

# Bebauungsplan Nr. 156 "Pflugmacher" mit Teileränderung der Innenbereichssatzung Nr. 16 "An der Dekan-Hofmeier-Straße II"

## A.2) Nutzungsschablone

HAUSTYP	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6	WA 7
HAUSFORM	H/E	D	E	E	H/E	E	E
GESCHOSS-ENTWICKLUNG	E+H	E+H	E+H	H+E+H	E+H+D	H+E+D (Hohl)	E+H+D
DACHFORM	SD						
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	0,4 <small>(Höhenmaß)</small>	0,4		0,4 <small>(Höhenmaß)</small>	0,4		
BAUWEISE	o						
DACHNEIGUNG	20° - 30°			35° - 40°			
WANDHÖHE	WH 6,5 m		WH 7 m	WH 3 m <small>(Höhenmaß)</small>	WH 3,5 m <small>(Höhenmaß)</small>	WH 6,5 m	
BEZUGSPUNKT	Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull für die jeweilige Parzelle						

### 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. 156 „Pflugmacher“ mit Teileränderung der Innenbereichssatzung Nr. 16 "An der Dekan-Hofmeier-Straße II" als

### SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.1) **Planzeichnung**
- A.2) **Nutzungsschablone**
- B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) **Hinweise durch Planzeichen**
- D.) **Festsetzungen durch Text**
- E.) **Hinweise durch Text**
- F.) **Verfahrensvermerke**

Stand: Entwurf vom 29.04.2025

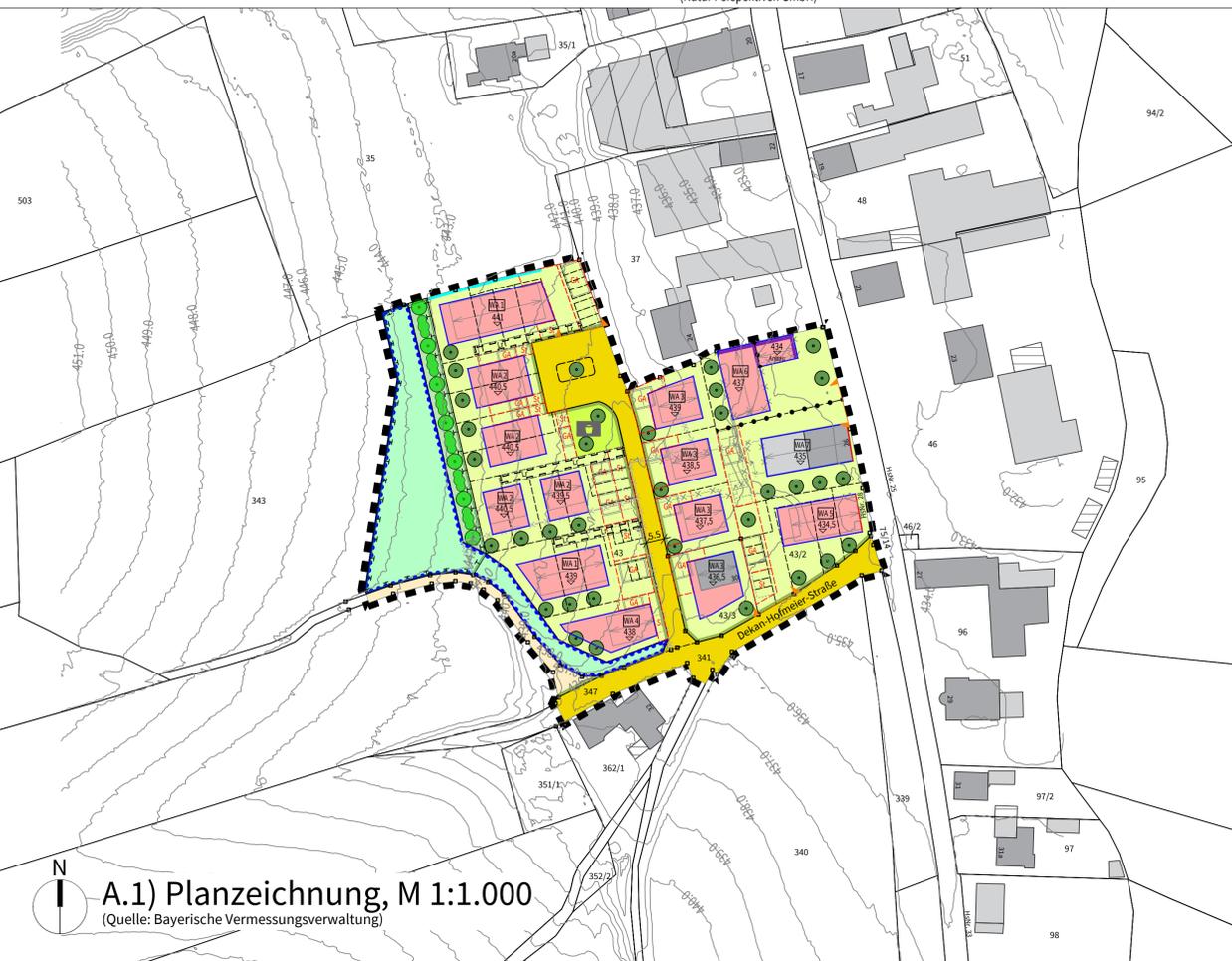
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

#### Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 28.04.2025  
(Wolfgang Strobel, Team 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH)

#### Anlagen:

- Entwässerungskonzept vom 04.09.2023 mit Fortschreibung vom 28.02.2025 (Bauplanungs- und Ing. Büro Stefanie Maier)
- Baugrunderkundung / Baugrundgutachten vom 24.06.2024 (Crystal Geotechnik GmbH)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 17.05.2024 mit Stellungnahme 224042/3 vom 27.02.2025 (Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB)
- Kampfmittelvorerkundung - Auswertungsprotokoll vom 18.03.2024 (LUFTBILDDATENBANK Dr. CARLS GmbH)
- Artenschutzbeitrag (ASB) zur spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 28.04.2025 (Natur Perspektiven GmbH)



## B.) Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.2.1 E+D ein Vollgeschoss mit zusätzlich einem Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt zwei Vollgeschosse)
- 2.2.2 E+H zwei Vollgeschosse ein Vollgeschoss mit zusätzlich einem Hanggeschoss als Vollgeschoss und einem Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
- 2.2.3 H+E+D zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Hanggeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
- 2.2.4 H+E+H zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Hanggeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
- 2.2.5 E+H+D zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
- 2.3 z.B. WH 6,5 Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt
- 2.4 z.B. 443,50 Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Fertigfußboden Erdgeschoss
- 2.5 Dachform
- 2.5.1 SD Satteldach

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2 E nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 D nur Doppelhäuser zulässig
- 3.4 H nur Hausgruppen zulässig
- 3.5  Baugrenze
- 3.6  Baulinie

### 4. Verkehrsflächen

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2  private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie
- 4.4  Ein- und Ausfahrtsbereich

### 5. Grünflächen, Bäume, Sträucher

- 5.1 G Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.1
- 5.2  Private Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.2
- 5.3  Öffentliche Grundstücksfläche zur Regenrückhaltung und -ableitung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.3
- 5.4  Private Grundstücksflächen als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.4
- 5.5 G Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.10.2
- 5.6 ● Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.10.1
- 5.7 ●● Anpflanzung von Baum- und Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.10.3

## 6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Umgrenzungen für Garagen, Carports und Stellplätze
- 6.1.1 GA Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen
- 6.1.2 St Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen
- 6.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.3  Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 6.4  Firstverlauf
- 6.5  bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm
- 6.6  mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger

## 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
- 7.2  Maßnahmen zum Hochwasserschutz

## C.) Hinweise durch Planzeichen

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  geplante Grundstücksgrenzen
3.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
4. SD Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
5. 480/1 Flurstücksnummer
6. G Gebäudevorschlag
7. z.B. 20 Parzellenummerierung
8. z.B. WA Zuordnung Haustyp Nutzungsschablone
9.  bestehendes Gebäude
10.  abzubrechender Gebäudebestand
11.  Maßangaben in Meter (ca. Angaben)

## F.) Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
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.

Markt Wolnzach, den \_\_\_\_\_ (Jens Machold, 1. Bürgermeister)

### 7. Ausgefertigt

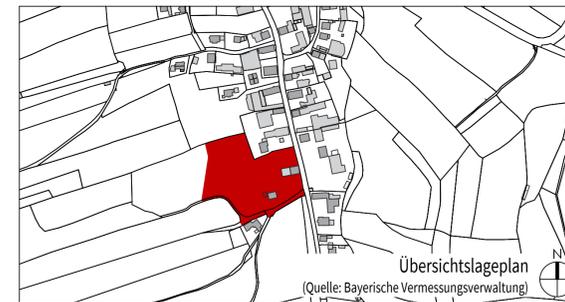
Markt Wolnzach, den \_\_\_\_\_ (Jens Machold, 1. Bürgermeister)

8. 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 im Markt Wolnzach 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 wurde hingewiesen.

Markt Wolnzach, den \_\_\_\_\_ (Jens Machold, 1. Bürgermeister)



## Markt Wolnzach Bebauungsplan Nr. 156 "Pflugmacher" mit Teileränderung der Innenbereichssatzung Nr. 16 "An der Dekan-Hofmeier-Straße II"



ENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER  
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 29.04.2025

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



GRÜNORDNUNGSPLAN  
WOLFGANG STROBEL  
TEAM 4 Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH  
OEDEBERGER STR. 65  
90491 NÜRNBERG

