wasserdurchlässig auszuführen. Vorhandener Gehölzbestand ist möglichst zu erhalten, zu entwickeln und zu ergänzen soweit dies im Rahmen der geplanten baulichen Entwicklung und der beabsichtigten Nutzung als Freianlage für den Gemeinbedarf (hier: Kindertagesstätte/-garten) sinnvoll möglich ist. Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Giftpflanzen unzulässig.
- 8.2 Öffentliche Grünfläche für bestehende Deichanlage einschließlich Zufahrt  
Diese Flächen sind von jeder Bebauung, Auffüllung, Bepflanzung und Einzäunung freizuhalten. Westlich der eigentlichen Deichanlage ist eine Zufahrt in einer Breite von 5 m freizuhalten. Die Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte). Auf diesen Flächen ist jegliche Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutz unzulässig.
- 8.3 Öffentliche Grünfläche als Begleitgrün von Verkehrsflächen  
Die festgesetzten Flächen sind nutzungsabhängig als Schotterrasen, Rasen- oder Wiesenflächen bzw. mit bodendeckender Bepflanzung, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten.
- 8.4 Anpflanzung von Einzelbäumen  
Festgesetzte Baumarten:  
heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum - mittelgroßer Baum) bzw. soweit die Standortbedingungen es erfordern fremdländische Laubbäume 1. und 2. Wuchsordnung mit besonderer Widerstandsfähigkeit gegen Hitze und Trockenheit (sog. "Klimabäume")  
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, STU 18-20 cm  
sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand  
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, STU 16-18 cm  
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

## 9. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## E.) Hinweise durch Text

- 1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.
- 3. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zuzugewinnenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.
- 4. Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- 5. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen. Die Verwendung nichtheimischer, klimatoleranter Gehölze soll sich nach Möglichkeit nur auf den westlichen Bereich des Plangebietes beschränken.
- 6. Für zu erhaltende Bäume und Gehölze sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV Baum zu beachten und einzuhalten. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten und einzuhalten.
- 7. Das Plangebiet wird von der Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> im östlichen Bereich unwesentlich tangiert. Die Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> ragt in das Plangebiet hinein. Aufgrund der Lage innerhalb bzw. angrenzend an Hochwassergefahrenflächen ist bei der Planung eine hochwasserangepasste Bauweise einzuhalten. Aus diesem Grund wurde die Höhenlage baulicher Anlage so gewählt, dass keine Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude entsteht. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko- und -gefahrenkarten des "Informationsdienst Überschwemmunggefährdete Gebiete" (IÜG) zu beachten.

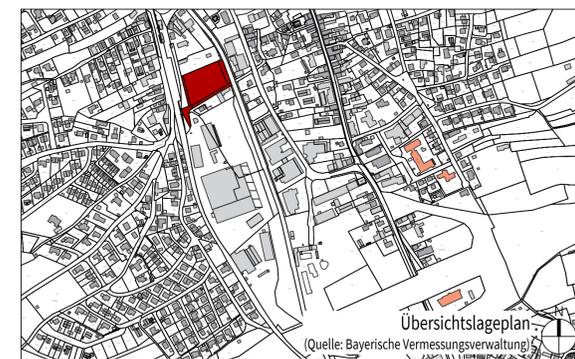
- 8. Pflegehinweis zur „Öffentlichen Grünfläche für bestehende Deichanlage einschließlich Zufahrt (gem. B.5.2 und D.8.2): Die zweite Mahd soll nach Möglichkeit im späten Herbst oder Frühjahr erfolgen. Bei der Herbstmahd soll jährlich abwechselnd nur die Hälfte der Grünfläche gemäht werden.
- 7. Artenschutz: Sollten entgegen der bisherigen Planung doch größere Bäume auf oder im direkten Umfeld der betroffenen Grundstücke beseitigt werden, ist vor der Fällung nochmals eine detaillierte Untersuchung hinsichtlich vorhandener Asthöhlen oder Rindenquartiere für Fledermäuse und für höhlenbrütende Vogelarten durchzuführen. Die ggf. erforderliche Rodung von Gehölzen hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen (entsprechend § 39 BNatSchG).

## F.) Verfahrensvermerke

- 1. Der Markt Wolnzach hat in seiner Sitzung am 18.07.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2020 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 13.02.2020 hat in der Zeit vom 28.02.2020 bis 04.05.2020 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 13.02.2020 hat in der Zeit vom 28.02.2020 bis 04.05.2020 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 21.09.2022 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 21.09.2022 öffentlich ausgelegt.
- 6. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.11.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.11.2022 als Satzung beschlossen.
- 7. Ausgefertigt  
Wolnzach, \_\_\_\_\_  
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)
- 8. Der Satzungsbeschluss vom 10.11.2022 wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Baumamt 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. 151 "Kindergarten am Wiesensteig"



DIE ENTWURFSVERFASSER  
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 10.11.2022

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

GRÜNORDNUNGSPLAN  
NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
MARIENSTRASSE 7  
85298 SCHEYERN

W. Eichenseher  
Mitglied 33783  
Bayerischer Ingenieurbund

H. Einödshofer  
Architekt  
172 890

