

MARKT WOLNZACH BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "AN DER AUENSTRASSE" 1. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13a BAUGESETZBUCH



A. PLANZEICHNUNG M 1:1000

MARKT WOLNZACH, BEBAUUNGSPLAN NR. 22 FÜR DAS GEBIET " AN DER AUENSTRASSE", 1. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13a BAUGESETZBUCH PRÄAMBEL

Der Markt Wolnzach im Landkreis Pfaffenholten 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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet "An der Auenstraße" in Wolnzach, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom ..... als Satzung, - die Begründung in der Fassung vom .....

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**  
GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- Maß der Nutzung**  
0,8 Grundflächenzahl z.B. 0,8  
WH 14,50 maximale Wandhöhe z.B. 14,50 m
- Bauweise, Baugrenzen**  
g geschlossene Bauweise  
Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO ist zulässig.

5. Verkehrsflächen und Grünflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- Einfaß/Ausfaß
- Private Verkehrsfläche: Pkw-Stellplätze mit Zufahrt
- Private Verkehrsfläche: Pkw-Stellplätze mit Zufahrt. Offene Stellplätze und freie Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden; zulässig sind wasserdurchlässige Beläge, z. B. Plaster mit Rasengittersteinen und Schotterterrassen, soweit nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erfordern.
- Private Grünfläche mit vorhandenem Gehölzbestand (schematische, legenscharfe Darstellung)

6. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- Hauptfließrichtung wahlweise
- verbindliche Maße

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung**  
11 Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die gen. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Vergnügungsgaststätten werden im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen für Stellplätze und ihren Zufahrten um 0,17 überschritten werden.
- Baukörper**  
3.1 Alle sichtbaren Außenwändenflächen sind zu verputzen oder mit Trapezblech oder Metallblech zu verkleiden. Grelle und leuchtende Farben und auffällige oder unnötige Putzflächen werden ausgeschlossen. Fassadenmaterialien und -ansätze sind in hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.  
3.2 Baukörper ab einer Gebäudelänge der Gebäudeläufung von mindestens 50 m, sind alle 50 m mit Fassadendrucksprünge, Tragwerkselementen, Materialwechsel und/oder Farbgebung vertikal zu gliedern.  
3.3 Geeignete Wandflächen sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind auch punktuelle Pflanzstellen an Falldächern oder anderen Kletterhilfen möglich. Die folgenden Rank- und Schlingpflanzen für die Fassadenbegrünung werden empfohlen: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia, P. tricuspidata), Waldrebe (Clematis vitalba)

4. Dächer

- 4.1 Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)
- 4.2 Dachneigung max. 15°
- 4.3 Dachdeckung  
Als Dachdeckung sind Blechdeckungen in Materialartigkeit, Trapezblechdeckung und Folien- bzw. Bitumendachbahnen mit Dachbegrünung zulässig. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Dies ist bereits bei Stark- und Konstruktion zu berücksichtigen. Metallablagen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden (beschichtet um Metallabtrag durch Regenwasser zu vermeiden). Stark reflektierende bzw. glänzende Materialien oder Beschichtungen sind unzulässig.
- 4.4 Auf Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig.
- 4.5 Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,50 m über Dachhaut nicht überschreiten.

5. Höhen

- 5.1 Die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Straßenbezugs punkt.
- 5.2 Die zulässige Wandhöhe ist von Oberkante Rohfußbodens Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand (gem. Def. BayBO) zu messen. Betriebsnotwendige bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume (wie z.B. Skios, Behälter etc.) dürfen Höhen bis 20 m aufweisen.

6. Abstandsflächen

- 6.1 Die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO) sind einzuhalten.

7. Einfriedungen, Werbeanlagen

- 7.1 Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein.
- 7.2 Werbeanlagen außer Fahnen sind an Gebäuden nur bis zu einer Wandhöhe von 5,0 m zulässig. Die Ansichtfläche der Werbeanlage ist auf 5% der Fläche der jeweiligen Fassade begrenzt. Es darf maximal eine Fahne je 20 m Grundstückslänge entlang der Straße angebracht werden.

8. Nebenanlagen, Stellplätze und Flächenbefestigungen

- 8.1 Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.2 Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 8.3 Die Versiegelung der privaten Verkehrsflächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasengitterplaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

9. Grünordnung

- 9.1 Die bestehende private Grünfläche im Umfang der privaten Verkehrsfläche ist mit den vorhandenen Gehölzbeständen zu erhalten. Sträucher bzw. Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.2 Auf Flächen für offene Stellplätze ist die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen festgesetzt. Für je 5 Stellplätzen ist ein Acer platanoides (Spitzahorn), Mindestpflanzqualität, H, 4xv, SU 18-20 cm, zu pflanzen.
- 9.3 Zauneinfriedungen sind mit standort geeigneten Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.

10. Wasserwirtschaft

- 10.1 Das Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser und Niederschlagswasser ist in die gemeindliche Entwässerungsrichtung einzuleiten.
- 10.2 Der öffentlichen Straße (Auenstraße) dürfen keine Abwasser sowie Dach- und Niederschlagswasser zugeführt werden.

11. Genehmigungsverfahren

- 11.1 Gemäß Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 werden alle gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen. Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

12. Immissionsschutz

- 12.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" in der Fassung vom 28.08.1998 einzuhalten.
  - 12.2 Die Gesamtbelastung einschließlich des Park- und Ladaverkehrs darf an den nächstgelegenen Immissionsorten im GE (nächstgelegene Wohnhäuser) folgende reduzierten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten: tagsüber 60 dB(A) nachts 45 dB(A)
  - 12.3 Sowie an den nächstgelegenen Immissionsorten in M folgende reduzierte Immissionsrichtwerte nicht überschreiten: tagsüber 54 dB(A) nachts 39 dB(A)
- Die maßgeblichen Immissionsorte in M sind:  
Fl. Nr. 81/4, Auenstraße 9, 85283 Wolnzach  
Fl. Nr. 1052/1, Auenstraße 11, 85283 Wolnzach  
Fl. Nr. 1051, Auenstraße 15, 85283 Wolnzach

12.4 Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden. Sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

12.5 Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreitet.

12.6 Der Immissionsrichtwert für die Tagzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 30 dB(A) überschreitet.

12.7 Lärmerzeugende Anlagenteile sind unter Verwirklichung des derzeitigen Standes der Lärmschutztechnik zu betreiben und zu warten.

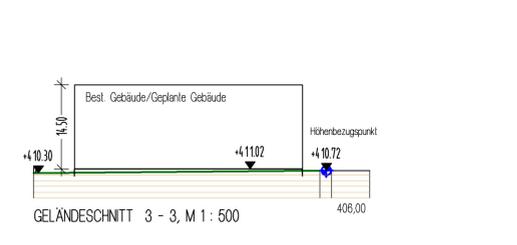
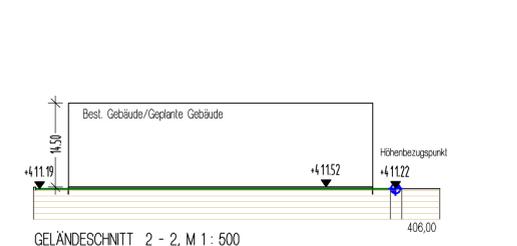
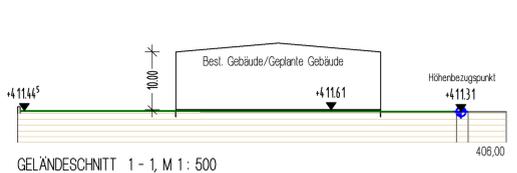
12.8 Türen, Tore und Fenster sind in der Nachtzeit geschlossen zu halten.

12.9 Bei Aufforderung durch das Landratsamt Pfaffenholten ist innerhalb von 3 Monaten anhand Schalpegelimmisionsmessungen bzw. Berechnungen nachzuweisen, dass die o.g. Anforderungen erfüllt sind. Mit der Durchführung der Messungen bzw. Berechnungen ist eine geeignete, nach § 28 BImSchG anerkannte Meßstelle zu beauftragen. Die Meßstelle ist aufzufordern, die Ergebnisse dem Landratsamt Pfaffenholten unverzüglich und unaufgefordert vorzulegen.

13. Sonstiges

- 13.1 Geplante Gebäude sind über Erdkabel und Verteilerschranke an das Versorgungsnetz der Bayernwerke anzuschließen.
- 13.2 Die Kabelverteilerschranke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke zu erstellen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- 13.3 Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolnzach zu errichten.

D. GELÄNDESCHNITTE 1 - 3 ALS FESTSETZUNGEN



D.1 LEGENDE GELÄNDESCHNITTE:

- geplantes Gebäude mit Höhenangabe (z.B. -Rohboden Erdgeschoss (z.B. 411,02 m ü. NN) als Maximalmaß, maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zur Straßenbezugs höhe.
- best. Straße (Gehweg) mit Höhenangabe in ü. NN z.B. 410,72 m ü. NN
- Verlauf der Geländeschnitte mit Höhenbezugspunkt an der Straße (Gehweg)
- vorhandenes Gelände
- Höhenschichtlinien (Abstand 1m)

E. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Gebäude
- Flurstücksnummer
- Höhenlinie (ü. NN)
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Transformatorstation

F. HINWEISE DURCH TEXT

- Wasser-/Wasserversorgung/ Stromversorgung:**  
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugierbarkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschranke an das Versorgungsnetz der Bayernwerke angeschlossen. Die Verteilerschranke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zaune integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- Regenwasserbehandlung:**  
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekannmachung in MABL Nr. 10/1985, S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bauplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind bzw. bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.
- Wärmeschutz, Bauökologie und Solarenergie:**  
Beim Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung noch zu übertreffen. Besonders effiziente Energieerzeugungs- und verbrauchsanlagen (z.B. Kraftwärmekopplungsanlagen) sind anzustreben. Eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren und regenerativen Energiequellen (z.B. Holzschlitzfenster, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sind besonders wünschenswert. Ausrichtung der Gebäude: Die Ausrichtung der Gebäude ist durch den Bestand vorgegeben. Wünschenswert sind Überdachungen zur Nutzung passiver Solarenergie durch Lage und Größe der Fenster. Vermeidung von Verschattung/ Dauerhafte Verschattungen durch Nachbargebäude sind zu vermeiden. Kompaktheit: Eine kompakte Bauweise trägt wesentlich zur Energieeinsparung bei. Sofern nicht nutzungsbedingte Vor- und Rücksprünge unvermeidbar sind, ist auf eine kompakte Bauweise zu achten.

- Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten, Oberflächenwasser:**  
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. konkreter Altlastenverdacht 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 am Landratsamt Pfaffenholten zu befragen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauphase zu beachten.  
Keller sind wasserdicht auszuführen.  
Sickerwasserentwässerungsanlagen (Hausdränagen) dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Geplante Heiztanks sind vor Aufschwimmen zu sichern.  
Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwasser 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 das Zufahrts- und Grundstücksgelände den Ablauf des Oberflächenwassers zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bedingt.

- Bodendenkmäler:**  
Art. 9 Abs. 1 DSchG  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem 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 bereitet die übrigen Nimm 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. 9 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Anpflanzungen und Grünflächen:**  
Anpflanzungen (Bäume, Hecken und Sträucher) müssen mindestens die im 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 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Fällung und auf den Stock setzen von Gehölzen generell nur außerhalb der Vogelbrut erfolgen. Notwendige Maßnahmen an Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die Regelungen der DIN 18920 und der RASLP zum Baumschutz sind in Bezug auf den zu erhaltenden Baumbestand zu beachten und umzusetzen.

- Texthinweise, Maßnahmen:**  
DIN -Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes Nr. 22 "An der Auenstraße" - 1. Änderung verwiesen wird, sind über den BauV Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN -Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN- Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese bei der Marktgemeinde Wolnzach zu den üblichen Dienstleistungsstunden eingesehen werden.

Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit (Flächen- u. Höhenmaß). Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

G. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktrat hat in der Sitzung vom 06.10.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2017 öffentlich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2017 bis 25.09.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in der Zeit vom 22.08.2017 bis 25.09.2017 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2018 bis 14.08.2018 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in der Zeit vom 10.07.2018 bis 14.08.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den ..... Siegel ..... 1. Bürgermeister

7. Ausgeliefert

Wolnzach, den ..... Siegel ..... 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstleistungsstunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wolnzach, den ..... Siegel ..... 1. Bürgermeister



MARKT WOLNZACH  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 22 FÜR DAS GEBIET  
"AN DER AUENSTRASSE" 1. ÄNDERUNG  
IM BESCHLEUNIGTEN  
VERFAHREN GEMÄSS § 13a BAUGESETZBUCH

VERFASSER: HANS KOCH ARCHITEKT Dipl. Ing. FH SCHWEGSTATTWEG 5 85 283 WOLNZACH TEL. 08442-4201

GEZ. AM 27.06.2017  
GEÄ. AM 28.06.2018  
GEÄ. AM 08.11.2018

