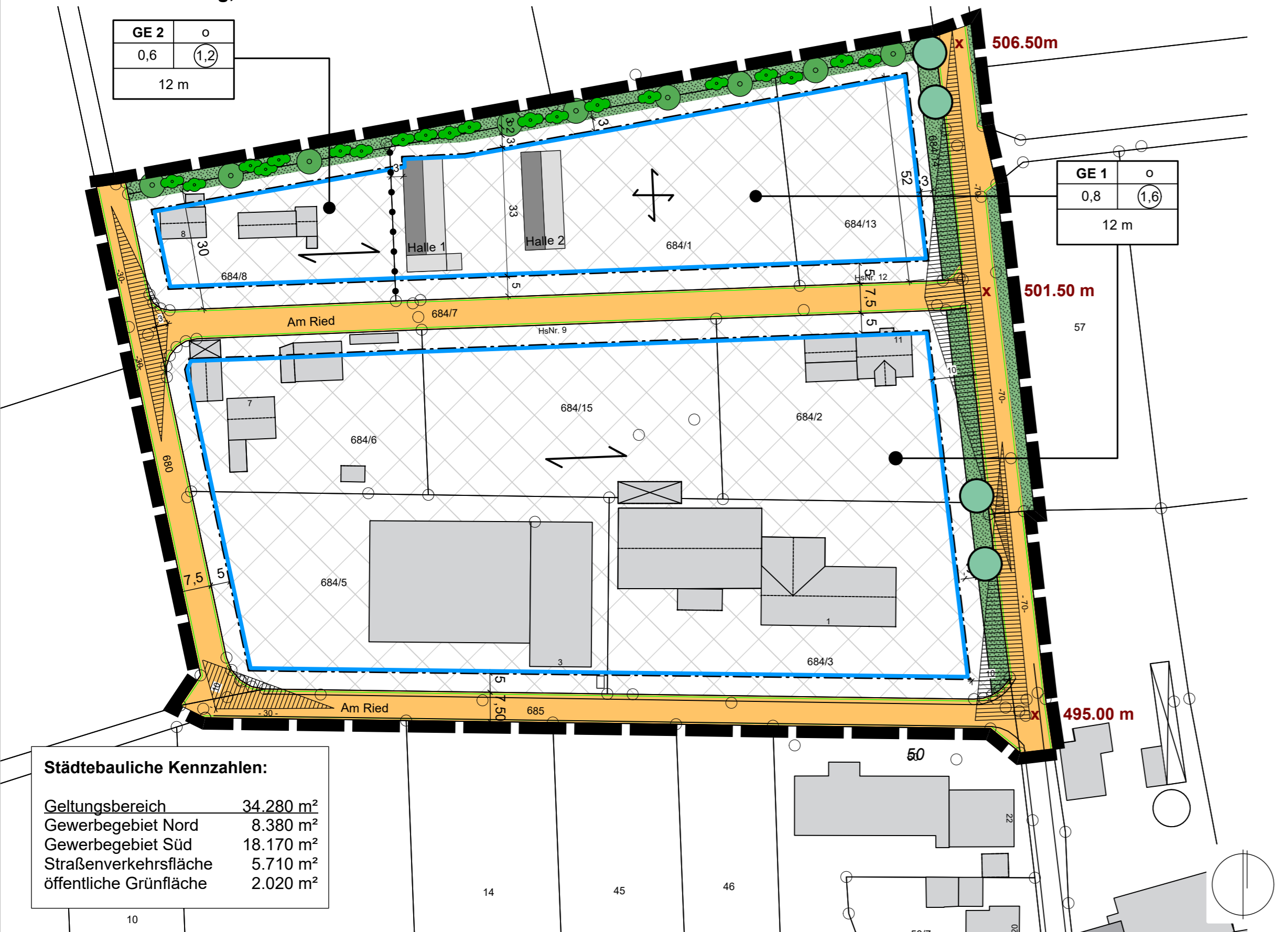


TEIL A | Planzeichnung, M 1:1.000



TEIL B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 | 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 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.

Maß der baulichen Nutzung

- GE1:** GRZ 0,8
- GE2:** GRZ 0,6
- Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)
- GE1:** GFZ 1,6
- GE2:** GFZ 1,2
- Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

GH max. Die maximale Gebäudehöhe (GH max) für GE1 und GE2 wird auf 12 m festgesetzt.
Die Gebäudehöhe wird gemessen talseitig von der OK natürliche Geländeoberfläche bis zur maximalen Firsthöhe (max FH).

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.

Verkehrsflächen

- o** Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

Grünflächen / Pflanzungen

- o** Öffentliche Grünfläche
- o** **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
- o** **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

- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- o** **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.
- o** Bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummern
- o** Bestandsgebäude
- o** Firstrichtung nach Planeinschrieb
- o** Alle Maßangaben in Metern
- o** **x 495.00m** Bestandshöhen (gem. BayernAtlas)

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Gebäude

- Dachform**
Zulässige Dachformen sind Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD). Flachdächer sind mit einem Anteil von min. 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - zu begrünen.
- Dachneigung**
bei SD 30°- 48°
bei WD 15°- 30°
bei PD 6°- 12°
bei FD 0°- 5°
Dachaufbauten sind erst ab 30° zugelassen.
- Dacheindeckung**
Zulässig sind Dacheindeckungen in gedeckten, matten Farbtönen, vorzugsweise in Rot-, Braun- oder Grauabstufungen.
- Maximaler Dachüberstand**
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. 5,00 m überstehen und müssen innerhalb der Baugrenze liegen.
- Dachaufbau**
Dachaufbauten sind nur bei Wohngebäuden in Form von Giebel- oder Schleppgauben zugelassen. Sie müssen vom Ortgang mind. 1 m entfernt und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen.
- 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.
- Fassaden**
Fassaden dürfen mit witterungsbeständigen Materialien wie Putz, Holz oder Metall gestaltet werden. Nicht zulässig sind grelle Farben bzw. glänzende Oberflächen.

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.

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 (TRENKW) 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“).

Satzung

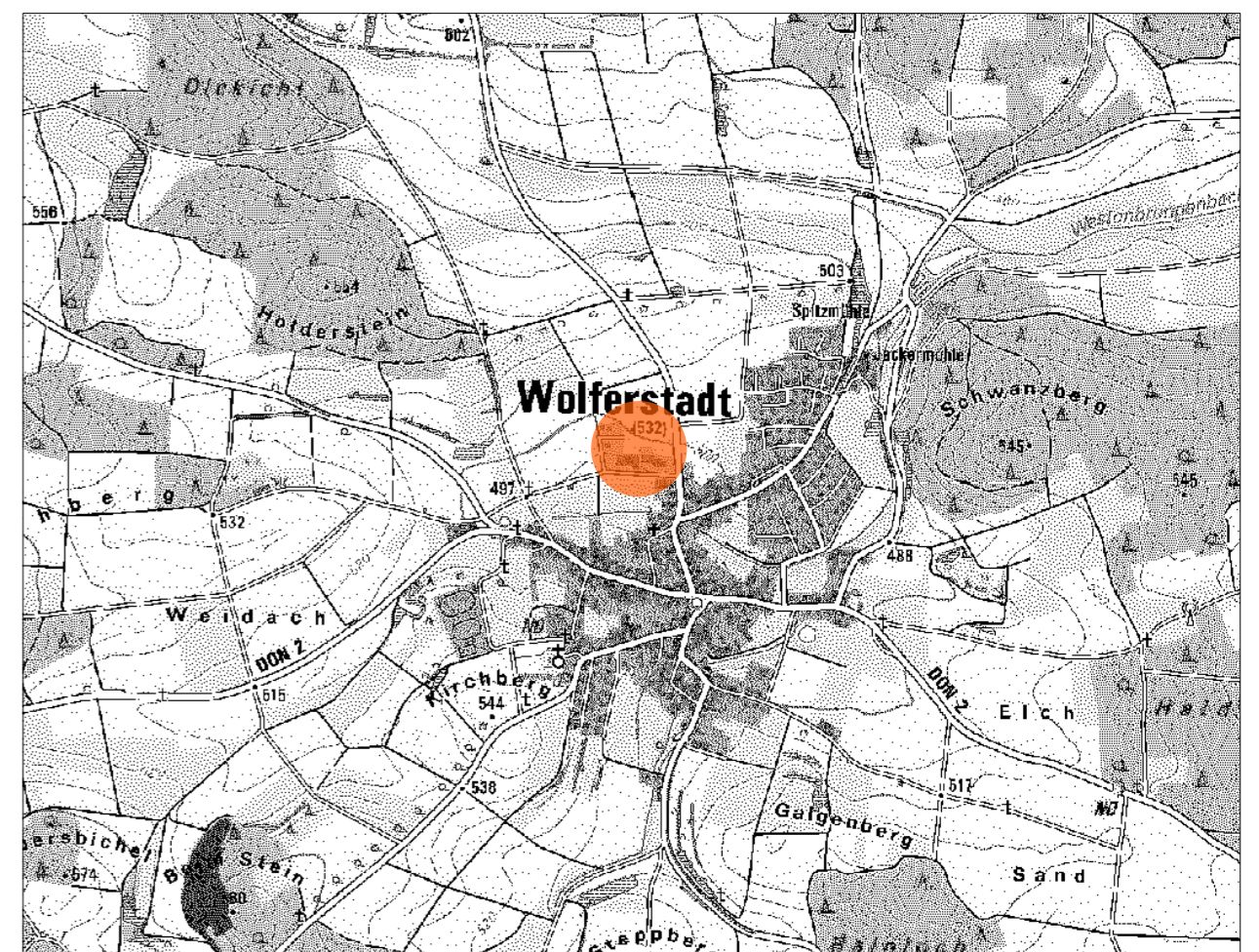
- §1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt die von Haindl+Partner PartGmbH, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding ausgearbeitete 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried" in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
- §2 Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung, gefertigt von 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 Wolferstadt 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 bis 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 bis stattgefunden.
 - 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 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.
- Wolferstadt, 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.
- Wolferstadt, den Aurnhammer, 1. Bürgermeister

Gemeinde Wolferstadt
2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried"



Vorhabensträger: Gemeinde Wolferstadt Döckinger Str. 1 86709 Wolferstadt	Planung: haindl + partner PartGmbH Landschaftsarchitekten - Ingenieure G.-F.-Händel-Straße 5 86650 Wemding tel 09092 1776 e-mail info@beckerhaindl-wem.de
---	---

Projekt:
2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried"

Vorentwurf 24.02.2026	gez.: mk	gepr.: Norbert Haindl	Datum: 24.02.2026	Maßstab: 1 : 1.000	Projektnummer: 25_114
-----------------------	----------	-----------------------	-------------------	--------------------	-----------------------

