

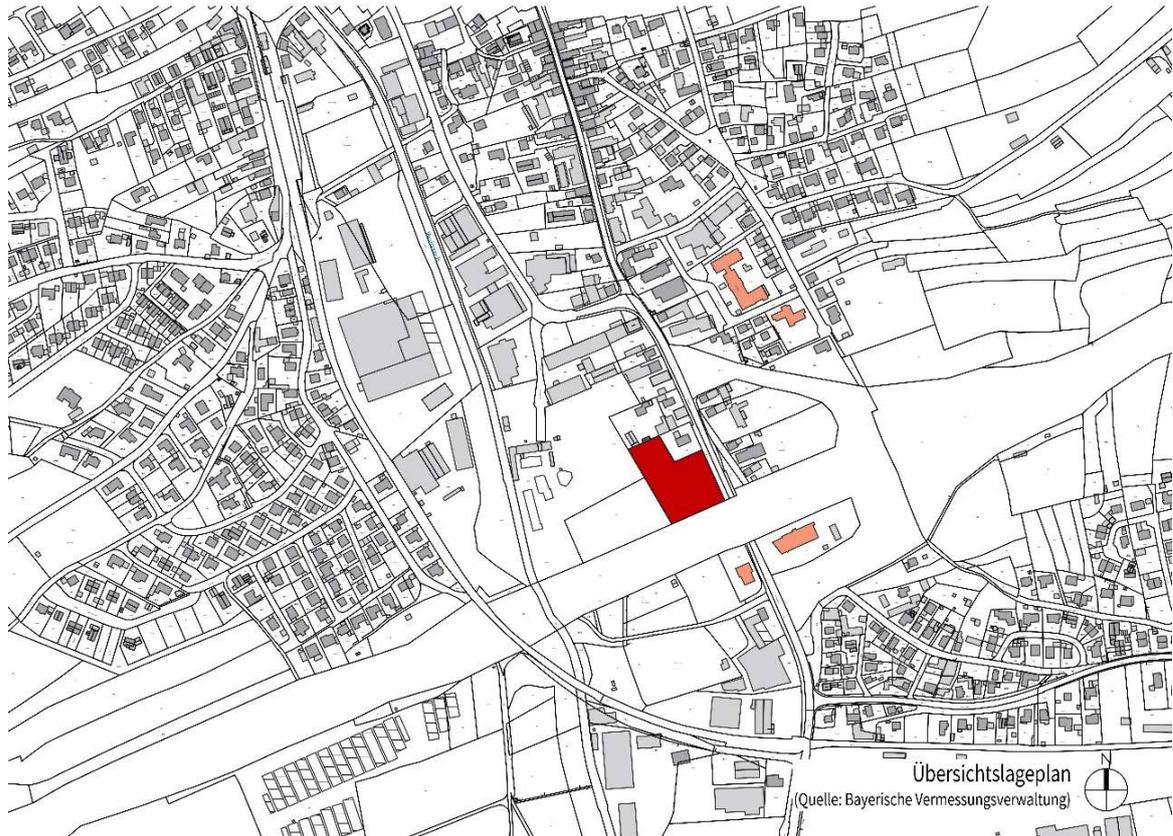


Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 162

„An der Gabeswiesen“

Festsetzungen und Hinweise durch Text



Stand Vorentwurf jeweils vom 25.06.2024

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom __.__.2024
(Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- geotechnischer Bericht vom 19.04.2024 (INGEOTEC)
- schalltechnische Untersuchung vom __.__.____ (Igi CONSULT GmbH)
- Kampfmittelvorerkundung – Auswertungsprotokoll vom 23.04.2024 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 14.12.2022 (ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 25.06.2024

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Marienstraße 7
85298 Scheyern



D) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

Das Teilgebiet WA wird als Allgemeines Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) werden nur ausnahmsweise zugelassen. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

Die Teilgebiete GE 1 und GE 2 werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind bis maximal 35% der betrieblichen Nutzungsfläche gemäß DIN 277 – 1 als Wohnfläche zulässig.

1.3. Sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 BauNVO

Das Teilgebiet SO Laden wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung selbständige Stellplätze für Elektroladeinfrastruktur festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Teilgebiet WA ist je Parzelle max. 1 Wohneinheit zulässig.

2.2. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Fertigfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern.

2.4. Bauweise

Im Teilgebiet WA wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Teilgebiet GE sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 65 m zulässig.

2.5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

- 2.6. Die maximal zulässige Geschossigkeit wird über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt. Im Teilgebiet WA bezieht sich die Angabe in Klammern auf den eingeschossigen Anbau.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 3.1. Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind allgemein zulässig. Von Verkehrsflächen haben Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von min. 2,0 m einzuhalten.
- 3.2. Im Teilgebiet WA dürfen Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Flächen nach Festsetzungen durch Planzeichnung B.6.1 (Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen) errichtet werden.
- Im Übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Markts Wolnzach inkl. der darin enthaltenen Regelung zu Fahrradabstellanlagen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

4. Gebäudestellung

4.1. Teilgebiet WA

Die Firstrichtung der Baukörper gemäß Planzeichnung ist einzuhalten. Für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten gelten die Firstrichtungen nicht.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1. Dachform

Gebäude mit Satteldach

Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30° zulässig.

Gebäude mit Flachdach

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 6° zulässig.

5.2. Dachdeckung

Im Teilgebiet WA sind Dachziegel in naturrot und begrünte Dächer zulässig. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien wie glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig. Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden. Flachdächer sind nur in begrünter Ausführung zulässig.

Im Übrigen sind zusätzlich Metalldeckungen in naturrot oder hellgrau zulässig. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden.

Die Dachdeckungen von Nebenanlagen, Garagen, überdachter Stellplätze und Anbauten sind nur als begrünte Flachdächer zulässig.

5.3. Dachüberstände

Im Teilgebiet WA sind Dachüberstände bis 30 cm zulässig.

5.4. Dachaufbauten

Dachaufbauten und -einschnitte sowie Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nicht zulässig. Im Teilgebiet GE sind Dachaufbauten nur bei Flachdächern in Form von technischen Anlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten) zulässig. Die Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurückzusetzen.

5.5. Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig.

Im Teilgebiet GE sind dunkle Fassadenmaterialien zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird, Glasfassaden sind allgemein zulässig. Gebäude mit einer Länge von mehr als 25 m müssen jeweils im Abstand von höchstens 15 m in ihrer Fassade eine Gliederung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, Toranlagen o. ä.). Ab einer Gebäudelänge von 30 m und einer Fassadenansicht von 10 m Höhe über Geländeoberkante ist außerdem eine horizontale Gliederung zwingend erforderlich.

5.6. Außengestaltung

Geländeänderungen

Abgrabungen sind bis zu 1,0 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 1,0 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

Stützwände zur Geländeabfangung bis zu einer Ansichtshöhe von 1,0 m sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,2 m. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Steingabionen und Sichtschutzmatten aus Kunststoff sind ausgeschlossen.

5.7. Terrassen und Balkone

Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten. Die Gesamtlänge von Balkonen darf 40% der Breite der Außenwand nicht überschreiten.

5.8. Kinderspielplatz

Die Kinderspielplatzsatzung des Marktes Wolnzach findet keine Anwendung.

6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

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. Im Teilgebiet WA sind je Gebäude mindestens 20% der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu versehen. Im Übrigen sind mindestens 50% der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Ausgenommen von der Mindestbelegung sind begrünte Dächer.

7. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Werbeanlagen

Teilgebiet GE – Gewerbegebiet

8.1. Werbeanlagen sind nur in der straßenorientierten Erdgeschosebene und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

8.2. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf eine Einzelgröße von 6 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.

8.3. Fahnen und Masten sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Mehrere Fahnen und Masten sind zu jeweils einer Gruppe je Grundstück zusammenzufassen. Je Grundstück sind maximal drei Fahnen und Masten zulässig. Der Abstand der Fahnen und Masten untereinander darf jeweils 2 m nicht überschreiten.

8.4. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende und unruhig wirkende Werbeanlagen sowie Laseranlagen sind unzulässig.

8.5. WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach den Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO.

9. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Abweichend von § 9 Abs. 1 und 6 FStrG sind die Nutzungen des SO (selbstständige Stellplätze für Elektroladeinfrastruktur) allgemein zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen des § 9 Abs. 1 und 6 FStrG.

Die im WA und GE festgesetzten Nutzungen sind allgemein zulässig. Einer Zustimmung bedürfen nur Befreiungen zum Bebauungsplan.

10. Grünordnung

- 10.1. Private Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.1. Diese Flächen sind entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen B.5.4, sowie der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.10.4 mit Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Übrigen sind diese Flächen als extensive Feuchtwiese zu erhalten und zu pflegen (Mahd im einjährigen Rhythmus zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs, Mähgut ist abzutransportieren, Mahd frühestens ab Anfang Juli; um die Verbreitung des Indischen Springkrauts einzugrenzen, sind diese Bestände vor der Blüte bzw. vor der Samenbildung abzumähen, Mähgut ist zu beseitigen). Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten. Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig.
- 10.2. Private Grundstücksflächen zur Eingrünung und Gliederung des Baugebietes gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.2. Diese Flächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.5 und B.5.6 sowie der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.10.5 und D.10.6 mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen-/Wiesenfläche oder mit flächendeckender niedriger Pflanzung (Stauden oder Gehölze) zu begrünen.
- 10.3. Private Grundstücksflächen als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.3. Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den durch Festsetzung durch Planzeichen B.6.1 umgrenzten Flächen zulässig. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Eine Einfriedung der Flächen ist zulässig.
- 10.4. Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.4 heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung, z.B.
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Alnus incana (Grau-Erle)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus padus (Trauben-Kirsche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Salix alba (Silber-Weide)

Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

Ulmus minor (Feld-Ulme)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, soweit verfügbar autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland).

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung. Vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden. Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag.

- 10.5. Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art an den Klimawandel angepasste Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.5. Im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder befestigten Flächen) ist die Verwendung nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbaumarten (sog. „Klimabaum“), bzw. als Straßenbaum geeigneter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig, z.B.:

Acer freemannii 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)

Alnus spaethii (Purpur-Erle)

Fraxinus pennsylvanica 'Summit' (Grün-Esche)

Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie)

Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' (Amberbaum)

Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)

Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)

Sophora japonica 'Regent' (Schnurbaum)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung. Vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden. Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung, bzw. im Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

- 10.6. Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.6

Artenauswahl in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, z.B.

Corylus avellana (Haselnuss)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehndorn)

Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Sambucus nigra (Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzdichte: mind. als 1-reihige Pflanzung, Pflanzraster 1,0 x 1,5 m, mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammen zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, 60-100cm, autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland). Flächengröße gemäß zeichnerischer Festsetzung (ca.). Vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden. Festlegung der exakten Lage und der Artenzusammensetzung erfolgt im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag.

- 10.7. Nicht überbaute Flächen der privaten Baugrundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-/Wiesenflächen oder Bepflanzungen anzulegen. Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen; unbegrünte Schotter- und Kiesbeete sind nicht zulässig. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Je Bauparzelle ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 1., 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 10-12 cm). Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.
- 10.8. Nicht überbaute, befestigte oder anderweitig gewerblich genutzte Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegebietsflächen. Diese Flächen sind als Rasen-/Wiesenfläche anzusäen, bzw. mit Gehölz- oder Staudenpflanzung flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich zu den durch Planzeichen B.5.4 und B.5.5 festgesetzten Baumpflanzungen ist je 750 m² Gewerbegebietsfläche mind. ein weiterer Baum zu pflanzen. Artenauswahl und Pflanzgröße gem. Festsetzungen durch Text unter Punkt D.10.4 oder D.10.5. Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen. Unbegrünte Schotter- und Kiesbeete sind nicht zulässig. Sofern auf Grundlage technischer Vorschriften und Regelwerke zulässig, sollen die Flächen von Stellplätzen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden.
- 10.9. Zeitpunkt der Pflanzungen.
- Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der

darauflfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

11. Artenschutz

Die Maßnahmen zum Artenschutz werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

12. Schallschutztechnische Festsetzungen

Die Die Maßnahmen zu schallschutztechnischen Festsetzungen werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.
3. Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.
4. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (Z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.
5. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
6. 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.
7. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten und einzuhalten.
8. Zuordnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan. Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes auf der Fl.-Nr. ___ Gemarkung ___, Markt Wolnzach (Maßnahme ___, Gesamtgröße ___ m²). Die o. g. Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend den Festlegungen im Umweltbericht (Pkt. ___) durchzuführen.

9. Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten beim Markt Wolnzach eingesehen werden.
10. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
11. Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.