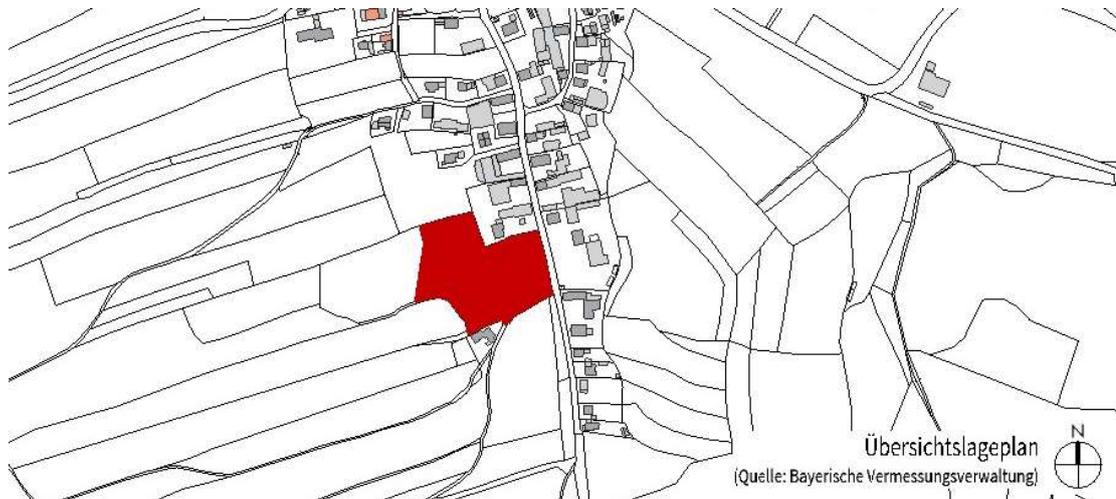




Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 156 „Pflugmacher“ mit Teiländerung der Innenbereichssatzung Nr. 16 „An der Dekan-Hofmeier-Straße II“

Festsetzungen und Hinweise durch Text



Stand Entwurf jeweils vom 29.04.2025

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB 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 artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 28.04.2025 (Natur Perspektiven GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 29.04.2025



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



TEAM 4

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

i. A.



Wolfgang Strobel
Team 4
Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner GmbH
Oedenberger Straße 65
90491 Nürnberg

D) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

WA 1 und WA 5

Je angefangene 345 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig. Bei Reihenhausbebauung hat die Grundstücksgröße (ohne zugehörige Parzellen für Stellplätze) des jeweiligen Reihenhauses mindestens 130 m² zu betragen.

WA 2

Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

WA 3 und WA 4

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig.

WA 6 und WA 7

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung 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 25 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. Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend.

2.4. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.5. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Für Mittelhäuser bei Hausgruppen ist eine GRZ bis 0,6 zulässig. Ein Mittelhaus ist ein Gebäude mit beidseitiger Grenzbebauung.

2.6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.7. Die maximal zulässige Geschossigkeit wird über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt.

Definition Dachgeschoss (D): Ein Dachgeschoss stellt das oberste Geschoss eines Gebäudes dar und ist mit einem Steildach auszubilden.

Definition Hanggeschoss (H): Ein Hanggeschoss stellt das unterste Geschoss eines Gebäudes dar, dass teilweise unter Gelände liegt.

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 m einzuhalten.

3.2. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur in den in der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen und -linien errichtet werden. Auf den Parzellen 5 bis 12 ist der Stauraum vor der Garage als nicht überdachter Stellplatz zulässig.

WA 6

Garagen sind innerhalb des Gebäudes nur im Hanggeschoss zulässig.

Im Übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach inkl. der darin enthaltenen Regelung zu Fahrradabstellanlagen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

4. Baukörper und Gebäudestellung

4.1. Die Firstrichtung der Baukörper gemäß Planzeichnung ist einzuhalten. Für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten und angebaute Garagen, etc. gelten die Firstrichtungen nicht.

4.2. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Sie sind bei demselben Bezugspunkt für die zulässigen Wandhöhe profilgleich zu planen.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1. Dachform

WA 1 bis WA 4

Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig.

WA 5 bis WA 7

Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 40° zulässig.

Dachdeckung

Es 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.

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

5.2. Dachüberstände

Dachüberstände sind bis 50 cm zulässig.

5.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig und dürfen maximal 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

5.4. Fassadengestaltung

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

Gebäude mit einer Länge von mehr als 20 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.).

5.5. Außengestaltung

Geländeveränderungen

Abgrabungen sind bis zu 3 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 2 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 Grenzabstand von min. 1 m aufweisen.

Stützwände zur Geländeabfangung bis zu einer Ansichtshöhe von 3 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 Metallzäune oder Zäune mit senkrechter Holzlattung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Maschendrahtzäune als Einfriedungen sind nur zwischen den Grundstücken zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,5 m. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Draht- und Stabgitterzäune, Gabionen und Sichtschutzmatten aus Kunststoff sind ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist die Nordgrenze des Plangebiets – hier ist ein min. 0,5 m hoher Betonsockel über Gelände Nachbargrundstück zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers nach Planzeichen B.7.2 herzustellen.

5.6. 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.

5.7. Kinderspielplatz

Die Kinderspielplatzsatzung des Marktes Wolnzach findet keine Anwendung.

6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

7. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

8. Werbeanlagen

WA – Allgemeines Wohngebiet

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

9. Grünordnung

- 9.1. Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.1. Diese Fläche ist als Freianlage mit Rasenfläche zu gestalten. Der Zweckbestimmung entsprechende Einrichtungen (Bspw. wasserdurchlässige Wege, Fallschutzbeläge, Spielgeräte und Geländemodellierungen) sind zulässig. Ergänzend sind die Flächen, entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen B.5.6 und durch Text unter Punkt D.10.1, mit Bäumen zu bepflanzen.
- 9.2. Private Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.5.2.
Die privaten Flächen dienen der Ortsrandbegrünung und sind gem. Festsetzung durch Text unter Punkt D 10.3. mit einer Baum-/Strauchhecke zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Randbereiche sind über Sukzession zu Heckensaum zu Entwicklung und extensiv zu pflegen (1-schürige Mahd alle 2 Jahre im Winterhalbjahr inkl. Mahdgutabfuhr und Verzicht auf Düngung).
- 9.3. Öffentliche Grundstücksfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Regenrückhalt und -ableitung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.3. Diese Fläche ist als extensiv genutzte Wiese mit naturnah gestalteten Erdmulden zum Regenrückhalt und zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers zu gestalten. Die Fläche ist mit einer standortgeeigneten Saatgutmischung für artenreiches Grünland einzusäen und extensiv zu pflegen (1-schürige Mahd jährlich ab Anfang Sept. inkl. Mahdgutabfuhr und Verzicht auf Düngung, Vermeidung von Gehölzaufwuchs).
Zulässig sind wiederbegrünte Geländesicherungsmaßnahmen zur Erfüllung der Zweckbestimmung (Bspw. Steinmatratzen, Wasserbausteine) sowie kleinflächige, abflusstechnische Bauteile.
- 9.4. Private Grundstücksflächen als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.4. Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Beet- und Pflanzflächen anzulegen und durch Baum-/Strauchpflanzungen strukturreich zu bepflanzen. Stellplätze und Garagen gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.6.1 1 und B.6.1.2 sind zulässig. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Die Anlage von Steingärten ist auf insgesamt 10% der jeweiligen Grundstücksfläche begrenzt und nur in strukturreicher

Ausführung zulässig. Ergänzend sind die Flächen, entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen B.5.6 und durch Text unter Punkt D.10.1, mit Bäumen zu bepflanzen.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen und -maßnahmen

- 10.1. Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art heimische Bäume 1. oder 2.
Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.6 heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung, z.B.
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
soweit verfügbar autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland).
Stückzahlen jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung. Der planzeichnerisch dargestellte Standort ist nicht bindend.
- 10.2. Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches.
Dem Vorhaben wird als interne Ausgleichsfläche ein Teilbereich der Fl.Nrn. 43 und 343 (Gmkg. Oberlauterbach) mit insg. 1.940 m² zugeordnet. Entwicklungsziel ist artenreiches Grünland sowie eine naturnahe Baum-/Strauchhecke inkl. Saumbereiche. Die Geländemodellierung zur temporären Nutzung als Regenrückhaltefläche ist zulässig. Ergänzend ist die Fläche, entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen B.5.7 und durch Text unter Punkt D.10.3, mit einer Baum-/Strauchhecke zu bepflanzen.
- 10.3. Anpflanzung von Baum-/Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.7.
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 (Schlehdorn)

Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Sambucus nigra (Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzdichte: 3-reihiges Pflanzraster mit 1 m Reihenabstand und 1,5 m Pflanzabstand, Gruppen von 3-5 Stück einer Art sind im Wechsel zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, 60-100cm autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland)
Flächengröße gemäß zeichnerischer Festsetzung (ca.), Standort variabel entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft. Ergänzend sind innerhalb der Heckenpflanzung vereinzelt hochstämmige Laubbaum gem. Festsetzung durch Text unter Punkt D.10.1 zu pflanzen und als Überhälter zu entwickeln.

10.4. Zeitpunkt der Begrünung

Die festgesetzten Begrünungsbindungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme spätestens im Laufe der ersten Pflanzperiode nach Abnahme der hergestellten Straßen und Wege durchzuführen. Die festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode durch Neupflanzungen in festgesetzter Mindestpflanzqualität zu ersetzen.

11. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

(gemäß Pkt. 3.1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP):

Vermeidungsmaßnahme V1:

Vor Abbruch des planzeichnerisch Dargestellten abzubrechenden Gebäudebestandes ist dieser durch eine ökologische Umweltbaubegleitung zu prüfen und der Abbruch gem. den vorgegebenen Abbruchzeiten der saP zu koordinieren.

Vermeidungsmaßnahme V3:

Entfernung von Bestandsgehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (ab 01.10. bis 28./29.02.) zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V4:

An das Baufeld angrenzende Gehölzstrukturen sind während der Bauausführung durch Schutzeinrichtungen (Bauzäune o.Ä.) zu schützen.

Vermeidungsmaßnahme V5:

Großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (>3 m² Fläche) sind mittels vollflächig verteilter Muster/Markierungen mit einer Gesamtabdeckung der Fläche von 20-25 % zu versehen, um Vogelschlag zu reduzieren. Dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme stellen eine Alternative hierzu dar. Spiegelfassaden sind allg. unzulässig.

Vermeidungsmaßnahme V6:

Für Straßen-, Wege- und Fassadenbeleuchtung sind nur streulichtarme, insektenfreundliche und vollständig geschlossene Außenbeleuchtungen zulässig, die vorrangig unterhalb der horizontalen Ausleuchten und eine Farbtemperatur von 1.700 bis max. 2700 K (Warmweiß) emittieren.

Vermeidungsmaßnahme V7:

Die Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes sowie CEF- und FCS-Maßnahmen sind durch eine fachkundige ökologische Umweltbaubegleitung zu koordinieren und zu betreuen.

CEF-Maßnahme 1

Vor Abbruch des planzeichnerisch Dargestellten abzubrechenden Gebäudebestandes (vgl. Vermeidungsmaßnahme 1), sind insg. 6 Einzelnistkästen oder alternativ 2 Kammernistkästen (mit jeweils 3 Kammern) für Halbhöhlen-/Höhlenbrüter im räumlichen Zusammenhang bzw. an bestehenden und nicht vom Vorhaben betroffene Gebäudefassaden anzubringen. Eine Verlagerung von Nistkästen (im Winterhalbjahr) auf neu errichtete Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches ist zulässig.

CEF-Maßnahme 2

Vor Abbruch des planzeichnerisch Dargestellten abzubrechenden Gebäudebestandes (vgl. Vermeidungsmaßnahme 1), sind zum Erhalt der lokalen Fledermauspopulation mehrere Nistkästen für Fledermäuse in verschiedener Ausführung an weiter bestehenden Gebäuden bzw. an Bäumen im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Hinweise bzgl. der Anzahl und Ausführung sind der saP zu entnehmen. Eine Verlagerung von Nistkästen (im Winterhalbjahr) auf neu errichtete Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches ist zulässig.

CEF-Maßnahme 3:

Bestehende Fledermausquartiere im Bereich offener Dachstühle sind durch zusätzliche Quartiersstrukturen gem. Angaben der saP zu ergänzen. Hinweise bzgl. der Anzahl, Ausführung und Verteilung sind der saP zu entnehmen.

FCS-Maßnahme 1:

Zur Stärkung der lokalen Fledermauspopulationen sind im Bereich der Neubauten fassadenintegrierte Fledermauskästen sowie Fledermausbretter zu integrieren. Hinweise bzgl. der Anzahl, Ausführung und Verteilung sind der saP zu entnehmen.

12. Schallschutz

Schallschutz gegen Gewerbegeräusche

An den mit Planzeichen B.6.5 gekennzeichneten Bereichen sind keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Dort sind ausschließlich Fenster von Nebenräumen wie Küchen, Bäder, Toiletten, Flur und Treppenhäuser vorzusehen. Alternativ kann hier eine Festverglasung vorgesehen werden.

13. Leitungsrecht

Innerhalb der als Fläche mit „Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger“ festgesetzten Flächen (Planzeichen B.6.6) haben die Versorgungsträger das Recht, die für die Versorgung erforderlichen Leitungen zu verlegen, zu unterhalten sowie zu erneuern und die Fläche zum Zwecke der Kontrolle, Erhaltung und Erneuerung der Leitungen zu betreten und zu befahren und durch von ihr beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen. Die Fläche ist von Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten.

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. 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.

4. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
5. Bedingt durch die Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
6. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten und einzuhalten.
7. Die genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke können zusammen mit diesem Bauungsplan zu den üblichen Öffnungszeiten beim Markt Wolnzach eingesehen werden.
8. 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.
9. 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.
10. Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223042 / 2 vom 17.05.2024 sowie die Stellungnahme 224042/ 3 vom 27.02.2025 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbegeräusche sowie Geräusche aus landwirtschaftlichen Hofstellen zugrunde.
11. Reicht die öffentliche Wasserversorgung zur Deckung der erforderlichen Löschwassermenge nicht aus, ist die Deckung des Löschwasserbedarfs durch geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) vom Bauwerber im Rahmen der Einzelgenehmigung nachzuweisen und selbst herzustellen.
12. Der Bauantrag für Doppelhäuser und Hausgruppen je zugehöriger Einzelparzelle ist beim Markt Wolnzach gleichzeitig einzureichen und die Bauausführung hat zeitgleich zu erfolgen.