

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1.000



Quellennachweis /Plangrundlage
Digitale Flurkarte (Gemeinde Sankt Wolfgang - Armstorf)

Präambel:
Bebauungsplan
Die Gemeinde Sankt Wolfgang erlässt aufgrund

- §§ 2, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:
Teil A Planzeichnung
Teil B Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen
Teil C Verfahrensvermerke
Teil D Textliche Festsetzungen und Hinweise
Teil E Begründung

Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

I. Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 4 der Baunutzungsverordnung BauNVO / § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- max. 150m² E GR Grundfläche bei Einfamilienhäuser 150m² gemäß BauNVO 1990 und 2013
- max. 170m² D GR Grundfläche bei Doppelhäuser 170m² gemäß BauNVO 1990 und 2013

Die festgesetzte GR gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, darf bei Garagenvorplätzen und Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen überschritten werden.

- max. 300m² E GF Geschoßfläche bei Einfamilienhäuser 300m² gemäß BauNVO 1990 und 2013
- max. 340m² D GF Geschoßfläche bei Doppelhäuser 340m² gemäß BauNVO 1990 und 2013

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SD Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 18°-28°
- FD Flachdach, nur zulässig bei Garagen/Carports max. Dachneigung 10°

WH 6,00m Bei Satteldächern gilt eine zulässige Wandhöhe von 6,20 m. Das Maß ist von Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss (FFB EG), bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand (Putzstärke wird nicht berücksichtigt), mit der Oberkante der Dachhaut. (FFB EG 0,00 m bis OK Dachhaut = 6,20 m).

WH 3,00m Bei Flachdächern (bei Garagen/Carports) ist die zulässige mittlere Wandhöhe maximal 3,00m (gemessen ab OK Gelände).

- O Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO gilt als Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, jedoch mindestens 3,0 m.

3. Bauliche Gestaltung

Die Hauptgebäude müssen eine klare rechteckige Grundrissform haben.

Der First muß über die Gebäudelängsrichtung ausgeführt werden.

Garagen müssen als untergeordnete Bauwerke gebaut werden. Bei Garagen ist nur ein Flachdach im Sinn von FD zulässig.

Der Dachüberstand an Hauptgebäuden muß mindestens 0,60m betragen. Hauptgebäude ohne Dachüberstand sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte und Dachterrassen sind unzulässig.

Die Flachdächer sind nur auf Garagen/Carports zulässig. Eine Ausführung als flach geneigtes Pultdach ist zulässig.

Die Flachdächer als Gründach, mit extensiver Bepflanzung sind zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 nur Einzelhäuser zulässig
- 4.2 nur Doppelhäuser zulässig
- 4.3 Baugrenze
- 4.4 Lage der Garage bzw. Carport

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

- 5.1 Straßenverkehrsflächen öffentlich
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 private Grünfläche, Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung Erdwall als Schutz vor Oberflächenwasser
- 6.2 private Grünfläche vor Garagen als befahrbar als Schneelager. 0,70 m breit.

6.3 Private Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

- 6.4 Spielplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Baum, zu pflanzen

8. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 8.2 Nummerierung der jeweiligen Parzelle
- 8.3 Vorgeschriebene Firstrichtung
- 8.4 Maßangabe in Metern, z.B. 5,50 m
- 8.5 Garagen (Länge < 9,00m)
- 8.6 Grundstücksgröße z.B. 382m²

II. Hinweise

9. Sonstige Planzeichen als Hinweise

- 9.1 bestehende Baukörper
- 9.2 vorgeschlagene Baukörper Hauptgebäude
- 9.3 vorgeschlagene Baukörper Garagen mit Einfahrt
- 9.4 Höhenlinien
- 9.5 Flurstücke: Flurstücknummern mit Grundstücksgrenzen
- 9.6 vorgeschlagene Flurstücke/Parzellen mit neuen Grenzen

Teil C - Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde Sankt Wolfgang am xx.xx.xxxx gefasst und am XX.XX.2023 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Mit Schreiben vom xx.xx.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2023 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2023 - xx.xx.2023 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom XX.XX.2023 wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom XX.XX.2023 erneut am Verfahren beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom XX.XX.2023 wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Sankt Wolfgang,
Ulrich Gaigl
Erster Bürgermeister

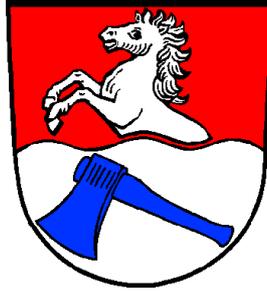
BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE ST. WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN
"Kloster Armstorf - Am Schloßanger"

GEMEINDE ST. WOLFGANG
LANDKREIS ERDING
FESTSETZUNGEN
UND HINWEISE

Sankt Wolfgang, den 19.03.2024 geändert am	Sankt Wolfgang, den 19.03.2024 geändert am
Der Entwurfsverfasser : Dipl.-Ing.(FH) Bauingenieur THOMAS SEISENBERGER Feldstraße 1 84427 Sankt Wolfgang Tel.: 08085 / 1447 ib-seisenberger@t-online.de	
 Thomas Seisenberger	 Ulrich Gaigl, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN



GEMEINDE ST. WOLFGANG

BEBAUUNGSPLAN

"Kloster Armstorf - Am Schloßanger"

GEMEINDE ST. WOLFGANG

LANDKREIS ERDING

Teil D - Textliche Festsetzungen und Hinweise

von Teil A - C

Sankt Wolfgang, den 19.03.2024
geändert am

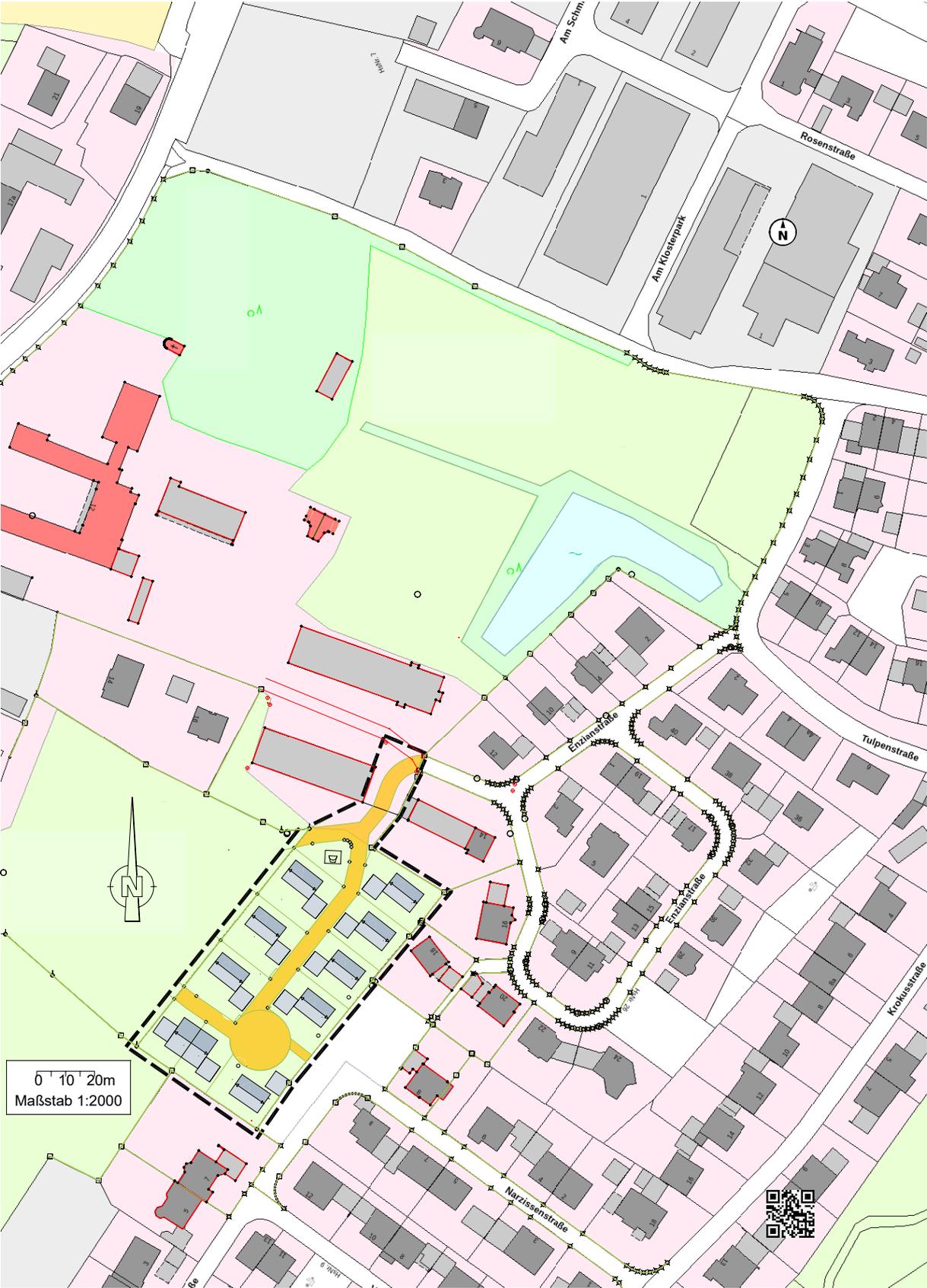
Der Entwurfsverfasser :
Dipl.-Ing.(FH) Bauingenieur
THOMAS SEISENBERGER
Feldstraße 1
84427 Sankt Wolfgang
Tel.: 08085 / 1447
ib-seisenberger@t-online.de

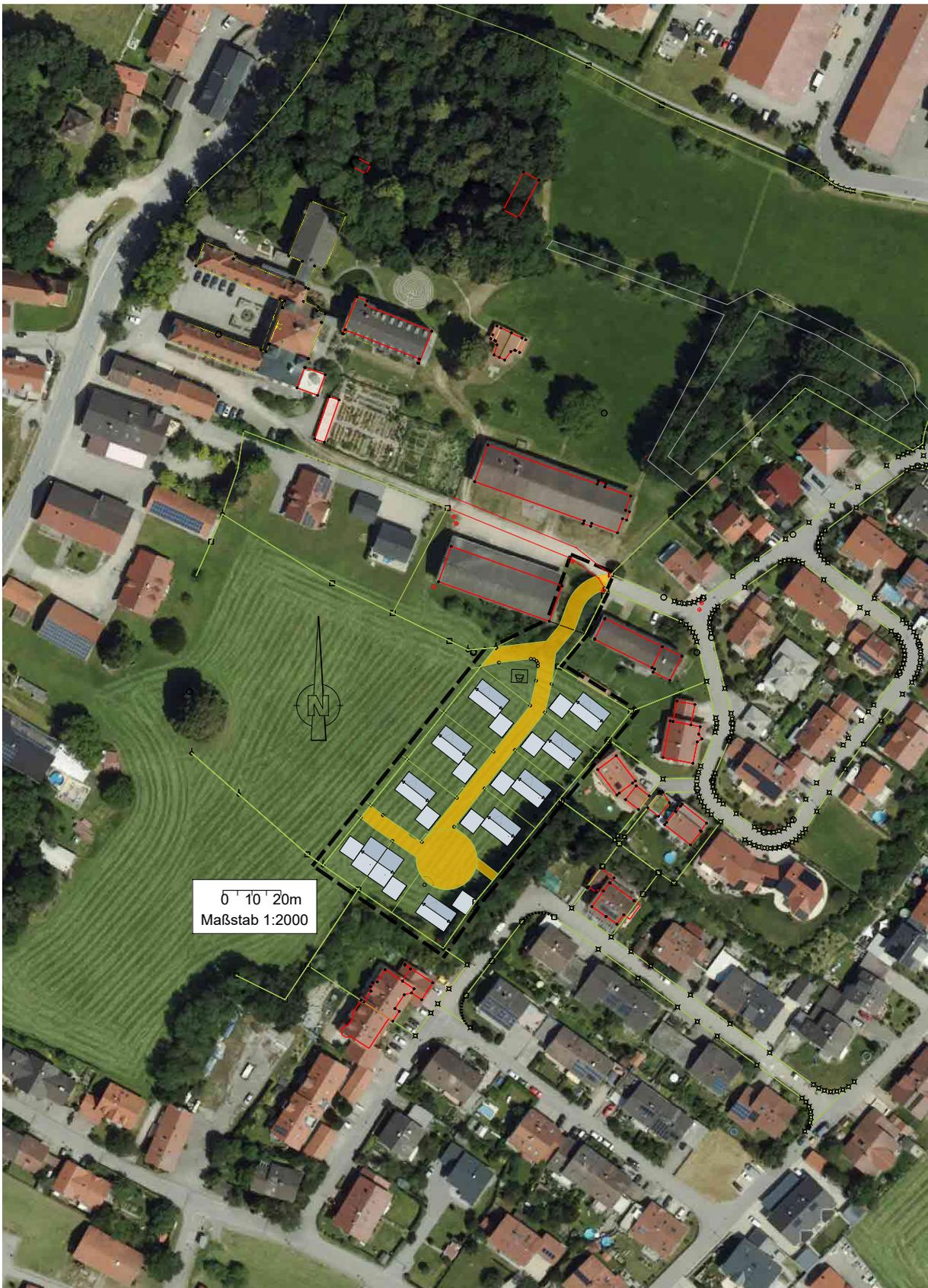
Thomas Seisenberger

Thomas Seisenberger

Sankt Wolfgang, den 19.03.2024
geändert am

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister





Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

- (1) Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Baugebiete in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.
Die Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell unzulässig.
- (3) Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten (2WE) zulässig. In Doppelhaushälften ist eine Wohneinheit (1WE), sowie eine Einliegerwohnung < 50 m² Wohnfläche, zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- (1) GRZ, max. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

- (2) Höhe baulicher Anlagen

Für die Hauptgebäude wird eine maximale Wandhöhe in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

Die Oberkante der Fertigfußböden wird durch eine Höhenkote über NN je Parzelle angegeben und darf nicht überschritten werden.

Für Nebengebäude wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m begrenzt.

Die Wandhöhe für Hauptgebäude wird definiert, als Maß der Bezugshöhe, der Oberkante des fertigen Fußbodens im EG, mit dem Schnittpunkt Außenkante Wand (Putzstärke wird nicht berücksichtigt), mit der Oberkante der Dachhaut.

Für die Wandhöhe der Nebengebäude(n) gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV, sowie die BayBO Art. 6, Abstandsflächen, Abstände.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50m über die Baugrenze hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

- (2) Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, müssen sich aber innerhalb der gekennzeichneten (siehe 4.4) Bereich befinden. Vorplätze vor Garagen werden nicht als Stellplatz angerechnet.

Vor Garagen und Carports ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Einfahrt Garage/Carport)

- (3) Maximal ein sonstiges Nebengebäude gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO kann auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

1.4 Bezugshöhe für die Wandhöhe

- (1) In den durch Planzeichen festgesetzten Parzellen

Tabelle 1: Bezugshöhen für die Wandhöhe üNN der Hauptgebäude

Nummer Teilfläche Höhenbezugspunkt	Bezugshöhe üNN
1	489,00
2	489,25
3	489,50
4	489,75
5	490,75
6	490,25
7	489,25
8	489,10
9	489,00
10	489,90

- (2) Für Nebengebäude wird als unterer Bezugspunkt, für die maximale Wandhöhe, die Straßenoberkante (Asphaltschicht) festgesetzt.

1.5 Abstandsflächenrecht

- (1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.6 Führung der und Ver- und Entsorgungsleitun (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- (1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu führen.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Dachformen, Dachneigungen der Hauptgebäude sind als mittensymmetrische Satteldächer auszubilden. Dachneigung wählbar zwischen 18° - 28°

Bei Nebengebäuden (Garagen/Carports) sind Flachdächer zulässig. Maximale Dachneigung 10°. Eine Dachbegrünung mit extensiver Bepflanzung ist zulässig.

- (2) Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind profilgleich mit gleicher Dachneigung, Dachfarbe und Dacheindeckung auszuführen.

- (3) Dacheinschnitte und Dachterrassen sind unzulässig.

- (4) Erker und Balkone an den Hauptgebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Zur Anordnung von Erkern, Balkonen etc. (siehe auch Festsetzung 1.3 (1)).

- (5) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikeinrichtungen zugelassen. Sie sind grundsätzlich profilgleich ohne Abstand auf bzw. in das Dach einzubauen und auf der Dachfläche (z.B. als First- oder Traufband) oder an anderer geeigneter Stelle (z.B. als Überdachung von Balkonen) gestalterisch ansprechend anzuordnen. Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

- (6) Einfriedungen / Zäune

Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum) Zaun mit einer Maximalhöhe 1,00 m auszuführen.

Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften sind im EG bis zu einer Höhe und Tiefe von 2,5 m zulässig. Sichtschutzwände zwischen aneinandergrenzenden Balkonen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m in Tiefe der Balkone zulässig.

Massive Zaunsockel sind nicht zulässig.

Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

- (7) Wasserrückhaltung

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

2.2 Stellplätze

- (1) Der Stellplatznachweis ist entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zu führen.

3. Grünordnung

3.1 Allgemeines

- (1) Die durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen sowie alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artenentsprechend zu pflegen und zu erhalten.
- (2) Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen.
- (3) Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm
Mindestpflanzqualität für Obstbaumpflanzungen:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 – 16 cm
Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen:
Heister, 3x verpflanzt., mit Ballen, 150 – 200 cm,
Verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm
- (4) Private Grünflächen, sind Pflanzstreifen an der Straße, die mit Bodendeckern, oder Rankpflanzen bepflanzt werden sollen.
- (5) Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je max. 2,00 m in jede Richtung variieren.
- (6) Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter oder wassergebundene Decke.
- (7) Das von der Planstraßen anfallende gering / mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden privaten Grünfläche zu versickern.

3.2 Private Grundstücksflächen

- (1) Pro Privatgrundstück ist je 200 m² angefangener nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise 4.4) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.
- (2) Garagenwände in Ausrichtung zu Verkehrsflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zugehörige Vegetationsflächen sind zu bepflanzen.
- (3) Die festgesetzte Eingrünung auf privaten Grundstücksflächen ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu beginnen und abzuschließen.
- (4) Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- (5) Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- (6) Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

4. Hinweise

4.1 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

4.2 Bodenversiegelung

Es wird empfohlen befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege oder Terrassen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

4.3 Bodendenkmäler

Kulturgüter in Form von Bodendenkmälern sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht (Art. 8 DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.

4.4 Pflanzlisten

Für Baum- und Strauchpflanzungen werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen:

Bäume:

Acer campestre	Feld -Ahorn in Sorten
Acer platanoides	Spitz -Ahorn in Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel -Kirsche in Sorten
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter -Linde in Sorten

Obstgehölze :

Malus	Apfel in Arten und Sorten
Pyrus	Birne in Arten und Sorten
Prunus	Kirschen, Pflaumen, Zwetschgen in Arten und Sorten

Sträucher:

Amelanchier lamarckii	Kupfer - Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Salix spec.	Weiden in Arten
Syringa vulgaris	Wild -Flieder
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen -Johannisbeere
Rosa spec.	Rosen in Arten und Sorten
Viburnum spec.	Schneeball in Arten und Sorten

4.5 Altlasten

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Erding - Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.6 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen gabe 2013 –siehe u. a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung bestehender Leitungen nicht behindert werden.

Auf die Schutzbereiche sämtlicher Kabelleitungen wird hingewiesen. Dieser beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Es wird auf die Beachtung des Kabelmerkkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ hingewiesen.

4.7 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Rückstau-ebene wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4.8 Grundwasser

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser ein-greifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

4.9 Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt über ein sog. Trennsystem. Ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal sind vor Ort. An die Hauswasseranschlüsse auf der eigenen Parzelle muß angeschlossen werden.

Der Regenwasserkanal mündet in das bestehende Rückhaltesystem, in welches der Niederschlag mit einem gedrosseltem Abfluss geführt wird.

Evtl. anfallendes Überwasser, wird in dem Vorfluter der Goldach abgeleitet.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den natürlichen Zu- und Abfluss behindern, oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.

Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

4.10 Boden

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

4.11 Immissionsschutz

Landwirtschaft:

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, können im Planungsgebiet Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen auftreten.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung, Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr, zu rechnen. Die Erwerber, Besitzer, Bewohner und Nutzer der Grundstücke im Planbereich, haben diese landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm- Geruchs- und Staubeinwirkungen) unentgeltlich zu dulden und zu akzeptieren.

Luftwärmepumpen:

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft" (2018), die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpen und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schall-Leistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

$L_{WA} = 45$ dB(A) / Mindestabstand 4 (m)

$L_{WA} = 50$ dB(A) / Mindestabstand 7 (m)

$L_{WA} = 55$ dB(A) / Mindestabstand 13 (m)

Der Schall-Leistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schall-Leistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien, ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

Wärmepumpen - Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen.

Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

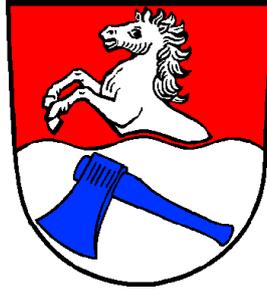
https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden.

<https://www.energieatlas.bayern.de/neu/20163>

Alternativ können u.U. Erdwärmekollektoren- Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

BEBAUUNGSPLAN



GEMEINDE ST. WOLFGANG

BEBAUUNGSPLAN

"Kloster Armstorf - Am Schloßanger"

GEMEINDE ST. WOLFGANG

LANDKREIS ERDING

Teil E - Begründung

von Teil A - E

Sankt Wolfgang, den 19.03.2024
geändert am

Der Entwurfsverfasser :
Dipl.-Ing.(FH) Bauingenieur
THOMAS SEISENBERGER
Feldstraße 1
84428 Sankt Wolfgang
Tel.: 08085 / 1448
ib-seisenberger@t-online.de

Thomas Seisenberger

Thomas Seisenberger

Sankt Wolfgang, den 19.03.2024
geändert am

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der planungsrechtlichen Voraussetzung	3
2.	Lage und Bestand	4
3.	Verkehr	5
4.	Bauliche Nutzung	5
5.	Bauweise	6
6.	Stellplätze und Garagen	6
8.	Grünordnung und Umweltschützende Belange	6
8.	Umweltschützende Belange	7
	8.1. Eingriff in Natur und Landschaft	7
	8.2. Artenschutz	7
9.	Versorgung und Entsorgung	8
	9.1. Regenwasser	8
	9.2. Schmutzwasser	8
	9.3. Stromversorgung	8

1. Anlass der planungsrechtlichen Voraussetzung

Im Auftrag der Gemeinde St. Wolfgang soll für eine Teilfläche der Flurnummer 898 Gemarkung Sankt Wolfgang im Ortsteil Armstorf ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden:

Parallel zu diesem Verfahren wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist momentan noch als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Mit der 15. Änderung soll dieses Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ deklariert werden.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Aufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von 8 Einzelhäusern und einem Doppelhaus geschaffen werden.

Grund für das gegenständliche Bauleitverfahren ist der konkrete Bedarf an Grundstücken für junge, ortsansässige Familien. Dieser konnte im Vorfeld zweifelsfrei nachgewiesen werden. Der Forderung nach § 1 Abs. 5 BauGB nach einer vorrangigen städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung wird unserer Ansicht nach dahingehend nachgekommen, als landwirtschaftlich genutzte Flächen im Innenbereich des Ortsteils Armstorf überplant werden und daher eine Erweiterung in den Außenbereich hinein unterbleibt. Darüber hinaus gibt es im Ortskern Armstorf weder verfügbare Baugrundstücke und Brachflächen noch entsprechenden Gebäudeleerstand.

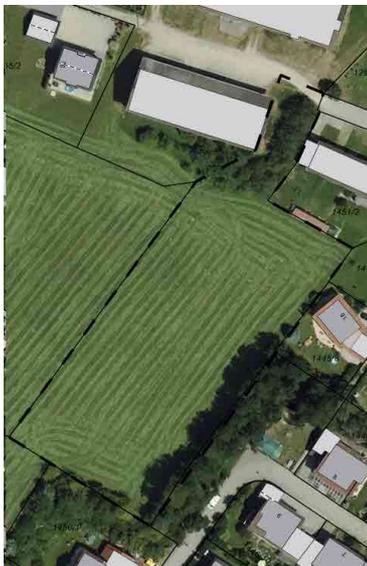
2. Lage und Bestand

Das ca. 5.100 m² große Planungsareal befindet sich zentral im Ortsteil Armstorf. Aufgrund bereits vorhandener Bebauung rund um das Baugebiet und der Bereitschaft der Eigentümerin, auf dieser Fläche eine Wohnbebauung zuzulassen wurde dieses Areal nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeinde ausgewählt. Das Gelände wird westlich durch die vorhandene landwirtschaftliche Fläche begrenzt, östlich, südlich und nördlich befindet sich Wohnbebauung sowie die Hackschnitzelanlage des Klosters.

Im Plangebiet besteht ein Gefälle von ca. 2,0 Meter von West nach Ost und von ca. 1,5 Metern. Der höchste Punkt liegt bei ca. 490,00 m üNN.

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die westlich angrenzende Fläche wird auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bauwerber werden hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dadurch Staub-, Geruchs- oder Lärmimmissionen entstehen können. Diese können nicht beanstandet werden.

Der Geltungsbereich betrifft eine Teilfläche aus Fl.Nr. 898 Gemarkung Sankt Wolfgang mit ca. 5.180 m².



Luftbild mit dargestelltem Umgriff – ohne Maßstab

(Quelle: Gemeinde Sankt Wolfgang)

3. Verkehr

Das Bebauungsgebiet grenzt im Nord-Osten an die Ortsstraße „Enzianstraße“ an. Der Anschluss hieran ist im Zuge der Erschließungsmaßnahme herzustellen.

Das Baugebiet wird mit einer 5,0 Meter breiten Erschließungsstraße erschlossen. Am Ende befindet sich ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 21,00 Meter, damit auch Müllfahrzeuge umkehren können. Auf einen Gehweg im Gebiet wird aufgrund der Größe verzichtet. Richtung Westen soll eine Stichstraße die Möglichkeit offenhalten, zu einem späteren Zeitpunkt die verbliebene landwirtschaftliche Fläche zu erschließen.

4. Bauliche Nutzung

Das Gebiet wird als WA – Allgemeines Wohngebiet – ausgewiesen. Das Allgemeine Wohngebiet dient gem. §4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 Nr.: 2-5 BauNVO sind unzulässig, da sie den überwiegend dem ländlichen Wohnen dienenden Gebietscharakter entscheidend stören würden.

Die Grundfläche wird für Einzelhäuser auf 150 m² begrenzt, beim Doppelhaus auf 180 m². Hierbei wird die Obergrenze des §18 BauNVO nicht erreicht, da eine lockere Bebauung unterstützt werden soll. Die Dichte der Bebauung wird über die max. zulässige Wandhöhe von 6,20 m und die Abstandsflächenregelung nach BayBO gesteuert. Die Begrenzung der Geschossfläche sowie der Vollgeschosse schließt die, durch die Hanglage mögliche, optische 3-Geschossigkeit aus. Die Position der Gebäude ist durch Baugrenzen auf dem Plangebiet eingegrenzt. Es werden ebenfalls Baufenster für Garagen und Carports festgesetzt. Offene Stellplätze können auch außerhalb der Bauräume errichtet werden. Die vorhandene Topografie führt evtl. bei einzelnen Grenzgaragen zu einer mittleren Wandhöhe > 3.00 m. Hier soll die Garage dennoch als Grenzgarage gem. BayBO Art.6 (9) bewertet werden d.h. keine Abstandsflächen auslösen. Auf eine Überschreitung der mittleren Wandhöhe auf ein notwendiges Maß wird hingewiesen.

Untergeordnete Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO dürfen die Baugrenzen überschreiten. Ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO in ihren Abmessungen beschränkt außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche ist jedoch in beiden Fällen einzuhalten. Im westlichen Bereich des Baugebietes befindet sich auf den Bauparzellen ein Eingrünungsstreifen von 2,0 m. Dieser soll das Baugebiet von der landwirtschaftlich genutzten Fläche abgrenzen und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

Das Baugebiet besteht aus 8 Einfamilien- und 1 Doppelhaus

Die Dächer können als Satteldach mit einer Dachneigung von 18 – 28 Grad hergestellt werden. Auch begrünte Flachdächer sind zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Terrassenbereich begrenzt zulässig.

Die Dachform (Satteldach) wird aus der Umgebung abgeleitet. Es wird ein maximales Breiten/Längenverhältnis vorgegeben um untypische „Punkthäuser“ im ländlichen Raum zu vermeiden. Die Verwendung von Metaldächern aller Art auf den Hauptgebäuden ist in Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) ausgeschlossen.

6. Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit ist nach der Vorgabe der Stellplatzsatzung der Gemeinde St. Wolfgang die entsprechende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig hergestellt werden.

8. Grünordnung und Umweltschützende Belange

Zur Einbindung des Baugebietes in die Umgebung wird im Westen eine 2 m breite private Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Um auch im Baugebiet selbst eine Durchgrünung zu erzielen, werden für die Baugrundstücke Einzelbaum-pflanzungen festgesetzt. Die verbleibenden Freiflächen sind soweit möglich wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen. Auf diese Weise wird der Versiegelungsgrad minimiert und der Wasserhaushalt im Boden verbessert.

Im Norden wird eine ca. 140 m² umfassende Fläche als „Spielplatz“ ausgewiesen. Im Zuge der Gestaltung dieser Flächen müssen Lärmschutzmaßnahmen z. B. in Form von Einschränkungen der Betriebszeiten zum Wohngebiet berücksichtigt werden.

8. Umweltschützende Belange

8.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Eingriffsregelung gemäß §§ 15-18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Die Eingriffsflächen umfassen 5.000 m² für das Baugebiet. Für den Zufahrtsbereich werden ca. 550m² benötigt.

Aufgrund der bisherigen Nutzung der künftigen Bauflächen als Intensivgrünland und einer hohen zulässigen Grundfläche von 180 m² – geringe Bedeutung für Natur und Landschaft, hoher Versiegelungsgrad. Der Kompensationsfaktor ist hier nach der Abwägung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit 0,3 anzusetzen.

Die Ausgleichsflächenberechnung erfolgt gemäß dem neuen Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Demnach errechnet sich ein Eingriff von 3.825 Wertpunkten, der auszugleichen ist. Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen können diese um 5 v.H. auf 3.634 Wertpunkte reduziert werden.

Je nach Möglichkeit der Aufwertung ergibt sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ein Flächenbedarf zwischen ca. 360 m² und 520 m² der zur Verfügung gestellt und ökologisch aufgewertet werden muss. Für weitere Ausführungen dazu wird auf den zugehörigen Umweltbericht verwiesen.

8.2. Artenschutz

Die Berücksichtigung des Besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG ist Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens.

Gemäß FINWEB des LfU Bayern sind für den unmittelbaren Geltungsbereich sowie seine nahe Umgebung keine ABSP-Punkte oder Flächen dargestellt. Des Weiteren sind keine FFH- oder SPA-Gebiete betroffen. Der Bereich ist nicht biotopkartiert. Als Wiesenbrüterlebensraum ist das Gelände mit starker Kulissenbildung in Form von Gehölzriegeln und Gebäuden ebenfalls nicht geeignet. Es ist demzufolge davon auszugehen, dass keine besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind, d.h. keine Tatbestände nach § 44 BNatSchG vorliegen. Eine SaP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

8.3 Belange des Klimaschutzes

Hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes sind durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Klimaauswirkungen zu erwarten. Die geplante Ortsrandeingrünung sorgt in Verbindung mit den Baumpflanzungen innerhalb des Wohngebietes für ein ausgeglichenes Mikroklima am Standort.

Der Umweltbericht wird im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB nachgereicht.

Er wird erstellt von
Anger Groh Architekten
Rossmayrgasse 17
85435 Erding

9. Versorgung und Entsorgung

9.1. Regenwasser

Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagwassers auf den Baugrundstücken ist nicht möglich. Vorrangig soll das anfallende Regenwasser zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden auf den Parzellen Schächte zur Regenwasserrückhaltung mit gedrosseltem Überlauf eingebaut. Das gedrosselte Niederschlagswasser wird über die vorhandene Regenwasserleitung in der Enzianstraße zuerst dem Weiher auf Fl.Nr. 898 und dann in die Goldach abgeleitet.

Es ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Für sogenannte „Starkregenereignisse“ sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

9.2. Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation der Gemeinde Sankt Wolfgang abgeleitet.

9.3. Stromversorgung

Die elektrische Stromversorgung im Plangebiet ist gesichert. Die Anschlüsse der Gebäude sollen über Erdkabel erfolgen. Für anfallende Erd- und Pflanzarbeiten ist das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

Sankt Wolfgang, den

.....
Dipl. Ing. (FH) Thomas Seisenbeger

.....
Ullrich Gaigl, Erster Bürgermeister