

# Bebauungsplan Nr. 93 "An der Siedlung" - 1. Änderung

## 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. 93 "An der Siedlung" - 1. Änderung**  
als

## SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) **Planzeichnung**
- B.) **Festsetzungen durch Text**
- C.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
- D.) **Übernahmen**
- E.) **Verfahrensvermerke**

Stand: Entwurf vom 24.03.2026

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

(Nummerierung analog zu rechtsverbindlichem Bauungsplan Nr. 93 "An der Siedlung")

## B.) Festsetzungen durch Text

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bauungsplans Nr. 93 "An der Siedlung" ändern sich die nachfolgenden Festsetzungen durch Text bzw. werden ergänzt:

### 1. Zahl der Wohneinheiten, Abstandsflächen

- 1.1 Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf **eine zwei Wohneinheiten** je Einzelhaus begrenzt.

### 3. Dächer

- 3.1 **Alle Hauptgebäude, auch Nebengebäude und Garagen, sind mit Satteldächern und mittigem First zu versehen. Die Neigung beider Dachflächen desselben Daches muss gleich sein.**

**Die Dachdeckungen von Nebenanlagen, Garagen, überdachter Stellplätze und Anbauten sind auch in anderer Form und Neigung zulässig. Flächdächer sind zu begrünen.**

- 3.2 Die Dachneigung beträgt **15 - 20 Grad**.

### 5. Höhenlage, Höhen

**Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 30 cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen (gemessen in Gebäudemitte).**

- 5.3 Die zulässige Wandhöhe über OK. Keller Rohdecke bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf **6,5 m** nicht überschreiten.

- 5.4 **Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette gemessen 40 cm nicht überschreiten.**

### 6. Garagen und Nebengebäude

- 6.1 **Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.**

**Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig.**

Kellergaragen und Tiefgaragen sind unzulässig.

Garagenlängen bei Grenzbebauung max. 6,50 m.

## F.) Verfahrensvermerke

- Der Markt Wolnzach hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bauungsplans 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 Bauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ erneut beteiligt.
- Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ erneut beteiligt.
- Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom \_\_\_\_\_ die 1. Änderung des Bauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

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




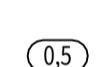



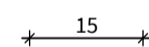

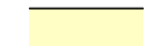

9. Ausgefertigt

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

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauungsplan 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 Bauungsplan 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)

## C.) Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
-  Hauptfirstrichtung
-  offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 0,3 Grundflächenzahl
-  Geschossflächenzahl
-  **2 Vollgeschosse zulässig**
-  Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Satz 2 BayBO ist zulässig.
-  nur Einzelhäuser sind zulässig
-  verbindliche Maße
-  Umgrenzungen von Flächen für Garagen
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  öffentliche Grünfläche als Ortsrandbepflanzung mit Feldgehölzen, Hecken und Baumgruppen

## D.) Übernahmen

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bauungsplans Nr. 93 "An der Siedlung" gelten unverändert fort.



## Markt Wolnzach


### Bebauungsplan Nr. 93 "An der Siedlung in Larsbach" - 1. Änderung -



ENTWURF

ENTWURFSVERFASSER  
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 24.03.2026

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

  
Mitschrift  
33763  
Bayerische Bauingenieurkammer  
BaylkaBau