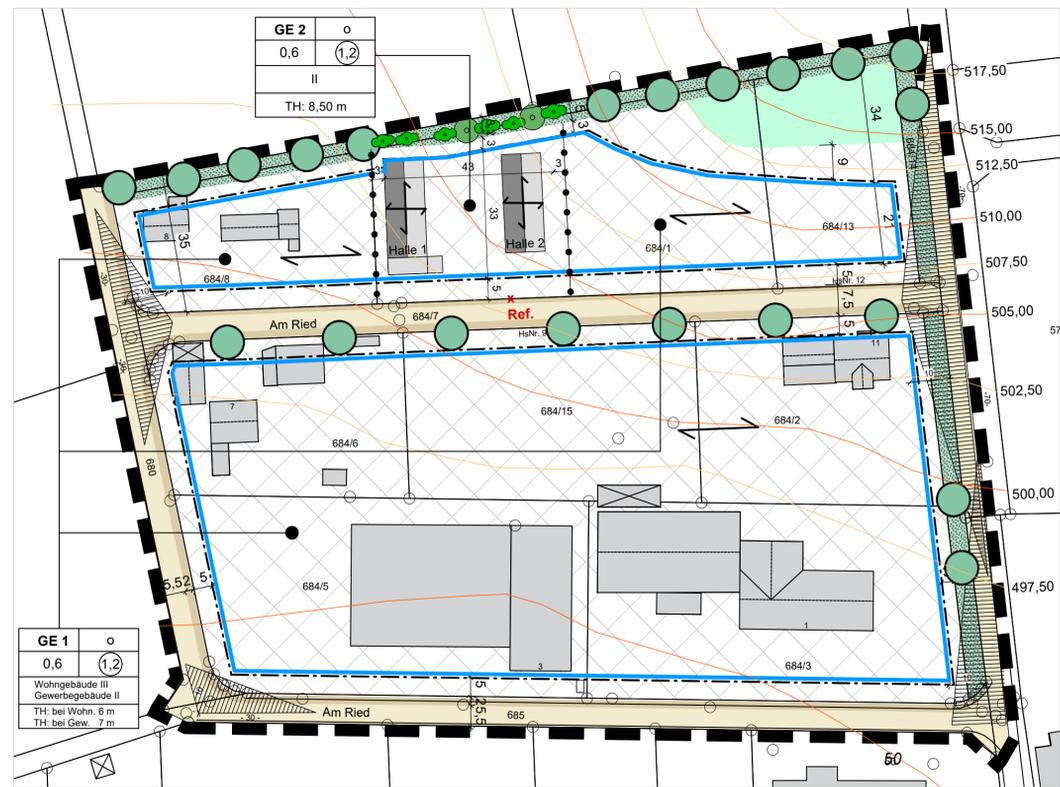


2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried" (2025), M 1:1.000



Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Gebietstyp	Bauweise
GRZ	(GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	
max. Traufhöhe	

Art der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 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.

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,6 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)
- GFZ 1,2 Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

- III für Wohngebäude, wobei das oberste Geschoss im Dachraum und das unterste im Keller liegen muss.
- II für gewerb. Gebäude, wobei das Dachgeschoss im Dachraum nicht ausgebaut werden darf.

Höhe baulicher Anlagen

- GE 1**
Traufhöhe der Hauptgebäude 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. 6,00m**
bei gewerb. Gebäuden: **talseitig max. 7,00m**
- GE 2**
x Ref. Der Referenzpunkt ist in der Planzeichnung dargestellt.
Traufhöhe der Hauptgebäude 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 gewerb. Gebäude: **8,50 m über OK Straße**

Mindestgröße der Baugrundstücke

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

Bauweise, Baugrenze

- o** Offene Bauweise
- 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 einschli. 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 gewerb. Gebäuden 12-35°

Dachaufbauten sind erst ab 30° zugelassen.

Städtebauliche Kennzahlen:

Geltungsbereich	33.300 m²
Gewerbegebiet Nord	7.500 m²
Gewerbegebiet Süd	18.220 m²
Straßenverkehrsfläche	4.950 m²
private Grünfläche	820 m²
öffentliche Grünfläche	1.810 m²

Grünflächen / Pflanzungen

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- großkronige Laubbäume D = 4-6 m
- 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

Sonstige Festsetzungen / Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Sichtdreiecke**
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
- Bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummern
- Bestandsgebäude
- Firstrichtung nach Planeinschrieb
- Alle Maßangaben in Metern
- Gehweg
Fahrbahn
Gehweg

Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Gebäude

- Zulässig sind Dacheindeckungen in gedeckten, matten Farbtönen, vorzugsweise in Rot-, Braun- oder Graublauabstufungen.
- Untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind mit der gleichen Dachdeckung auszuführen wie die Hauptgebäude.
- Kniestöcke bei Wohngebäuden sind zugelassen: Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,80 m betragen.
- 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 gewerb. 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.
- Dachaufbauten in Form von Giebel- oder Schleppegauben sind zugelassen. Bei mehreren Dachgauben auf einer Dachseite darf die Summe der Einzelbreiten 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.
- 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.
- Fassaden dürfen mit witterungsbeständigen Materialien wie Putz, Holz oder Metall gestaltet werden. Nicht zulässig sind grelle Farben bzw. glänzende Oberflächen.

Einfriedigungen

- Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,00 m nicht überschreiten; gemessen von OK Gehweg bzw. OK Straße.
- Als Einfriedung an den Straßenfronten ist ein Holzlattenzaun (halbbrunde 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 Einfriedigungen und Hecken nur 0,90 m hoch sein.
- Massive Torpfeiler dürfen einen Querschnitt von 50/50 cm und die festgesetzte Höhe der Einfriedung nicht überschreiten.
- 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.

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.

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), Haseleibl (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Liguster (Ligustrum vulgare).

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 Denkmalschutz-behörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständnis ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Immissionen

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

Satzung

- §1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt die von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding ausgearbeitete 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried" in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
- §2 Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung, gefertigt von Becker + Haindl, 86650 Wemding.
- §3 Die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13 in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Wolferstadt hat in ihrer Sitzung vom 27.05.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried" in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
- Die Gemeinde Wolferstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wolferstadt, den Schlapak, 1. Bürgermeister

- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Wolferstadt, den Schlapak, 1. Bürgermeister

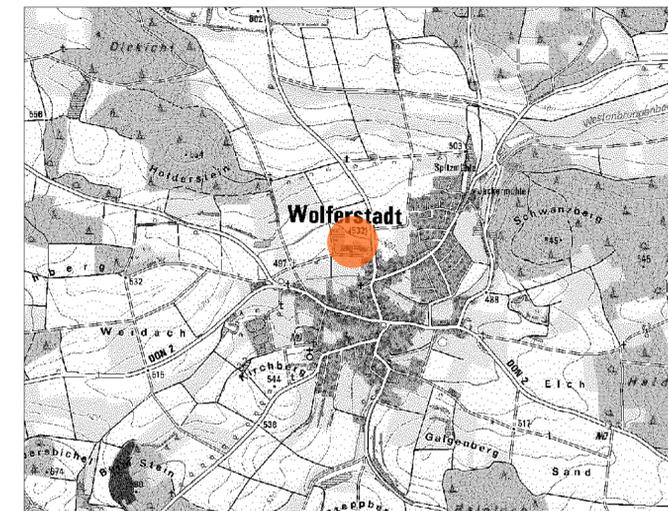
- Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried", den wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried", den tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Wolferstadt, den Schlapak, 1. Bürgermeister



Gemeinde Wolferstadt

2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried" gemäß §13 BauGB



Vorhabensträger:

Gemeinde Wolferstadt
vertr. d. Herrn Bürgermeister Schlapak
Döckinger Str. 1

86709 Wolferstadt

Planung:

Becker + Haindl
Architekten Stadtplaner Landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5
86650 Wemding
tel 09092 1776
e-mail info@beckerhaindl-wem.de

Projekt:

2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried"

Entwurf 27.05.2025

gez.: bs gepr.: Norbert Haindl Datum: 27.05.2025 Maßstab: 1 : 1.000 Projektnummer: 25_114

