

Bebauungsplan Nr. 162 "An der Gabeswiesen"

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 (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 162 „An der Gabeswiesen“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) **Planzeichnung**
- B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) **Hinweise durch Planzeichen**
- D.) **Festsetzungen durch Text**
- E.) **Hinweise durch Text** (siehe Anlage Festsetzungen und Hinweise durch Text)
- F.) **Verfahrensvermerke** (siehe Anlage Festsetzungen und Hinweise durch Text)

Stand: Vorentwurf vom 25.06.2024

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

Gesonderter Teil der Begründung:

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

Anlagen:

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

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text
- 1.2 **GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text
- 1.3 **SO** Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung selbständige Stellplätze für Elektroladinfrastruktur gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 z.B. **0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 2.2 z.B. **0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 2.3.1 I ein Vollgeschoss
 - 2.3.2 II zwei Vollgeschosse
 - 2.3.3 II+T zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Terrassengeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
 - 2.3.4 IV vier Vollgeschosse
- 2.4 z.B. **WH 6,5** Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt
- 2.5 z.B. **412,50** Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Fertigfußboden Erdgeschoss
- 2.6 Dachform
 - 2.6.1 **SD** Satteldach
 - 2.6.2 **FD** Flachdach

2.7 Nutzungsschablone

Geschossflächenzahl als Höchstmaß	WA		Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung Teilgebiet
	0,8	0,4	
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II (I)		Grundflächenzahl als Höchstmaß
	II (I)	SD (FD)	
WH max. 6,5 m (3,5 m)			Dachform
Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt			

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Baulinie
- 3.1 offene Bauweise
- 3.5 **abw.** abweichende Bauweise: Es sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 65 m zulässig.

4. Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Einfahrtbereich

5. Grünflächen, Bäume, Sträucher

- 5.1 Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.10.1
- 5.2 Private Grundstücksflächen zur Eingrünung und Gliederung des Baugebiets gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.10.2
- 5.3 Private Grundstücksfläche als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.10.3
- 5.4 Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art heimische Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.10.4
- 5.5 Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art an den Klimawandel angepasste Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.10.5
- 5.6 Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.10.6

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Umgrenzung von Flächen mit der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen
- 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 6.5 Firstverlauf
- 6.6 Bereitstellungsfläche Mülltonnen
- 6.7 Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG
- 6.8 Anbaubeschränkungzone nach § 9 Abs. 2 und 6 FStrG

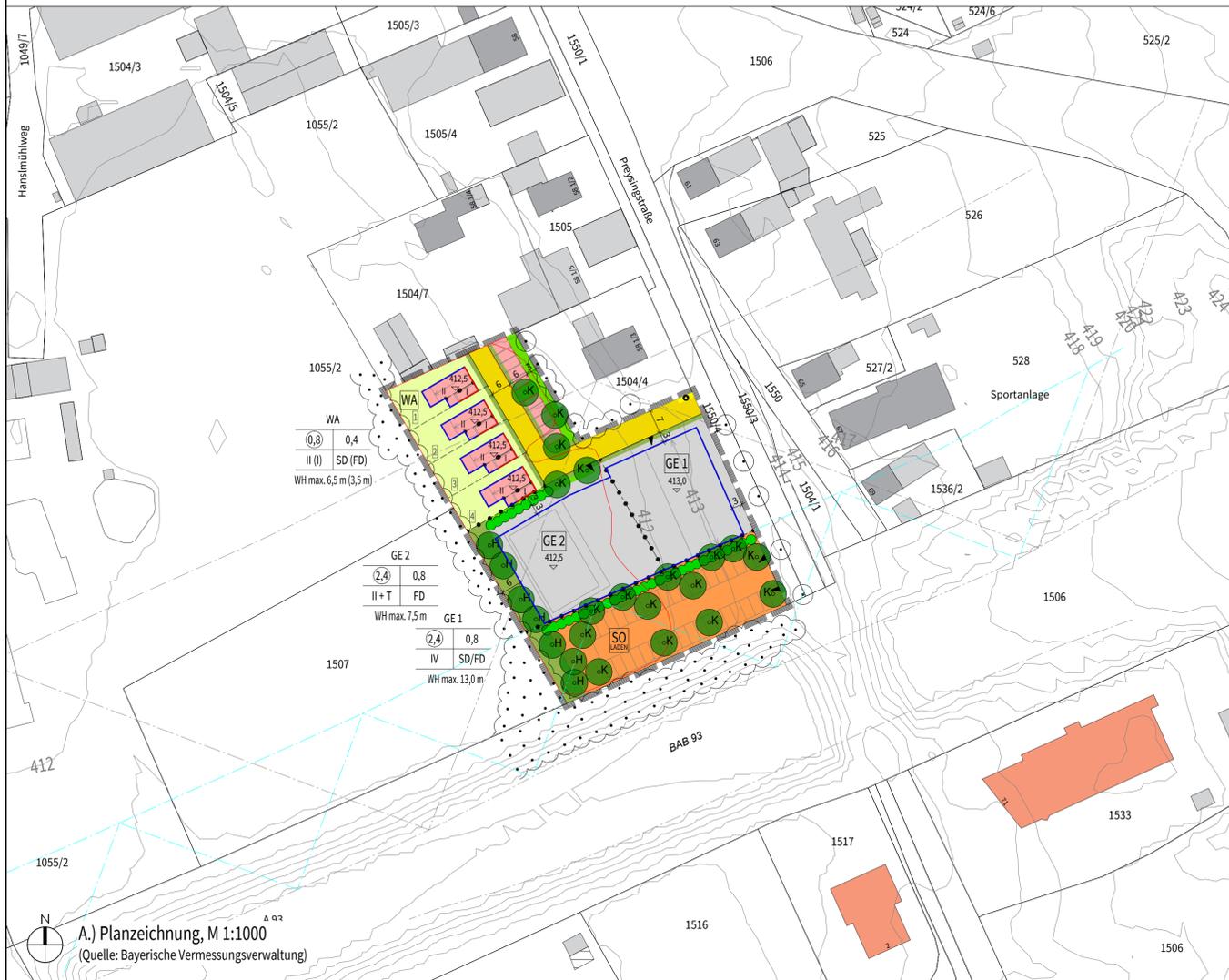
C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. geplante Grundstücksgrenzen
- 3. Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- 4. **480/1** Flurstücksnummer
- 5. Gebäudevorschlag
- 6. Maßangaben in Meter (ca.-Angaben)
- 7. amtlich kartiertes Biotop mit Biotop-Nummer: 7435-1032-001 Nasswiese am Hansmühlbad in Wolnzach
- 8. vorhandener Baum- und Gehölzbestand außerhalb des Plangebiets

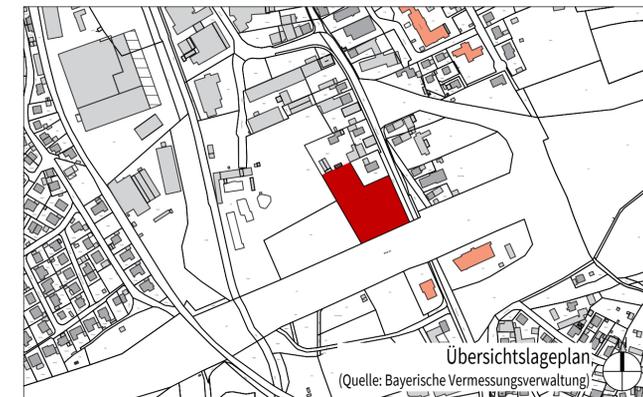
F.) Verfahrensvermerke

- Der Markt Wolnzach hat in seiner Sitzung am 07.12.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 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 ausgelegt.
- Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Wolnzach, ____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss vom ____ wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt 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. 162 "An der Gabeswiesen"



VORENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 25.06.2024

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

GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN

W. Eichenseher

N. Einödshofer