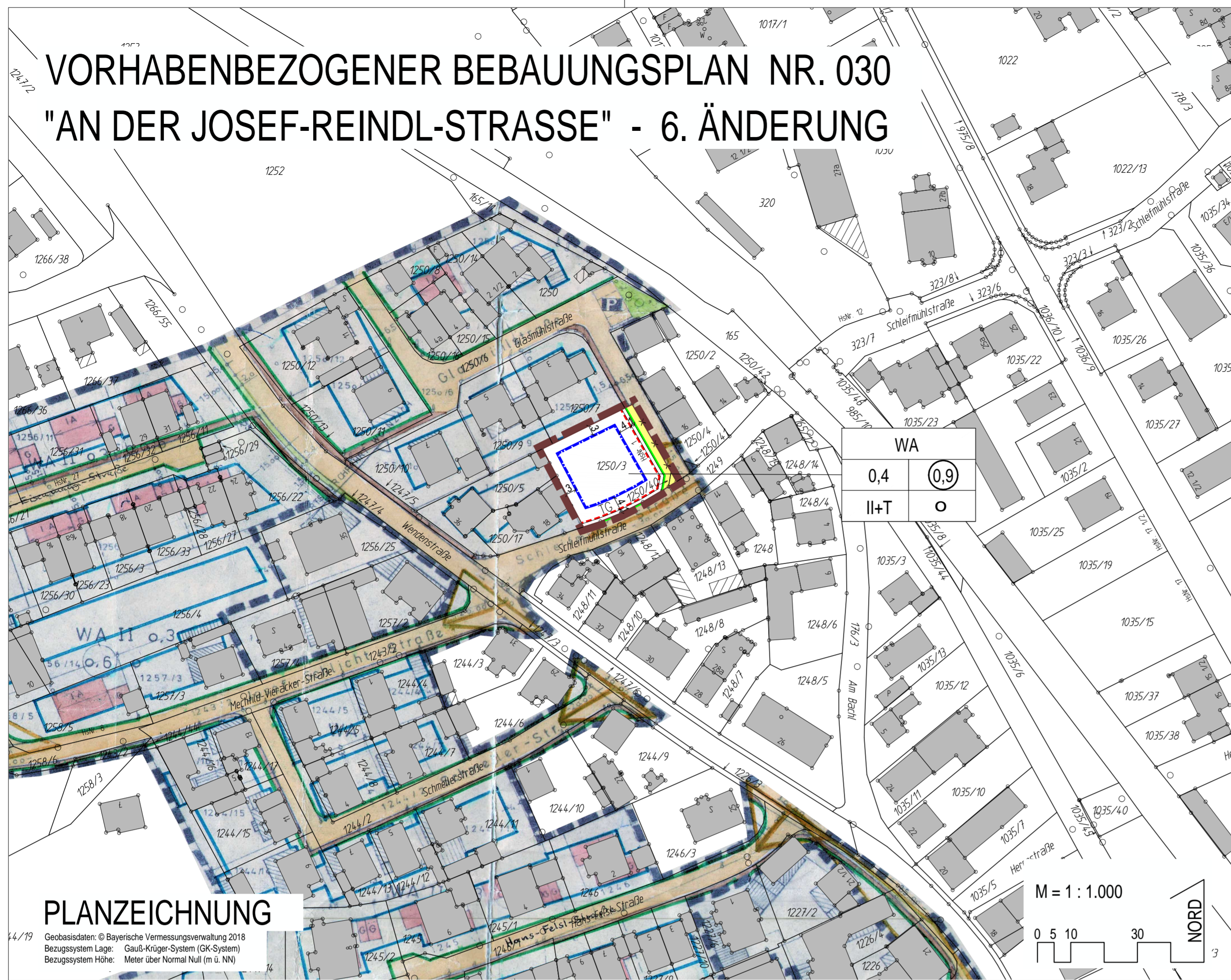


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 030 "AN DER JOSEF-REINDL-STRASSE" - 6. ÄNDERUNG



PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Bezugssystem Lage: Gauß-Krüger-System (GK-System)
Bezugssystem Höhe: Meter über Normal Null (m ü. NN)

I. PRÄAMBEL

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a; 9; 10; 12 und 13a des Baugesetzbuches (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

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 030 "An der Josef-Reindl-Straße" - 6. Änderung als Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Text und Planzeichen, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils in der letztgültigen Fassung. Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen durch Text und durch Planzeichen werden geändert, bzw. ergänzt. Ansonsten gelten die durch diese Bebauungsplanänderung nicht betroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 030 "An der Josef-Reindl-Straße" weiterhin.

II.a FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
- Garagen und Tiefgaragen mitsamt ihrer Rampen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Tiefgaragen errichtet werden. Garagen und Einhausungen von Tiefgaragenrampen dürfen nur einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m, gemessen ab Oberkante Gelände errichtet werden. Sie sind mit Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung von max. 5° und extensiver Dachbegrünung als Eindeckung (Substratstärke mindestens 5 cm) zu errichten. Eingehauste Rampen von Tiefgaragen mit einer max. Wandhöhe von 3,0 m dürfen mit einer max. Länge von 25 m an der Grundstücksgrenze, ohne eigene Abstandsflächen, abweichend von Art. 6 BayBO errichtet werden. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m Substratstärke anzulegen und zu begrünen.
- Als Einfriedungen sind Holzlatenzäune mit senkrechter Lattung oder Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,40 m (einschließlich Sockel) über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.
- Je Wohngebäude sind max. sieben (7) Wohnungen zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und dem Markt Wolnzach verpflichtet hat.
- Die durch Planzeichen festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,7 überschritten werden. Darüber hinaus darf sie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen mit Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m Stärke) bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,9 überschritten werden.
- Als max. zulässige Wandhöhe für Gebäude mit bis zu II (zwei) Vollgeschossen wird 7,50 m festgesetzt. Wird ein nur als Terrassengeschoss zulässiges drittes Vollgeschoss (II+T) errichtet, so darf die zulässige Wandhöhe hierfür max. 9,20 m betragen. Die zulässige Wandhöhe ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut, bzw. bis zur Oberkante Attika. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,3 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen, zu messen ab dem höchstgelegenen, unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Geländepunkt der Erschließungsstraße.
- Terrassengeschosse sind gestalterisch deutlich durch Farbgebung und / oder Material der Außenwand vom darunterliegenden Geschoss abzusetzen.
- Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

- Für Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 22-25° zulässig. Wird ein drittes Vollgeschoss als Terrassengeschoss errichtet, so sind als Dachform nur symmetrische Satteldächer und Pultdächer, jeweils mit einer Dachneigung von mindestens 8° bis max. 15° zulässig.
- Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach vom 12.01.1991 in der Fassung der 4. Änderungsatzung vom 06.12.2013 herzustellen.

II.b FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 030 "An der Josef-Reindl-Straße"

— öffentliche Verkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

— Baugrenze

WA Allgemeines Wohngebiet

II+T Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Es sind max. drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Terrassengeschoss (T) zulässig ist. Das Terrassengeschoss darf max 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses überdecken und ist mit seinen Außenwänden an mindestens zwei Gebäudeseiten um jeweils mindestens 1,0 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses abzurücken.

0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl

0,9 höchstzulässige Geschossflächenzahl

o offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig

TG Flächen für Garagen und Tiefgaragen

4 Maßzahl in Metern, z.B. 4,0 m

III. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1234/21 Flurstücksnummer, z.B. 1234/21

— bestehende Haupt- und Nebengebäude

— bestehende Grundstücksgrenze

— aufzuhebende Grundstücksgrenze

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.030 "An der Josef-Reindl-Straße"

IV. HINWEISE DURCH TEXT

- Auf die Meldepflicht eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird hingewiesen.
- Die Nutzung regenerativer Energien sowie von Regenwasser wird ausdrücklich empfohlen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
- Zur Pflanzung von Laubbäumen auf Tiefgaragen werden folgende Arten empfohlen:
Ital. Ahorn Acer opalus Franz. Ahorn Acer monspessulanum
Kornelkirsche Cornus mas Blumen-Esche Fraxinus ornus
Gleditsie Gleditsia triacanthos 'Elegantissima' Woll-Apfel Malus tschonoskii
Weidenbl. Birne Pyrus salicifolia 'Pendula' Hopfenbuche Ostrya carpinifolia
Breitbl. Mehlbeere Sorbus latifolia 'Henk Vink' Obstbäume in Sorten und andere
- Im Umgriff des Bebauungsplans sind nach der derzeitigen Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) oder schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

V. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 06.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeit wurde gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2019 bis 03.04.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Während dieser Zeit wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung gegeben.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2019 bis 28.08.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2019 bis 28.08.2019 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.10.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2019 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den

Jens Machold
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Ausgefertigt

Wolnzach, den

Jens Machold
Erster Bürgermeister

Siegel

- 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 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.

Wolnzach, den

Jens Machold
Erster Bürgermeister

Siegel

MARKT WOLNZACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 030 "AN DER JOSEF-REINDL-STRASSE" - 6. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

VORHABENTRÄGER:

PlusEnergie Immobilien GmbH
Klosterstraße 2a
85283 Wolnzach
Tel.: 08442 95693-0
Fax: 08442 95693-29
Mail info@plusenergie-hallertau.de

PFAFFENHOFEN, DEN 25.06.2019
GEÄNDERT, DEN 10.10.2019

Proj. Nr. 2014.077