

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165 "Sandbergäcker"

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

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 „Sandbergäcker“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

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

Stand: Vorentwurf vom ____ 2024

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigelegt.
Bestandteil der Satzung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ____
einschließlich dessen Anlagen.

Gesonderter Teil der Begründung:

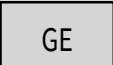
Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom ____ 2024
(Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödschofer)

Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom ____ 2024 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,8 Grundflächenzahl
- 2.2 z.B. WH 8,0 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- 2.3 z.B. 428,00 Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen
in Meter über Normalhöhennull Fertigfußboden Erdgeschoss
- 2.4 Dachform
- 2.4.1 FD Flachdach
- 2.4.2 SD Satteldach

2.5 Nutzungsschablone:

z.B.:
Art der baulichen Nutzung  GE
Grundflächenzahl  0,8 WH 12,0 m Wandhöhe baulicher
Anlagen als Höchstmaß in
Meter über Bezugspunkt
SD Dachform

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 abw. abweichende Bauweise: Es sind abweichend von der offenen
Bauweise Gebäudelängen bis zu 80 m zulässig. (§ 22 BauNVO)
- 3.2  Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  Einfahrtbereich
5. Pflanzgebot
- 5.1  Öffentliche Grünfläche als Begleitgrün von Verkehrsflächen
gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.1
- 5.2  Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes
gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.2
- 5.3  Private Grundstücksfläche zur Regenrückhaltung
gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.3
- 5.4  Anpflanzung von Einzelbäumen
gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.4
- 5.5  Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.5

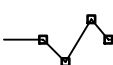
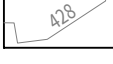
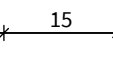
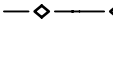
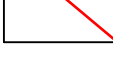
6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.2  Firstverlauf
- 6.3  Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
- 6.4  Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedlicher Festsetzungen

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 7.1  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft,
den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

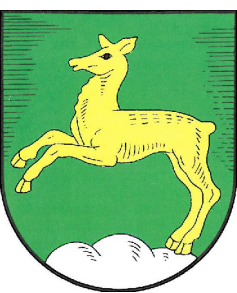
C.) Hinweise durch Planzeichen

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  geplante Grundstücksgrenzen
3.  Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
4. 1588 Flurstücksnummer
5.  Gebäudevorschlag
6.  Maßangaben in Meter (ca.-Angaben)
7.  Geltungsbereich angrenzende Bebauungspläne
8.  unterirdische Leitung: Strom
9.  amtlich kartiertes Biotop mit Biotop-Nummer:
Nr. 7435-1091-003 Gehölze nordöstlich von Geroldshausen
10.  vorhandener Baum- und Gehölzbestand außerhalb des Plangebiets

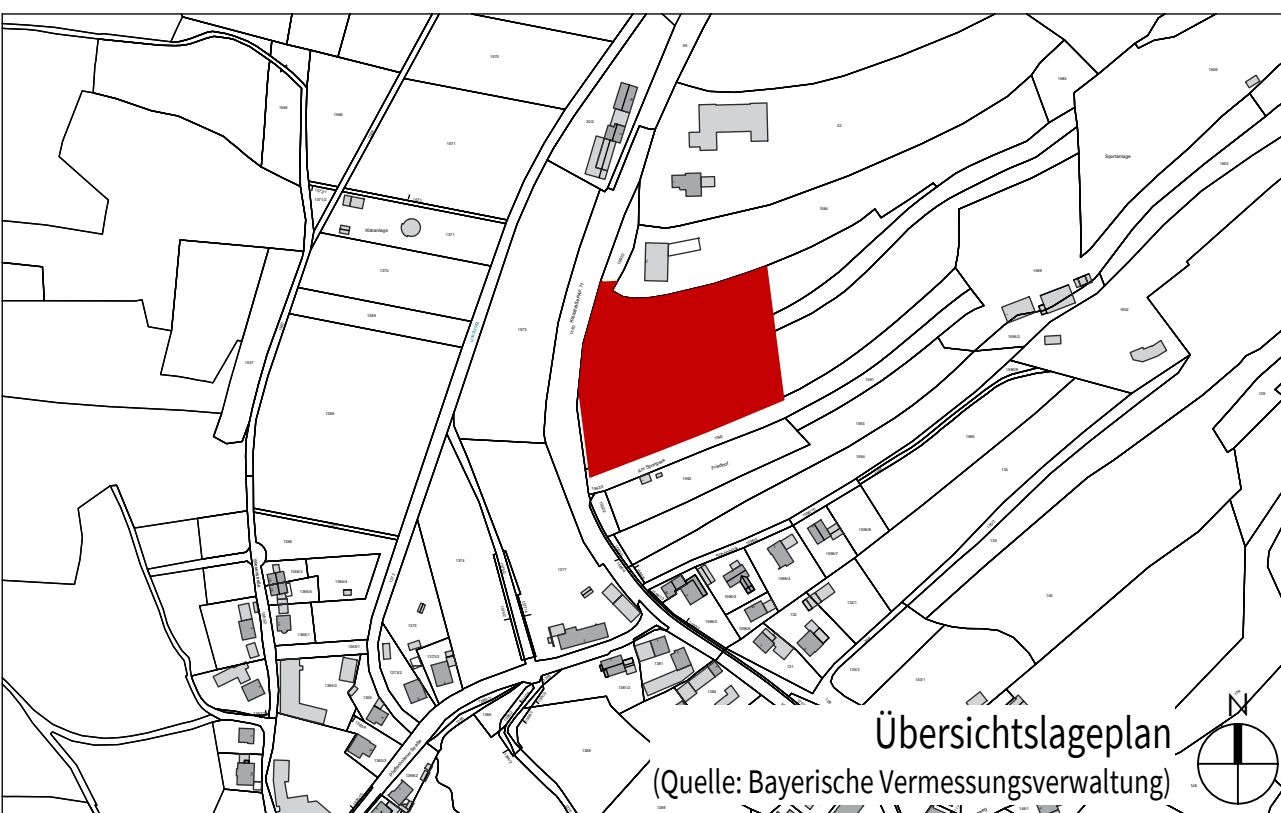
F.) Verfahrensvermerke

1. Der Markt Wolnzach hat in seiner Sitzung am 01.02.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
Wolnzach, ____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)
8. 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. 165 "Sandbergäcker"



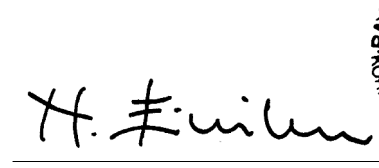
VORENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 13.06.2024

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


Dipl.-Ing. Univ.
Wolfgang Eichenseher
BaykaBau
Mitglied
Bayerischer Architekten-
Verein

GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSCHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN


Dipl.-Ing.
Norbert Einödschofer
BaykaBau
Mitglied
Bayerischer Architekten-
Verein

Geroldshausen
Bebauungsplan Nr.092
"Am Sportplatz in Geroldshausen" - 1. Änderung

A.) Planzeichnung, M 1:1000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)