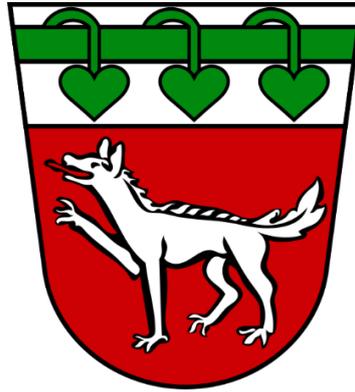


Gemeinde Wolferstadt



2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried"

Begründung

Entwurf – 27.05.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	01
1.1	Anlass der Planaufstellung	01
1.2	Lage und Topografie des Bebauungsplangebietes	01
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes	02
3.	Rechtsgrundlagen	02
4.	Planinhalt und Festsetzungen	02
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	02
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	02
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	02
4.1.3	Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche	03
4.1.4	Erschließung	04
4.1.5	Abwasserbeseitigung	04
4.1.6	Bepflanzungen	04
4.1.7	Sonstige Festsetzungen / Planzeichen	05
4.2	Örtliche Bauvorschriften	06
4.2.1	Dächer/ Dachgestaltung	06
4.2.2	Einfriedungen	06
4.2.3	Terrassen und Böschungen	07
4.2.4	Bepflanzungen	07
5.	Hinweise	07

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolferstadt hat den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ried“ am 27.05.2025 gefasst. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes gibt die Nachfrage nach modernen Formen für Gewerbebauten.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden, da die Grundzüge der Gesamtplanung des Baugebiets nicht wesentlich verändert werden. Des Weiteren lässt die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro *becker + haindl* in Wemding beauftragt.

1.2 Lage und Topografie des Bebauungsplangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Wolferstadt am Übergang vom Ortsende zum freien Landschaftsraum.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs fällt das Gelände von Nordost nach Südwest um ca. 20m ab.



Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 3,33 ha.

Das Planungsgebiet wird begrenzt

Im Norden durch die Flurstücke - Nr. 684/9 und 684 der Gemarkung Wolfenstadt.

Im Osten durch das Flurstück - Nr. 50/3 der Gemarkung Wolfenstadt.

Im Süden durch das Flurstück - Nr. 685 der Gemarkung Wolfenstadt.

Im Westen durch das Flurstück - Nr. 680 der Gemarkung Wolfenstadt.

3. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung in der aktuell gültigen Fassung

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm ggü. in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten.

Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Geschossflächenzahl bestimmt. Die Gebäudehöhen und die sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen ergebenden maximalen Gebäudetiefen in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl für GE 1 und GE 2 beträgt 0,6 als höchstzulässiges Maß der Grundflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl für GE 1 und GE 2 beträgt 1,2 als höchstzulässiges Maß der Geschossflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

Zahl der Vollgeschosse

In GE 1	bei Wohngebäuden	III, wobei das oberste Geschoss im Dachraum und das unterste im Keller liegen muss.
	bei Gewerbegebäuden	II, wobei das Dachgeschoss im Dachraum nicht ausgebaut werden darf.
In GE 2	bei Gewerbegebäuden	II, wobei das Dachgeschoss im Dachraum nicht ausgebaut werden darf.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Traufhöhe (TH max) wird wie folgt festgesetzt:

GE 1	Die Traufhöhe wird gemessen an der talseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut und der OK Rohdecke.	
	bei Wohngebäuden	talseitig max. 6 m
	bei Gewerbegebäuden	talseitig max. 7 m.

GE 2	Der Referenzpunkt ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Traufhöhe wird gemessen an der talseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut und dem Referenzpunkt OK Straße.	
------	---	--

bei Gewerbegebäuden: **8,50 m über OK Straße**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption zur Bereitstellung von Gewerbeflächen. Das Baugebiet fügt sich damit hinsichtlich Körnung und Struktur in das bestehende Ortsbild ein. Durch die Höhenfestlegung mit zugewiesenem Referenzpunkt und der Begrenzung der Gebäudehöhe, ist die Hangsituation sowie die Lage am Ortsrand berücksichtigt.

4.1.3 Bauweise, Baugrenze, überbaubare GrundstücksflächeMindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke im hier festgesetzten GE müssen eine Mindestgröße von 1.500 m² aufweisen.

Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze

Die Baugrenze ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten.

Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten; sie sollten jedoch nach Möglichkeit in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen einsch. deren Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche von 50 m² und Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche von 20 m² brauchen zur Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einzuhalten, wenn an der Grenze eine Traufhöhe von 2,75 m i.M. nicht überschritten wird.

Bei beidseitiger Grenzbebauung sind Garagen und Nebenanlagen einheitlich zu gestalten und haben eine gemeinsame Bauflucht, Dachneigung und Dacheindeckung aufzuweisen.

Dachneigungen

bei Wohngebäuden 35-50°

bei gewerbl. Gebäuden 12-35°

Dachaufbauten sind erst ab 30° zugelassen.

Die Festsetzungen ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption zur Bereitstellung von Gewerbeflächen.

4.1.4 Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die geplanten Erschließungsstraßen direkten Anschluss an den Dorfkern und an die Ortsverbindungsstraße Wolfenstadt – Döckingen und ist somit überörtlich verkehrstechnisch gut erschlossen.

Die innere Erschließung ist, wie die Bebauungsplanzeichnung aufzeigt, ebenfalls gesichert.

Die Festsetzungen sind erforderlich, um die Zufahrt zum Gewerbegebiet sowie die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten und um Gefahrensituationen vorzubeugen.

4.1.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die anfallenden Regenwasser- bzw. Tragwassermengen werden somit direkt im südlich liegenden Vorflurgraben eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird über einer eigenen SW-Leitung über die vorhandene Ortskanalisation der bestehenden Kläranlage zugeführt.

4.1.6 Bepflanzungen

Öffentliche Grünfläche

Im Osten und Norden sind öffentliche Grünflächen zur Eingrünung festgesetzt.

Private Grünfläche

Im Nordosten ist eine private Grünfläche festgesetzt.

Pflanzung von großkronigen Laubbäumen, D = 4-6 m

Artenauswahl

Winterlinden (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Elsbeeren (*Sorbus torminalis*).

Strauchhecke:

Corylus avellana - Hasel, vStr., 4Tr, 80-100

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, vStr., 4Tr, 80-100

Prunus spinosa - Schlehe, vStr., 3Tr, 60-100

Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, vStr., 4Tr, 80-100

Baum-/ Strauchhecke:

Acer campestre - Feld-Ahorn, vHei., 125-150

Carpinus betulus - Hainbuche, vHei., 125-150

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, vStr., 4Tr, 80-100

Corylus avellana - Hasel, vStr., 4Tr, 80-100

Prunus spinosa - Schlehe, vStr., 3Tr, 60-100

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, vStr., 2Tr, 80-100

Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, vStr., 4Tr, 80-100

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden zur Eingrünung des Gebietes eine Baumreihe bzw. eine Strauch bzw. Baum- / Strauchhecke gepflanzt.

Des Weiteren werden entlang der Erschließung Baumreihen festgesetzt. Diese dienen der Gestaltungsqualität des Straßenbildes.

Die Festsetzungen dienen der Luft- und Gestaltqualität des Planungsgebietes, sowie der Eingrünung.

4.1.7 Sonstige Festsetzungen / Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wurde das Planzeichen Nr. 15.14 eingefügt.

Sichtreiecke

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Reisighaufen u.ä., mit dem Grundstück festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich mehr als 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf die Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

Höhenlinien

Das Planungsgebiet fällt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs von Nordost nach Südwest um ca. 20m ab.

Bestehende Grundstücksgrenzen & Bestandsgebäude

Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Flurkarte der Gemeinde Wolfenstadt.

Firstrichtung

Firstrichtung nach Planeinschrieb

Alle Maßangaben in m

Alle in der Planzeichnung enthaltenen Maße sind in Metern angegeben.

Breite Gehweg / Fahrbahn / Gehweg

2,00 / 4,25 / 1,25 m

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (nach BauGB) sind die getroffenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bayerischen Bauordnung Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried". Diese werden auch als Gestaltfestsetzungen bezeichnet. Sie betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Gestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen sowie die Gestaltung der unbebauten Flächen, der Einfriedungen, der Wege und Zufahrten. Sie sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes zwingend notwendig.

4.2.1 Dächer/ Dachgestaltung

Gestaltung der Gebäude

1. Zulässig sind Dacheindeckungen in gedeckten, matten Farbtönen, vorzugsweise in Rot-, Braun- oder Graubstufungen.
2. Untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind mit der gleichen Dachdeckung auszuführen wie die Hauptgebäude.
3. Kniestöcke bei Wohngebäuden sind zugelassen: Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,80 m betragen.
4. Bei Satteldächern der Wohngebäude dürfen Dachüberstände an der Traufseite 60 cm und an der Giebelseite 30 cm überstehen; gemessen von der äußeren Gebäudeumfassung ohne Mauervorsprünge und ohne Dachrinne.

Bei Satteldächern der gewerbl. Gebäude dürfen Dachüberstände an der Traufseite 80 cm und an der Giebelseite 50 cm überstehen; gemessen von der äußeren Gebäudeumfassung ohne Mauervorsprünge und ohne Dachrinne.

Dachüberstände zum Schutz (Vordächer) dürfen traufseitig bis max. 4,00 m überstehen und müssen innerhalb der Baugrenze liegen.

5. Dachaufbauten in Form von Giebel- oder SchlepPGAuben sind zugelassen. Bei mehreren Dachgauben auf einer Dachseite darf die Summe der Einzelbreiten $\frac{1}{3}$ der Trauflänge nicht überschreiten, wobei die max. Gaubeneinzelbreite 1,50 m beträgt. Breitere Gauben von 1,50 m bis max. 3,00 m sind je Dachseite nur einmal zugelassen. Der Firstansatzpunkt der Gaube muss deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen.

6. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses in GE 1 darf nicht mehr als 50 cm über Oberkante der höchstgelegenen Geländeoberkante (hangseitig) liegen; bei relativ ebenem Gelände ist OK fertige Straße maßgebend. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses in GE 2 darf maximal 2,00 m über OK Straße (Referenzpunkt) liegen. Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung dargestellt.

7. Fassaden dürfen mit witterungsbeständigen Materialien wie Putz, Holz oder Metall gestaltet werden. Nicht zulässig sind grelle Farben bzw. glänzende Oberflächen.

4.2.2 Einfriedungen

1. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,00 m nicht überschreiten; gemessen von OK Gehweg bzw. OK Straße.
2. Als Einfriedung an den Straßenfronten ist ein Holzlattenzaun (halbrunde Latten) oder Mauer mit 1,00 m Höhe anzubringen; an seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Maschendrahtzaun in gleicher Höhe gestattet. Hinter den Zäunen (auf eigenem Grund) können heimische Hecken gepflanzt werden, die jedoch an den Straßenfronten die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten dürfen. Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen und Hecken nur 0,90 m hoch sein.
3. Massive Torpfeiler dürfen einen Querschnitt von 50/50 cm und die festgesetzte Höhe der Einfriedung nicht überschreiten.

4. Eingangs- und Zufahrtstore müssen in gleicher Höhe wie unter 1. festgesetzt, ausgeführt werden; eine einheitliche Gestaltung an den Straßenfronten ist anzustreben. Absatz 1-4 gilt nur an öffentlichen Straßen und Wegen, nicht an sonstigen Grundstücksgrenzen.

4.2.3 Terrassen und Böschungen

Terrassen und Böschungen und Anböschungen sind mit besonderer Sorgfalt anzulegen. Im Bedarfsfall kann die untere Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt zu Rate gezogen werden. In jedem Fall ist eine Anpassung an das angrenzende Umfeld anzustreben.

4.2.4 Bepflanzungen

Öffentliche Grünflächen sind im Einvernehmen mit der UNB, dem Landratsamt Donau-Ries, zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen; letzteres gilt auch für die private Grünflächengestaltung.

Je 100 m² befestigte Fläche ist ein großkroniger Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen.

Bäume: Winterlinden (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Elsbeeren (*Sorbus torminalis*).

Sträucher: Feldahorn (*Acer campestre*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

5. Hinweise

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unt. Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Immissionen

Lärm- und Geruchsmissionen können durch die angrenzende Landwirtschaft im festgesetzten Baugebiet auftreten.

Wolferstadt, den 27.05.2025

Bearbeitung:



.....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

Gemeinde Wolferstadt:

.....
Schlapak, 1. Bürgermeister

becker + haindl
architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Str. 5
86650 Wemding