



Markt Wolnzach
Bebauungsplan Nr. 129
„ehemaliges Klostergelände“
1. Änderung
Begründung

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 29.04.2025

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



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 129 „ehemaliges Klostergelände“

1. ZIEL, ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Der Marktgemeinderat hat in der seiner Sitzung vom 09.02.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 129 „ehemaliges Klostergelände“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Einige Grundstücke im Plangebiet wurden bereits bebaut oder es wurden Genehmigungen für die Bebauungen erteilt. Diese waren jedoch nur mit Befreiungen zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan möglich. Mit dem Landratsamt Pfaffenhofen wurde abgestimmt, dass die Befreiungen erteilt werden können, wenn der Bebauungsplan dazu entsprechend geändert wird.

Hierbei handelt es sich um folgende Anpassungen:

- First Nebenanlagen und Garagen
- Kniestock
- Auffüllungen des Geländes

Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Da die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt und durchgeführt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. PLANGEBIET

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit der Fl.-Nrn. 68/1, 72, 72/4, 72/5, 72/6, 72/7, 72/8, 72/11, 72/12, 72/13, 72/14, 94, 99/3, 99/4, 127 und 127/11 Teilflächen der Fl.-Nrn. 72/9, 72/15, 72/16, 72/17, 72/18, 72/19, 127/11, 127/13, 127/14, 127/15, 127/16, 127/17, 127/18 und 127/19 der Gemarkung Eschelbach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 127/3 (Emmeramstraße) und 127/5 (Dorfstraße) der Gemarkung Eschelbach
- Im Osten durch die Fl.-Nrn. 76/2, 75 und 127 (Don-Bosco-Straße) der Gemarkung Eschelbach
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 127 (Don-Bosco-Straße) der Gemarkung Eschelbach
- Im Westen durch die Fl.-Nrn. 127/3 (Emmeramstraße), 71 und 72/3 der Gemarkung Eschelbach

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter bleibt unverändert. Das Plangebiet wird nach wie vor als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der unter *Punkt 1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit* genannten Gründen werden folgende Festsetzungen zur rechtskräftigen Fassung geändert:

First

1.3.1 Alle Gebäude sind mit Satteldächern und mittigem First zu versehen. Die Neigung beider Dachflächen desselben Daches muss gleich sein. Nebengebäude und Garagen sind von der Festsetzung des mittigen Firsts ausgenommen.

Begründung: Bei der Festsetzung des mittigen Firstes werden Nebengebäude und Garagen ausgenommen, um auf die Geländesituation reagieren zu können. Bei Einhaltung der Festsetzung würden sich z.B. zu geringe Wandhöhen der Garagen ergeben.

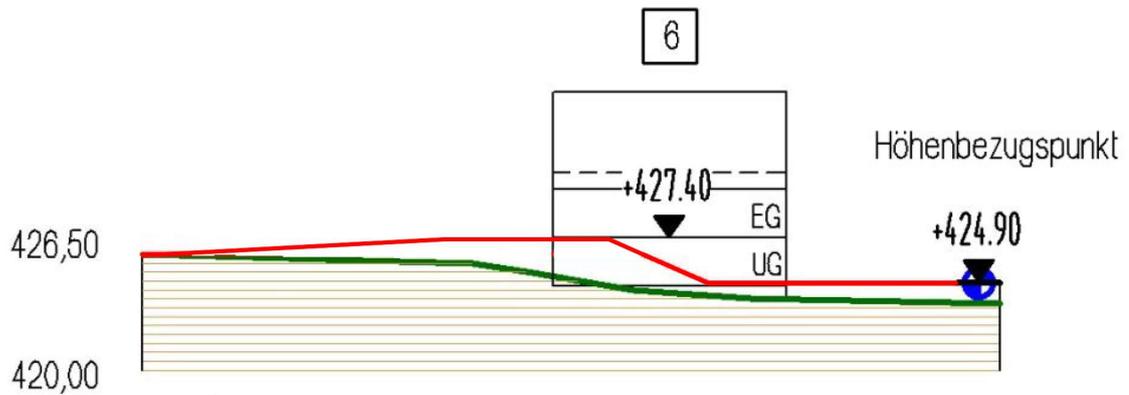
Kniestock

1.5.4 entfällt

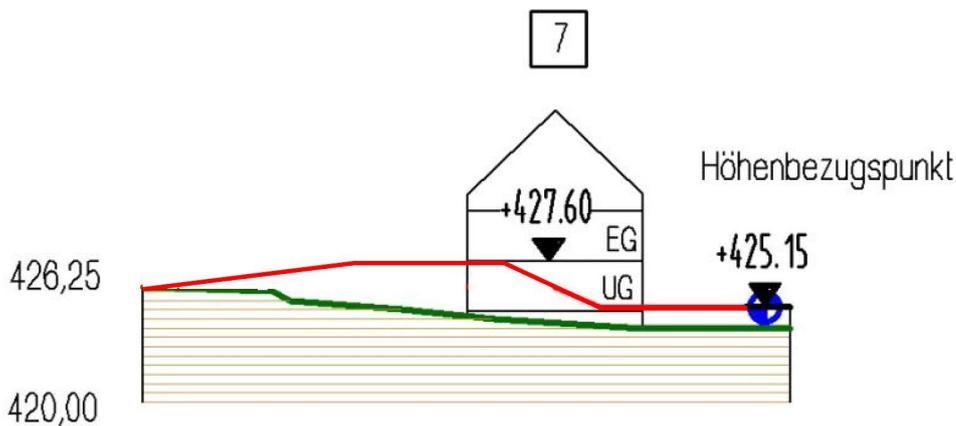
Begründung: Bei Einhaltung der getroffenen Festsetzung wäre eine Ausführung mit einem offenen Dachstuhl nicht möglich. Da die Höhenlage in Kombination mit der maximal zulässigen Wandhöhe geregelt ist, kann die Festsetzung entfallen.

Auffüllungen

Zeichnerische Anpassung der Geländeschnitte 6-6 und 7-7:



Geländeschnitt 6-6 (ohne Maßstab)



Geländeschnitt 7-7 (ohne Maßstab)

Begründung: Die mögliche Auffüllung des Geländes wird in den Geländeschnitten 6-6 und 7-7 entsprechend der festgesetzten Höhenlage angepasst. So kann gewährleistet werden, dass die Terrassen ebenerdig vom Hauptgebäude angeordnet und erreicht werden können.

4. ÜBERNAHMEN

Die sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert.

5. ERGÄNZUNG HINWEIS DENKMALSCHUTZ

Aufgrund der Nähe zu Bodendenkmälern ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich

ca. 14.704 m²