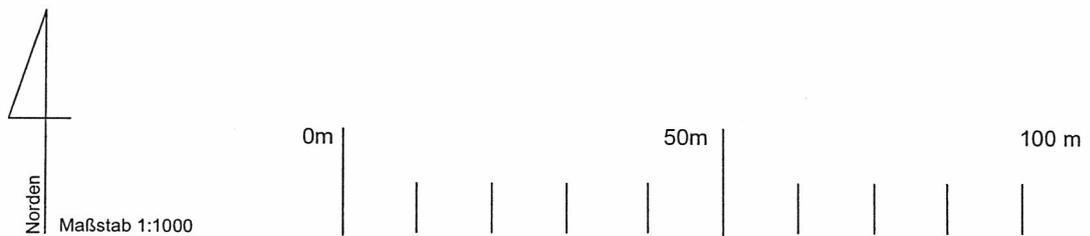


GEMEINDE ST. WOLFGANG

BEBAUUNGSPLAN "BENNOBERG"

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



Eberhard v. Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister Lohensteinstr. 22 81241 München T: 089-561602 F: 089-561658
e.v.angerer@vabb.de

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. v. Angerer'.

München, den 16.02.2004
geändert am 05.07.2004 (redaktionell)

Die Gemeinde St. Wolfgang erlässt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigte 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "**Bennoberg**" als

S a t z u n g

I. GEGENSTAND DER PLANÄNDERUNG

- Berechnung der Geschosßfläche
- Anbauten und Wintergärten

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Die folgende Festsetzung wird geändert und lautet neu wie folgt:

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich werden für die folgenden Haustypen folgende max. überbaubaren **Grundflächen** festgesetzt:

| | |
|------------------|-------------|
| Einzelhaus | max. 140 qm |
| Doppelhaushälfte | max. 80 qm |

Bei der Berechnung der Geschosßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzuberechnen.

2.2 Die festgesetzten Werte für die Grundfläche gelten als Höchstgrenze. Überschreitungen dieser Höchstgrenze und der Baugrenzen sind nur zulässig:

- für Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m und bis zu einer Größe von 15 qm bei Einzelhäusern und 12 qm bei Doppelhaushälften
- für Balkone und Dachüberstände

Freistehende, angebaute und in das Gebäude integrierte Garagen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. Die max. überbaubare Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen darf 50 qm nicht übersteigen.

2.3 Maximale Anzahl der Wohneinheiten:

| | |
|-------------------|------|
| Einzelhaus: | 3 WE |
| Doppelhaushälfte: | 2 WE |

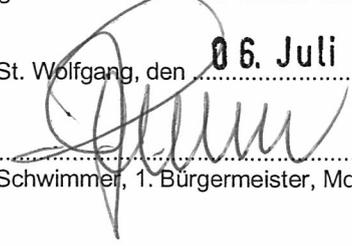
Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bennoberg" einschließlich der bisherigen Änderungen gelten ansonsten unverändert weiter.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat St. Wolfgang am 05.04.04 gefasst und am 22.07.04 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



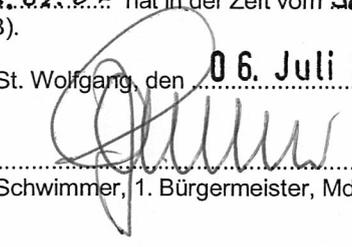
St. Wolfgang, den 06. Juli 2004


Schwimmer, 1. Bürgermeister, MdL

2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.04 hat in der Zeit vom 30.04.04 bis 02.06.04 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).



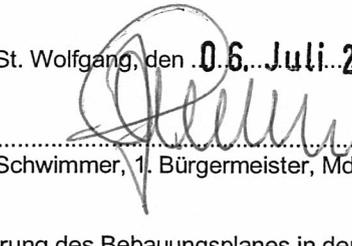
St. Wolfgang, den 06. Juli 2004


Schwimmer, 1. Bürgermeister, MdL

3. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.04 hat in der Zeit vom 30.04.04 bis 02.06.04 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



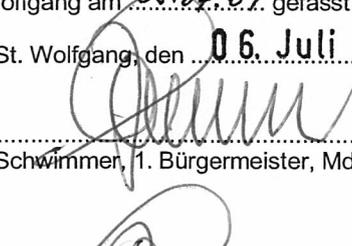
St. Wolfgang, den 06. Juli 2004


Schwimmer, 1. Bürgermeister, MdL

4. Der Satzungsbeschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.04.04 wurde vom Gemeinderat St. Wolfgang am 05.07.04 gefasst (§ 10 BauGB).



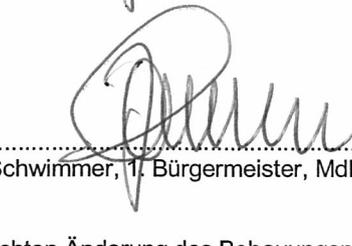
St. Wolfgang, den 06. Juli 2004


Schwimmer, 1. Bürgermeister, MdL

5. Ausgefertigt:

06. Juli 2004

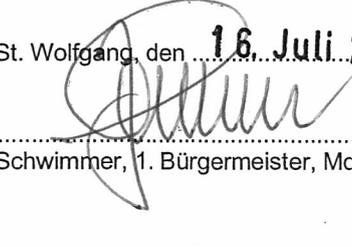
St. Wolfgang, den


Schwimmer, 1. Bürgermeister, MdL

6. Die ortsübliche Bekanntmachung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 15.07.04; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.04 in Kraft (§ 10 BauGB).



St. Wolfgang, den 16. Juli 2004


Schwimmer, 1. Bürgermeister, MdL

GEMEINDE ST. WOLFGANG

BEBAUUNGSPLAN

"BENNOBERG"

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES "BENNOBERG"
DER GEMEINDE ST. WOLFGANG

Eberhard von Angerer Dipl.Ing. Architekt Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22 81241 München Tel. 089/561602 Fax 089/561658
e.v.angerer@vabb.de

1. Anlass der Planänderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind als Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Haustypen jeweils Maximalwerte der überbaubaren Grundfläche und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Darüberhinaus ist im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplanes eine dritte Wohneinheit in Einzelhäusern zugelassen worden.

Die Abrechnung von Herstellungsbeiträgen erfolgt gemäß Gemeindecodex auf der Grundlage der Geschoßfläche.

Um angesichts der hohen möglichen Belegungsdichte eine eindeutige Regelung im Bebauungsplangebiet zu erhalten, soll eine Festsetzung zur Berechnung der Geschoßfläche mit aufgenommen werden.

Von Bauherrenseite wurde verschiedentlich der Wunsch nach der Errichtung auch von zweigeschossigen Wintergärten geäußert.

Der Bebauungsplan soll hierfür ein weiteres Mal geändert werden.

2. Vorgenommene Planänderung

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird um eine Regelung zur Geschoßflächenberechnung ergänzt, wonach auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzuberechnen sind.

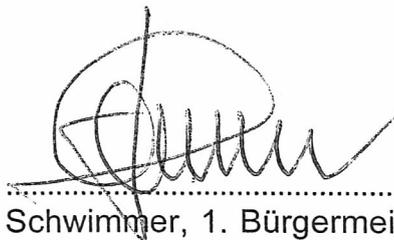
Darüberhinaus wird die Festsetzung zu Anbauten und Wintergärten dahingehend geändert, dass die Festlegung auf Eingeschossigkeit entfällt.

München, 16. Februar 2004

St. Wolfgang, 16. Februar 2004



.....
E. v. Angerer



.....
Schwimmer, 1. Bürgermeister, MdL