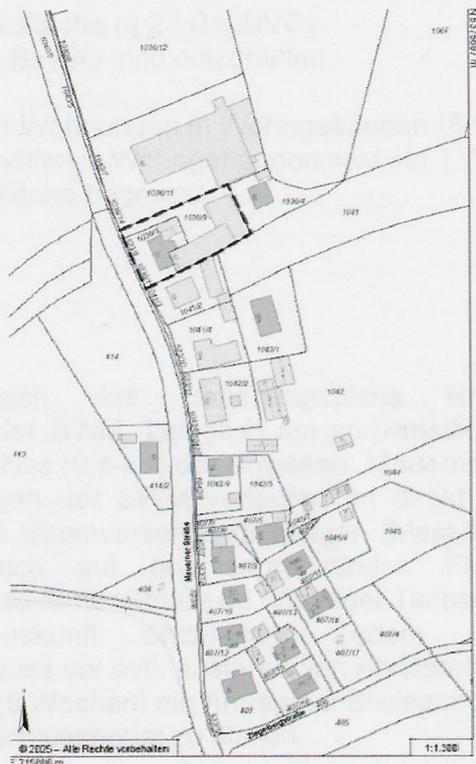


Die Gemeinde Wang erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (jeweils in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Gesetzesfassung) den

**Bebauungsplan „Zieglberg – Kutscher Areal (Nr. 111)“ der Gemeinde Wang**  
als Satzung.

**A) Planzeichnung**



## B) Festsetzungen durch Planzeichen



Gränze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (s. Ziffer 1.1)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse



max. 2 Vollgeschosse zulässig

— Baugrenze

## C) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung  
Das in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichnete Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.  
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung
  - GFZ max. 0,7, GRZ max. 0,35
  - Wandhöhe max. 6,30 m
  - Bestimmung des unteren Bezugspunkts für die Wandhöhe auf 420 m üNN.
  - Dachneigung 38° - 45°
  - Anzahl Vollgeschosse
3. Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird auf 1 Wohneinheit pro angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche begrenzt.

## D) Hinweise

### 1. Stadtwerke München:

Im direkten Umgriffbereich des Bebauungsplans Nr. 111 verlaufen keine Stromversorgungsanlagen der SWM. Lediglich am süd-westlichen Rand befindet sich der Niederspannungsnetzanschluss (0,4-kV) der Anwesen „Mauerner Straße 60 und 62“.

Die Stromversorgungsanlagen der SWM verlaufen im direkt angrenzenden Gehweg auf öffentlichem Grund. Weitere Stromversorgungsanlagen (Mast-Trafostation sowie 0,4/10-kV-Freileitungen) befinden sich auf der angrenzenden Flurnummer 1036/11 (Gmk. Schweinersdorf), Anwesen Mauerner Straße 66. Vor jeder Tiefbaumaßnahme ist bei den SWM eine **aktuelle** Spartenauskunft einzuholen. Zudem ist der zuvor genannte Niederspannungsnetzanschluss vor evtl. anstehenden Abrissarbeiten stillzulegen. Hier ist mit entsprechender Vorlaufzeit (8 Wochen) ein Antrag auf Stilllegung und Außerbetriebnahme bei den SWM über das Netzanschlussportal zu stellen.

## 2. Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Sickerfähigkeit könnte eingeschränkt sein. Dem Bauwerber ist jedoch eine Möglichkeit aufzuzeigen, wie er das anfallende Niederschlagswasser nach den geltenden Regeln der Technik beseitigen kann.

Wir weisen außerdem darauf hin, dass eine Versickerung über verunreinigte Bereiche nicht erlaubt ist.

## 3. Grundwasserstand:

Uns liegen keine gesicherten Informationen zum Grundwasserstand vor. Gemäß einer nahen Bohrung an der Mauerner Straße gehen wir von einem mittleren Grundwasserflurabstand von ca. 4-4,5 m aus. Gebäudeteile, die in den Boden einbinden müssen wasserdicht ausgebildet werden.

## 4. Boden und Untergrund:

Verunreinigtes Bodenmaterial muss fachgerecht beprobt und beseitigt werden.

## 5. Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-1-7537-0294 „Siedlung des Altneolithikums (Linearbandkeramik), des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur), der frühen und der späten Bronzezeit“

Da die endgültige räumliche Ausdehnung der jungsteinzeitlichen bzw. bronzezeitlichen Besiedlung noch nicht erfasst werden konnte, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

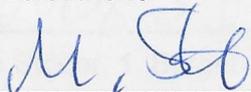
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526\_blf\_d\_denkmalvermutung\_flyer.pdf (bayern.de)

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

## 6. Landwirtschaft:

Die von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bauwerber werden auf diesen Umstand hingewiesen.

Wang, 10.07.2025



Markus Stöber, 1. Bürgermeister



## E) Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wang hatte in seiner Sitzung vom 06.10.2021 den Bebauungsplan „Zieglberg – Kutscher Areal“ (Nr. 111) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit 16.08.2023 bis 18.09.2023 durchgeführt.

### 3. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung vom 07.02.2024 war am 15.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

### 4. Ergänzendes Verfahren und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Am 04.06.2025 hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, für den Bebauungsplan ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Fehlern durchzuführen. Der zum Zwecke der Fehlerbehebung geänderte Entwurf des Bebauungsplans „Zieglberg – Kutscher Areal“ (Nr. 111) wurde mit der Begründung in der verkürzten Zeit vom 06.06.2025 bis 27.06.2025 veröffentlicht.

### 5. Erneute Auslegung unter Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans „Zieglberg – Kutscher Areal (Nr. 111)“ sollte gemäß Bekanntmachung vom 05.06.2025 mit der Begründung in der Zeit vom 06.06.2025 bis einschließlich 27.06.2025 ausgelegt werden.

### 6. Abbruch des Beteiligungsverfahrens und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Dieses Beteiligungsverfahren wurde wegen eines Fehlers in den veröffentlichten Planunterlagen abgebrochen.

Der korrigierte Entwurf des im Zuge des ergänzenden Verfahrens geänderten Bebauungsplans „Zieglberg – Kutscher Areal (Nr. 111)“ wird mit der Begründung nunmehr in der verkürzten Zeit vom 18.06.2025 bis 02.07.2025 veröffentlicht.

### 7. Erneute Auslegung unter Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18.06.2025 bis 02.07.2025 durchgeführt.

### 8. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Zieglberg Kutscher Areal“ (Nr. 111) der Gemeinde Wang wurde mit Beschluss vom 09.07.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 09.07.2025 als Satzung beschlossen.

Wang, 10.07.2025



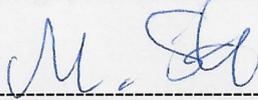
-----  
Markus Stöber, 1. Bürgermeister



9. Ortsübliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am 11.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und der Bebauungsplan rückwirkend zum 15.02.2024 in Kraft gesetzt (§ 214 Abs. 4 BauGB).

Wang, 10.07.2025



-----  
Markus Stöber, 1. Bürgermeister

