

A.1 PLANZEICHNUNG M. 1: 1000

Quelle des Lageskizze: Bayerische Vermessungsverwaltung



PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Wolnzach
Lkr. Pfaffenhofen

erlässt aufgrund

der §§ 2, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (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 zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplanes Nr. 70 „Burgstaller Straße bei Rohrbach“ 1. Änderung

als Satzung.

Diese 1. Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 70 „Burgstaller Straße bei Rohrbach“ vollständig.

Bestandteile der Satzung:

- Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte 1. Bebauungsplanänderung mit Begründung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigten Geländeschritte als Festsetzungen, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Baugrunduntersuchung mit Angaben über Versicherungsmöglichkeiten vom 05.02.2019
- Betriebsbeschreibung der Firma ARS Altmann AG vom 06.06.2019
- saP *spezielle artenschutzrechtliche Prüfung* der ÖFA vom 10.11.2017
- Schalltechnische Untersuchung des Büros Steger & Partner GmbH vom 14.01.2020
- Verkehrsgutachten vom 09.12.2019
- Umweltbericht von Landschaftsarchitekt Einödshofer in der Fassung vom 21.09.2023

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

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Burgstaller Straße bei Rohrbach - 1. Änderung"
	Teilungsbereich II (für die Ausgleichsfläche)
	Baugrenze (KFZ-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig)
GE	Gewerbegebiet
0,6	Grundflächenzahl
1,2	Geschossflächenzahl
10,00	Verbindliche Maße
o	Offene Bauweise Abweichend von § 22 BauNVO, sind Gebäude bis 95,0 m Länge zulässig.
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Max. Windhöhe 6,50 m (gemessen von künftiger Geländeoberkante = Oberkante der festgesetzten Auffüllung laut Geländeschritte bis zur Verschneidung; Außenwand - Dachhaut)
	Büro Werkstatt
	Feinstriechung
	Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg und Straßenbegleitgrün
	Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Nutzung

Das Bauland ist als Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO) festgesetzt. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

II. Gestaltung der Baukörper

- Dachform: Pultdach und Flachdach
- Dachdeckungen: Blechdeckungen, graues Blechmaterial, begrünte Dächer sind zulässig.
- Dachneigung: bis max. 15°
- Fassadengestaltung: Mauerwerk verputzt in hellen Tönen, Metallverkleidungen in hellen Tönen. Eine Fassadenbegrünung ist anzustreben, soweit funktional möglich.
- Baukörper mit mehr als 30 m Länge sind durch vertikale, vor- oder rückspringende Bauteile zu gliedern.
- Dachaufbauten (Aufzugtürme, Oberlichte etc.) dürfen eine Höhe von 1,50m über Dachhaut nicht überschreiten.

III. Geländegestaltung

- Die Auffüllungen haben entsprechend den Geländeschritten zu erfolgen, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind.
- Auffüchungen an den Grundstücksgrenzen sind aufeinander abzustimmen.

IV. Höhenstürierung

Die Oberkante des fertigen Fußbodens (FOK) darf max. 0,50 m über der Gehweg- oder Fahrbahngrenzung bzw. Oberkante der festgesetzten Auffüllung laut Geländeschritten liegen.

V. Garagen

- Öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün
Diese Flächen sind als extensive Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten und zu pflegen. Die Verwendung von Schotterrasen oder eine bodendeckende Bepflanzung ist zulässig.
- Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
Diese Flächen sind als extensive Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten und zu pflegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf, Mähgut ist abzutransportieren), bzw. zur Entwicklung einer Algras-Hochstaudenflur der natürlichen Sukzession zu überlassen (Mahd im mehrjährigen Rhythmus, Mähgut ist abzutransportieren). Eine Einfriedung dieser Fläche ist nicht zulässig. Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

VI. Sonstiges

- An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5, Sätze 1 u. 2 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.
- Als Einfriedung sind Maschendraht- und Metallzäune (nicht in grellen Farben) zulässig. Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücksgrenzen ist auf max. 1,50 m festgesetzt.
- Die Unterkellerungen sind mit wasserdichten Außenwänden und wasserdichter Bodenplatte zu erstellen. Heizbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.
- Das Gebiet wird im Trennsystem einbavert. Die Schmutzwasserabfuhr erfolgt mittels Druckentwässerung. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser wird flächig über Mulden versickert. Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist die wasserrechtliche Erlaubnis für eine Versickerung zu beantragen. Die wasserrechtlichen Antragsunterlagen sind mit dem Bauantrag beim Markt Wolnzach einzureichen und dem Landratsamt Pfaffenhofen so rechtzeitig vorzulegen, dass vor der geplanten Einleitung das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.
- Werbeanlagen im Dachbereich (oberhalb der Traufkante) der Gebäude sind unzulässig. Die Gesamtgröße (flächennmäßig) der Werbeanlagen darf 5% der Wandfläche nicht überschreiten. Dabei ist die zulässige Ansichtfläche pro Werbeanlage, auf höchstens 10m Länge und max. 3m Höhe pro Wandfläche begrenzt. Das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen ist nicht zulässig. Fahnen sind nicht zulässig.
- Erdarbeiten dürfen, aufgrund von Brut- und Laichzeiten, nur im Zeitraum vom 15.09. bis 01.03. durchgeführt werden.

Festsetzungen durch Planzeichen - Grünordnung

Grünflächen, Bäume und Sträucher

- Öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün
- Teilungsbereich I
Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
- Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Heckenpflanzung
- Anpflanzung von Einzelbäumen: ohne Festsetzung der Art
- Anpflanzungen von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung

Hinweise durch Planzeichen - Grünordnung

- Biotop gemäß der amtlichen Biotopkartierung von Bayern

Festsetzungen durch Text - Grünordnung

- Öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün
Diese Flächen sind als extensive Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten und zu pflegen. Die Verwendung von Schotterrasen oder eine bodendeckende Bepflanzung ist zulässig.
- Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
Diese Flächen sind als extensive Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten und zu pflegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf, Mähgut ist abzutransportieren), bzw. zur Entwicklung einer Algras-Hochstaudenflur der natürlichen Sukzession zu überlassen (Mahd im mehrjährigen Rhythmus, Mähgut ist abzutransportieren). Eine Einfriedung dieser Fläche ist nicht zulässig. Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- Nicht überbaute Flächen der privaten Baugrundstücke
Befestigte Flächen als Verkehrs- und Lagerflächen sind im Rahmen der zulässigen GRZ zulässig. Stellplätze sind nur in wasserdrücker Bauweise zulässig. Die verbleibenden Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-Wiesenflächen, sowie mit Baumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Rasenflächen sind in unterproportionaler Umfang zulässig, soweit gestalterische Ziele dies erforderlich machen. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesenflächen extensiv zu gestalten und zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte, Mähgut ist abzutransportieren).
- Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art

- Festgesetzte Baumarten
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Alnus incana (Gras-Erle)
Betula pendula (Weiß-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Staub-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus minor (Feld-Ulme)

Mindestpflanzqualität:
In öffentlichen Grünflächen mind. H. 4xv, SIU 18-20 cm
In privaten Grünflächen mind. H. 4xv, SIU 14-16 cm
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

5. Weitere Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken ohne zeichnerische Festsetzung
Einschließlich der bereits zeichnerisch festgesetzten Bäume ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein großkröniger Baum zu pflanzen.
Stellplatzanlagen sind mit mindestens 1 Baum je 5 Stellplätze zu gliedern.
Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung
Mindestpflanzqualität: H. 3xv, SIU 14-16 cm

6. Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung
Artenauswahl:
Cornus sanguinea (Roter Hartweige)
Corylus avellana (Hasel)
Eucrymus europaea (Pfeifenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rhamnus cathartica (Echler Kreuzdorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Pflanzung:
entlang der Staatsstraße mindestens als 6-reihige Hecke, entlang der südlichen Grenze mindestens als 3-reihige Hecke, im nördlichen Bereich flächendeckend entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
Pflanzreiter 1,00 x 1,50 m, mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen.
Mindestpflanzqualität Sträucher: Str. Zw. 60-100 cm
Flächengröße und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Bei Strauchpflanzungen entlang der Bahnlinie ist zu beachten, dass durch geeignete Pflanzenauswahl und einem geeigneten Abstand zum Bahngleis, bzw. durch Rückschnittmaßnahmen ständig zu gewährleisten ist, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können und das die Strecken- und Signalleuchte nicht beeinträchtigt wird. Eine Heckenbreite von 8 m sollte nicht unterschritten werden.

7. Zeitpunkt der Pflanzungen
Die festgesetzten Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind spätestens im Laufe der ersten Pflanzperiode nach Abnahme der hergestellten Straßen und Wege durchzuführen. Die festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

8. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche
Der für den Eingriff der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich ist z.T. auf der festgesetzten Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche nachzuweisen (2.507 qm).

Der darüber hinaus verbleibende Ausgleichsflächenbedarf ist auf folgender Fläche im Teilungsbereich II des Bebauungsplangebietes nachzuweisen:

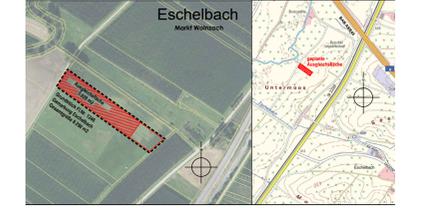
Teilfläche der Fl.Nr. 1246 Gemarkung Eschelbach
- Grundstücksgröße gesamt: ca. 8.290 qm
- als Ausgleichsfläche beansprucht: 5.628 qm
- Ausgleichsfläche insgesamt 8.135 qm

Vorgesehenes Entwicklungsziel:
- Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese auf grundwasserarmem Grünlandstandort
- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:
- Extensivierung der Grünlandnutzung, max. 2-malige Mahd, frühestens ab Mitte Juli.
Mähgut abtransportieren, Verzicht auf Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln.
Sämtliche Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Die Herstellung der Ausgleichsfläche hat mittels Schutzsaat mit gebietseigenem Saatgut zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes herzustellen.

Die Ausgleichsflächen auf Flurnummer 1246 der Gemarkung Eschelbach werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Teilungsbereich II



Lageplan M. 1 : 5000

9. Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) und Umweltbericht sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz zu beachten:
Gebührensatzungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 BNatSchG haben Erdarbeiten zur Erschließung bzw. Baurvorbereitung (Oberbodenabtrag bzw. -auftrag) des gesamten Geltungsbereiches außerhalb der Brut- und Laichzeiten der Vogel-, Reptilien- und Amphibienfauna zu erfolgen. Demzufolge sind die genannten Maßnahmen im Zeitraum zwischen 15.09. und 01.03. durchzuführen.
Alternativ zur genannten Vermeidungsmaßnahme ist der Geltungsbereich unmittelbar vor Baubeginn erneut abzusuchen mit anschließender Umweltbegleitung der Baufeldfreimachung.

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-
-
-
-
-
-

E. HINWEISE DURCH TEXT

- Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastensuchflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- Vor Baubeginn, wird die Erstellung eines Bodengutachtens zur Überprüfung der Untergrundverhältnisse empfohlen.
- Bauwasserhaltungen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.
- Hinsichtlich der Lagerung und Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, ist die fachkundige Stelle des Landratsamtes Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdeten Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt insbesondere bei Bauarbeiten.
- Die Verwendung regenerativer Energieträger wird empfohlen. Ein sparsamer Umgang mit Energie sowie der Einsatz von besonders effizienten Energieerzeugungstechnologien soll angestrebt werden.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freifächengestaltungsplan einzureichen.
- Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen, müssen vollständig geschlossenen LED-Lampen mit Asymmetrischen Reflektoren und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden.
- Sollte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die konkrete Genehmigungsplanung für den anzubietenden Betrieb mit den schalltechnischen Rahmenbedingungen nicht übereinstimmen, ist eine aktualisierte schalltechnische Untersuchung vorzulegen.
- Herstellung der Ausgleichsfläche in Teilungsbereich II:
Ein Nachweis über die Herstellung der Fläche ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
Die dauerhafte Funktion der Flächen zu Ausgleichszwecken wird über einen Eintrag in das Grundbuch gesichert.
- Aufgrund der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

F. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat des Marktes Wolnzach hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70, "Burgstaller Straße bei Rohrbach - 1. Änderung" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 ausgestellt.
- Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Wolnzach, den
Jens Machold
1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
Wolnzach, den
Jens Machold
1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

MARKT WOLNZACH



BEBAUUNGSPLAN Nr. 70

„Burgstaller Straße bei Rohrbach“ 1. Änderung

Verfahren nach § 4a Abs.3 BauBG
in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB

Wolnzach, den 21.09.2023

BAULEITPLANUNG :

Dipl.- Ing. Georg Fuchs
Regierungsbaumeister
Hausenerstraße 19
85298 Wolnzach-Burgstall
Tel. 08442/8219
Fax 08442/8429
info@fuchs-burgstall.de

GRÜNORDNUNGSPLANUNG :

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Marienstraße 7
85298 Wolnzach-Burgstall
Tel. 08441/82480
Fax 08441/82470
info@einodshofer.de