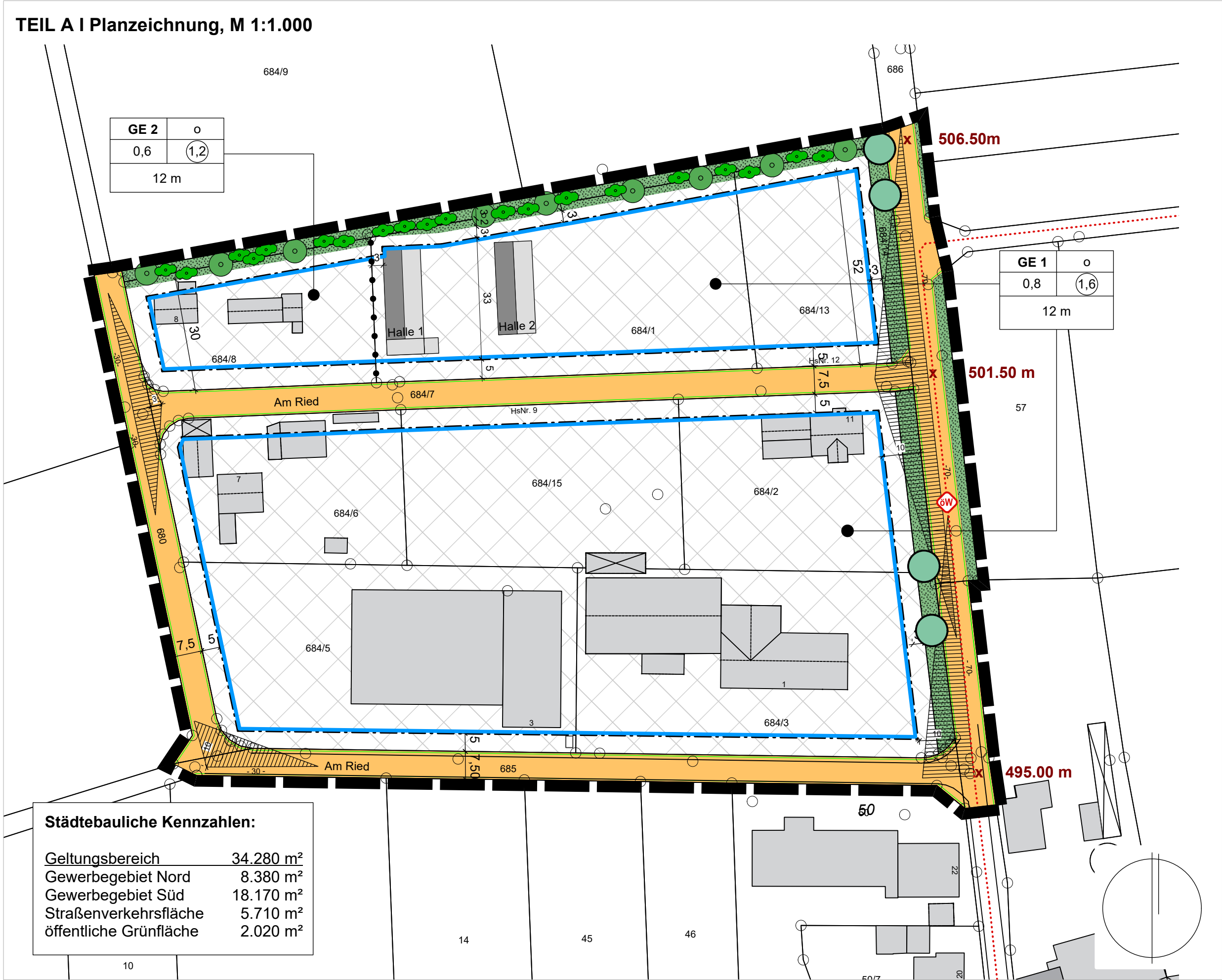




TEIL B I Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 I Planungsrechtliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Gebietstyp Art der baul. Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
max. Gebäudehöhe	

Art der baulichen Nutzung

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

Zugelassen sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen/ Wohnhäuser 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:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsagglomerationen

Maß der baulichen Nutzung

GE1: GRZ 0,8 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)

GE2: GRZ 0,6

GE1: GFZ 1,6 Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 19 BauNVO)

GE2: GFZ 1,2

Höhe baulicher Anlagen

GH max. Die maximale Gebäudehöhe (GH max) für GE1 und GE2 wird auf 12 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen Straßenkante in der Mitte der straßenseitigen Gebäuseite bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (oberster Gebäudeabschluss).

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 einschl. 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.

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

besondere Zweckbestimmung, hier: örtlicher Wanderweg

Grünflächen / Pflanzungen

Öffentliche Grünfläche

großkronige Laubbäume
Acer platanoides - Spitz-Ahorn, H., 4xv, mDb, StU 18-20
Sorbus torminalis - Elsbeere, 4xv, mDb, StU 18-20
Tilia cordata - Winter-Linde, 4xv, mDb, StU 18-20

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

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten, zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

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.

- B 2 I Örtliche Bauvorschriften**
- Dächer/ Dachgestaltung**
Zulässige Dachformen sind Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD). Die Dachneigung kann zwischen 0 - 12° (FD, PD), 15 - 30° (WD) bzw. 30 - 48° (SD) betragen. Flachdächer sollen mit einem Anteil von min. 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - begrünt werden.
 - Solaranlagen**
Solaranlagen sind unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht zulässig. Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante Dachhaut beträgt 20 cm. Auf Flachdächern sind Solaranlagen in aufgeständerter Bauweise zulässig. An Außenwänden sind Solaranlagen unmittelbar an der Fassade und parallel zur Fassadenfläche angebracht zulässig.
 - Fassaden**
Fassaden dürfen mit witterungsbeständigen Materialien wie Putz, Holz oder Metall gestaltet werden. Nicht zulässig sind grelle Farben bzw. glänzende Oberflächen.
 - Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen**
Die unbauten, sowie die außerhalb der Betriebshöfe bzw. der Lagerflächen liegenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zugestalten.
Einfriedungen:
Zäune und Tore zur Einfriedung der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Die Höheneinschränkungen im Bereich der Sichtdreiecke sind zu beachten.
 - Leitungen**
Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Hinweise

Baugrund
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Auffüllungen, Altablagerungen
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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 verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Immissionen
Es befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen und -immissionen kommen. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr - während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein. Diese sind zu dulden.

Niederschlagswasser Versickerung
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Wir empfehlen die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Nachrichtliche Übernahme

Bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummern

Bestandsgebäude

Alle Maßangaben in Metern

Bestandshöhen (gem. BayernAtlas)



Satzung

§1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von Haindl+Partner PartGmbH, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding ausgearbeitete 2. Änd. 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 Haindl+Partner PartGmbH, 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 Wölferstadt hat in ihrer Sitzung vom 24.02.2026 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried" in der Fassung vom 24.02.2026 hat in der Zeit vom 02.04.2026 bis 08.05.2026 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried" in der Fassung vom 24.02.2026 hat in der Zeit vom 02.04.2026 bis 08.05.2026 stattgefunden.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried" in der Fassung vom 04.08.2026 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 Wölferstadt 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.

Wölferstadt, den Aurnhammer, 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.

Wölferstadt, den Aurnhammer, 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.

Wölferstadt, den Aurnhammer, 1. Bürgermeister

